

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 210.610 du 21 janvier 2011

A. 197.855/XIII-5705

En cause : **ORBAN** Jean-Claude,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Louvain-la-Neuve,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

NYSSENS Jean-Albert,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 4 octobre 2010 par Jean-Claude ORBAN, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 juillet 2010 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité à Monsieur et Madame NYSSENS, relatif à un bien sis avenue d'Hennessy, 24 à La Hulpe et ayant pour objet l'agrandissement d'une habitation unifamiliale et le réaménagement de ses abords;

Vu la requête introduite le 22 octobre 2010 par laquelle Jean-Albert NYSSENS, demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2010 fixant l'affaire à l'audience du 17 décembre 2010 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 3 août 2009, Jean-Albert NYSSSENS et son épouse introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de La Hulpe ayant pour objet l'extension d'une habitation unifamiliale en ossature bois, sise à La Hulpe, avenue du Bois d'Hennessy, 24, sur un bien cadastré section B, n° 21r3.

Le bien est inscrit au plan de secteur en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 29 mars 1979.

Il est situé en aire de la Corniche, du Grand Etang, du Chemin Long et du Bois d'Hennessy au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par l'arrêté ministériel du 8 mars 1995.

La demande de permis d'urbanisme précise que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques du R.C.U. sur les points suivants :

- débordement de l'auvent de l'entrée supérieur à 80 cm;
- toiture à 4 versants et non à 2 versants;

- pente toitures "pignon" supérieure à 50°;
- présence de débordements de toiture;
- façade et toiture en bardeaux de bois.

La demande de dérogation aux prescriptions urbanistiques est motivée comme suit :

" afin que notre intervention s'intègre parfaitement au bâtiment existant qui présente déjà ces mêmes dérogations (même langage archit)".

Le bien est situé en zone de parc résidentiel avec une densité importante de futaies, d'arbres et d'arbustes au schéma de structure communal adopté par le conseil communal en séance du 30 septembre 1994.

2. Le 12 novembre 2009, la commune de La Hulpe délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande. L'accusé de réception relève que le projet vise :

- la rehausse du volume abritant le garage et le hall d'entrée afin de créer un étage supplémentaire (deux chambres et une salle de bains);
- le réaménagement des abords (zone de parking, parterre, chemin et escalier en caillebotis, déplacement de la cheminée existante extérieure à l'intérieur de l'habitation, ...);
- le remodelage du terrain (régularisation) côté jardin et l'adaptation du relief du sol au droit de la façade latérale gauche.

Il précise également que le projet déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne :

- le volume à construire qui ne s'inspire pas de la volumétrie des bâtiments traditionnels;
- le faîte de la toiture du volume principal qui n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou à une limite parcellaire latérale;
- le volume principal qui n'est pas couvert d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison;
- la pente des versants de toiture (pignon) qui est supérieure à 45°;
- la souche de cheminée qui ne se localise pas à proximité du faîtage. Son matériau de parement n'est pas identique à celui de la façade ou de la toiture;
- la modification du relief du sol;
- la présence de débordement de toiture;
- les matériaux de parement et de toiture : bardeaux de bois.

3. Le 14 décembre 2010, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur la demande. Au terme de cet avis, "le bâtiment tel qu'il existe est en dérogation avec la réglementation, du fait du parti architectural particulier. L'intervention projetée s'inscrit dans cette démarche et en respecte le caractère originel".

4. Une enquête publique est organisée du 15 au 29 décembre 2009. Elle suscite quatre lettres de réclamations écrites, dont la réclamation de Jean-Claude ORBAN et de son épouse.

5. Le 21 janvier 2010, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 3 mars 2010, les époux NYSSSENS introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 4 mars 2010.

7. Le 13 avril 2010, les époux ORBAN adressent au Gouvernement wallon une lettre dans laquelle ils manifestent leur opposition au projet.

8. Le 19 avril 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande.

9. Le 19 mai 2010, la commune de La Hulpe transmet au Gouvernement wallon la note du 13 avril 2010 du cabinet d'avocats HAUMONT que lui a transmise Jean-Claude ORBAN.

10. Le 24 juin 2010, Jean-Albert NYSSSENS adresse une lettre de rappel au gouvernement, réceptionnée le 28 juin 2010.

11. Le 9 juillet 2010, les services de la direction juridique des recours et du contentieux proposent au Ministre d'octroyer le permis d'urbanisme sous conditions (non autrement précisées).

12. Le 20 juillet 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est assortie de la condition suivante : "- une disposition verticale du fenestrage des menuiseries de la baie nouvelle à l'étage en façade arrière".

Il s'agit de l'acte attaqué.

13. Le requérant précise, sans être contesté quant à ce, que le collège communal de La Hulpe l'a informé, par un courrier daté du 3 août 2010 et réceptionné le 4 août 2010, de l'existence de la décision ministérielle du 20 juillet 2010;

Considérant que, par requête introduite le 22 octobre 2010, Jean-Claude NYSENS, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance, de la contradiction, de l'erreur et de l'inadéquation des motifs, de la violation de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), et du principe de bon aménagement des lieux; qu'il estime que si, en principe, les questions de droit civil sont étrangères au contrôle du Conseil d'Etat et que les autorités compétentes pour délivrer un permis ne doivent pas les examiner, il appartient toutefois à l'autorité administrative, lorsque cette dernière est informée de certains éléments de droit civil qui empêcheraient la mise en œuvre du projet, de refuser le permis ou de justifier les raisons pour lesquelles elle estime que, nonobstant ces éléments, le permis peut être délivré, sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation; qu'en l'espèce, selon lui, les prescriptions du permis de lotir approuvé par la commune d'Overijse le 26 mai 1951 (et donc dépourvu de toute valeur réglementaire) devaient être prises en compte par l'autorité administrative au regard du bon aménagement des lieux; qu'il soutient qu'il appartenait à la partie adverse de justifier les raisons pour lesquelles elle considère que les remarques qu'il a introduites dans le cadre de l'enquête publique et qui dénonçaient expressément la contrariété du projet par rapport à certaines prescriptions du lotissement et du R.C.U. de La Hulpe traduisant en partie celles-ci, ne sont pas pertinentes; que, selon lui, en autorisant la réalisation des travaux de transformation contraires à de nombreuses prescriptions - certes civiles - du lotissement, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'il ajoute que cette erreur est, en outre, constitutive d'une contradiction dans les motifs de l'acte attaqué dans la mesure où, s'agissant des règles de distance prescrites par le Code civil, le Ministre précise que "compte tenu de ce que en termes de vues, les règles du Code civil ont été suivies (respect des distances par rapport aux limites parcellaires)";

Considérant, s'agissant du lotissement, qu'avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui a recours aux instruments réglementaires que sont les plans d'aménagement et les permis de lotir, la politique urbanistique s'est traduite par des conventions conclues entre les communes, les lotisseurs et les acquéreurs des terrains, et insérées dans les titres de propriété afin de pouvoir s'imposer aux propriétaires successifs sous la forme

d'obligations civiles, faute que ces dispositions puissent faire l'objet de prescriptions de police ou de servitudes d'utilité publique; que s'il est vrai qu'un lotissement antérieur à la loi du 29 mars 1962 ne constitue pas un acte équipollent à permis de lotir et que l'accord donné par l'administration n'a pas pour effet de lui conférer une valeur réglementaire qui rendrait ses dispositions contraignantes pour les autorités statuant sur les demandes de permis d'urbanisme, il n'en reste pas moins qu'un tel lotissement peut être "continué sans permis" aux termes de l'article 162, § 1^{er}, du CWATUP, et que l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme dans son périmètre peut se référer aux prescriptions dudit lotissement, sans toutefois y être contrainte; qu'en d'autres termes, les lotissements de droit civil antérieurs à la loi du 29 mars 1962 ne confèrent pas de droits acquis vis-à-vis de l'autorité administrative qui n'est pas liée par eux pour statuer sur des demandes de permis d'urbanisme;

Considérant, par ailleurs, s'agissant des vues, que, si un requérant estime que les articles 678 et suivants du Code civil n'ont pas été respectés, il lui incombe de faire valoir ses droits et de demander la suppression des vues irrégulières auprès des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire; que, par contre, le Conseil d'Etat est compétent pour contrôler si une autorité administrative qui a délivré un permis qui ne respecterait pas les distances légales en matière de vues, fixées par le Code civil, n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux; que, dans le cadre de cet examen, il appartient au Conseil d'Etat d'avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que le bien sur lequel se situe la construction litigieuse a fait l'objet d'un permis de lotir, approuvé par la commune d'Overijse le 26 mai 1951, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

Considérant que les prescriptions de ce permis de lotir disposent que les demandes éventuelles de bâtisses devront notamment satisfaire aux conditions suivantes :

" Implantation des bâtiments :
Les limites des bâtiments neufs ou existants seront celles qui sont indiquées sur le plan daté du vingt avril mil neuf cent cinquante et un (lequel plan est tenu à la disposition des acquéreurs par la société venderesse).

Bâtiments existants :
Le volume de ces bâtiments ne pourra être augmenté.

Nouveaux bâtiments :
Une seule habitation par parcelle pourra seulement être élevée. Ne sont permises que les villas destinées à un ménage. La surface occupée par les bâtiments ne peut être plus grande que cent quarante mètres carrés pour une parcelle de huit à douze ares et cent soixante mètres carrés pour une parcelle de plus de douze ares. Ne sont

autorisés que les bâtiments à un ou deux niveaux, ce qui veut dire un rez-de-chaussée seul ou bien un rez-de-chaussée avec un étage. Tout métier ou industrie est défendu.

Le style de la construction doit garder le caractère régional.

Matériaux :

Les matériaux à utiliser dans les façades sont : les briques de four de teinte rouge-gris et jaune-gris, la pierre de taille naturelle, le grès naturel, le bois naturel ou peint en blanc. Les briques de four peuvent être blanchies ou peintes avec de la couleur pétrifiante de teinte blanche ou rose tendre. Tous les matériaux destinés au remplacement de ceux mentionnés ci-dessus, comme par exemple le grès fabriqué et les stucages sont interdits.

Toitures :

Ne sont autorisés que les toits ayant une inclinaison comprise entre quarante et cinquante degrés et cela aussi bien pour les bâtiments principaux que pour les bâtiments annexes ou secondaires.

La couverture doit consister en tuiles rouges, noires ou ardoises en mat ou demi-mat".

Considérant que, dans sa requête unique, le requérant précise que la réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique dénonçait, entre autres, le fait que le projet rompt avec le caractère architectural du lotissement, tel que défini par les prescriptions civiles de celui-ci et ne respecte pas certaines prescriptions architecturales comme celles liées à la limitation du volume, au choix des matériaux ou encore à l'inclinaison des pentes de toitures;

Considérant que l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

" [...] Considérant que les prescriptions du lotissement de 1950 relatives au clos des Fougères, bien qu'insérées dans les actes translatifs de propriété, ne peuvent prétendre aux effets d'un permis de lotir institués par la loi du 29 mars 1962; qu'elles sont dépourvues, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, de valeur réglementaire qui les rendraient contraignantes pour les autorités qui statuent sur les demandes de permis d'urbanisme; que de surcroît, et à titre subsidiaire, les rez-de-chaussée avec étage sont autorisés par les prescriptions;

Considérant que le permis d'urbanisme est délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers;

[...]

Considérant que l'habitation d'origine, objet des travaux projetés, a été autorisée par un permis d'urbanisme octroyé par le collège communal en date du 27 avril 1973;

Considérant que cette habitation d'origine présente une enveloppe extérieure très particulière et inusitée tant par son gabarit, par sa typologie, que par les matériaux utilisés en façades comme en toiture;

Considérant que l'extension proposée respecte parfaitement les caractéristiques architecturales particulières du bâtiment d'origine; que l'ensemble ainsi formé reste parfaitement unitaire, équilibré et cohérent;

[...]

Considérant, comme le relève fort justement la Commission dans son avis, qu'en autorisant la construction initiale, les autorités communales ont adhéré à l'architecture proposée";

Considérant qu'en affirmant que les prescriptions du lotissement relatives au clos des Fougères sont dépourvues de caractère réglementaire et que, bien qu'insérées dans les actes translatifs de propriété, elles ne sont pas contraignantes, la partie adverse ne commet pas d'erreur; que ce faisant, l'autorité expose la raison pour laquelle elle décide de ne pas faire application de ces prescriptions, permettant ainsi au requérant de comprendre la raison pour laquelle sa réclamation, en ce qu'elle dénonce la violation de celles-ci, n'a pas été retenue;

Considérant de plus, et contrairement à ce que soutient le requérant, il ressort de la motivation qui précède que la partie adverse a toutefois bien pris en considération, à titre subsidiaire, les prescriptions du lotissement précité puisqu'elle relève expressément que les constructions composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage sont autorisées par celles-ci; que l'appréciation du Ministre n'est, à cet égard, pas entachée d'erreur; que la partie adverse expose, en outre, les raisons pour lesquelles les remarques introduites par le requérant dans le cadre de l'enquête publique et qui dénonçaient notamment le non respect de certaines prescriptions architecturales du lotissement, et reprises pour partie dans le R.C.U., n'ont pas été retenues;

Considérant, de même, qu'il n'appartient pas à l'autorité administrative de répondre aux réclamations non pertinentes introduites dans le cadre de l'enquête publique; qu'en l'espèce, les prescriptions du lotissement relatives au clos des Fougères disposent que le volume des bâtiments existants ne pourra pas être augmenté; que la notion de "bâtiments existants" au sens de ces prescriptions s'entend uniquement des bâtiments existants à l'époque de l'adoption de celui-ci, en 1951; que, dès lors, la maison d'habitation des bénéficiaires de l'acte attaqué, érigée en 1972, ne constitue pas un bâtiment existant au sens des prescriptions du lotissement de sorte que son volume peut être augmenté et que la réclamation du requérant n'est, à cet égard, pas pertinente;

Considérant, par ailleurs, que la réclamation du requérant, en ce qu'elle considère que la demande de permis d'urbanisme ne respecte pas les prescriptions du lotissement en ce qui concerne le choix des matériaux, n'était pas non plus pertinente dans la mesure où le bois naturel figure parmi les matériaux des façades tolérés par celles-ci;

Considérant qu'enfin, s'agissant des règles en termes de vues prescrites par le Code civil, et à défaut de précision à cet égard dans la requête, l'on ne perçoit

pas la raison pour laquelle la motivation de l'acte attaqué selon laquelle "Compte tenu de ce que en termes de vues, les règles du Code civil ont été suivies, (respect des distances par rapport aux limites parcellaires)", serait entachée d'erreur ou de contradiction, la réalisation des travaux de transformation n'étant de toute façon pas contraire aux prescriptions du lotissement à cet égard; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du R.C.U. de la commune La Hulpe tel qu'approuvé le 8 mars 1995, de l'excès de pouvoir, de la motivation inadéquate, du défaut de motif pertinent et de l'erreur manifeste d'appréciation, des articles 113, 114 et 330, 11°, du CWATUP ainsi que des principes de bonne administration et des droits de la défense; que, dans une première branche, il estime que la motivation des dérogations au R.C.U. est inadéquate; que, selon lui, les affirmations selon lesquelles "l'extension proposée respecte parfaitement les caractéristiques architecturales particulières du bâtiment d'origine" et que "l'ensemble ainsi formé reste parfaitement unitaire, équilibré et cohérent" sont manifestement erronées; qu'il soutient que l'autorité ne peut en effet justifier l'octroi des dérogations par rapport au parti architectural de la construction à transformer, mais doit en revanche tenir compte de l'architecture locale et de la configuration du bâti environnant et qu'en affirmant notamment que le projet "ne bouleverse en rien la physionomie du paysage local", l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation puisque le projet a pour effet d'augmenter sensiblement la perception visuelle du bâtiment à l'architecture si singulière depuis les habitations voisines, mais également depuis la voirie communale; qu'enfin, il affirme que l'acte attaqué ne motive pas l'octroi des dérogations en ce qui concerne les pentes et le débordement de toiture, le volume qui ne respecte pas celui de l'habitat traditionnel, la cheminée qui ne se situe pas à proximité du faîtage, alors que cet octroi de dérogations avait été contesté durant l'enquête publique; qu'il soutient qu'en tout état de cause, le projet contrevient à de nombreuses données essentielles du R.C.U. et porte atteinte à l'essence même de celui-ci, que les règles générales du R.C.U. applicables à l'aire considérée imposent en effet, d'une part, que toute transformation ou extension d'un bâtiment existant s'intègre avec harmonie à son environnement immédiat bâti ou non bâti (lignes de force du paysage, front de bâtisse, trame parcellaire, forme du terrain, relief du sol, voirie, végétation, etc.) et, d'autre part, que les nouveaux volumes tiennent compte de l'existence des bâtiments voisins, de leur mode d'implantation, de leur gabarit et de la trame parcellaire; qu'à son estime, le ministre n'a pas pris en considération ces exigences et notamment démontré pour quelles raisons le projet tient compte des volumes voisins, de leur trame bâtie et de leur gabarit, que le nombre et l'importance des dérogations nécessaires à la réalisation du projet démontrent l'inadéquation de celui-ci et son incompatibilité avec le voisinage, que les nuisances qu'il engendrera sont également contraires au R.C.U., lequel impose une amélioration qualitative de

chaque projet sur le quartier dans son ensemble; qu'il conclut qu'en autorisant le projet, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant estime qu'à suivre la justification du caractère exceptionnel de l'octroi des dérogations figurant dans l'acte attaqué, tout projet de transformation d'une construction existante, d'une typologie singulière par rapport au type d'habitat suggéré par les prescriptions d'un R.C.U., pourrait valablement s'affranchir de ces prescriptions urbanistiques;

Considérant que, dans une troisième branche, il observe que l'acte attaqué relève que "(...) une dominante verticale pourrait être donnée à la nouvelle baie de l'étage en façade arrière, et ce par une autre disposition du fenestrage des menuiseries" et "qu'ainsi, cette dérogation, moins pertinente et non sollicitée lors de l'enquête publique, pourrait être éliminée"; qu'il fait valoir que cette dérogation n'a pas été identifiée lors de l'enquête publique en violation du principe de bonne administration et du principe élémentaire du respect des droits de la défense; qu'il soutient que cette omission lui cause grief puisqu'il n'a pas pu faire valoir son avis sur l'opportunité de cette dérogation et, à tout le moins, sur la nécessité de requérir des plans modificatifs;

Considérant, quant à la première branche, que les prescriptions relatives à l'aire de la Corniche, du Grand Etang, du Chemin Long et du Bois d'Hennessy du R.C.U. de la commune de La Hulpe disposent comme suit :

" L'optique de la réglementation applicable dans cette aire est sous-tendue par la volonté de préserver les caractéristiques urbanistiques de parc résidentiel de l'habitat existant. Ce même aspect de parc résidentiel est préservé autour du Grand Étang.

La construction, la reconstruction ou la transformation de bâtiments ne peut être admise que si l'intégration à l'environnement boisé est assurée. Cette intégration doit se traduire par des gabarits, une volumétrie et des matériaux adaptés ainsi que par l'implantation et l'architecture des bâtiments.

A cette fin, le principe de la recherche de la meilleure adéquation morphologique et typologique des bâtiments est appliqué sur la totalité de la superficie de cette aire dans le cadre de l'édification de nouvelles constructions de bâtiments ou de la transformation de bâtiments existants; ceci n'exclut pas l'expression contemporaine dans le cadre de l'intervention sur l'espace bâti.

Toute intervention doit, dès lors, tenir compte du cadre existant et être réalisée avec le souci du respect des gabarits, des proportions, des formes, de la disposition des volumes ainsi que des matériaux traditionnels locaux et s'inscrire résolument dans une démarche active visant à la recherche constante de l'augmentation du niveau des qualités urbanistiques et architecturales locales.

En outre, la végétation existante doit être maintenue, voire renforcée; la densité de logements doit rester faible et le morcellement des parcelles n'être admis que sous certaines conditions.

En conséquence, tout projet visant à la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment situé dans l'aire de la Corniche, du Chemin Long, du bois d'Hennessy et du Grand Etang doit répondre aux règles urbanistiques décrites ci-après";

que, par ailleurs, les prescriptions de l'aire de la Corniche, du chemin Long, du bois d'Hennessy et du Grand Etang du R.C.U. de la commune de La Hulpe disposent ce qui suit :

" 1. IMPLANTATION

[...]

1.4. FRONT DE BÂTISSE

§1 Les nouveaux volumes tiennent compte de l'existence des bâtiments contigus, de leur mode d'implantation et de leur gabarit.

§2 S'il existe un front de bâtisse, le volume principal construit ou reconstruit est implanté dans son prolongement.

§3 S'il existe de part et d'autre de la parcelle des fronts de bâtisse différents, le volume principal construit ou reconstruit est implanté dans le prolongement de l'un d'eux; il peut aussi être implanté entre les deux fronts de bâtisse de manière à rattraper la différence. Le choix est dicté par les circonstances locales. Le choix doit se porter sur le front dominant s'il existe.

§4 S'il n'existe pas de front de bâtisse, le volume principal est implanté :

- ☐ soit sur l'alignement, le faîte de la toiture du volume principal étant parallèle ou perpendiculaire à celui-ci ;
- ☐ soit avec un recul de 15 mètres au maximum par rapport à l'alignement, le faîte de la toiture du volume principal étant parallèle ou perpendiculaire à celui-ci, de préférence avec un aménagement qui relie la construction à la voirie,
- ☐ soit avec un recul de 15 mètres au maximum par rapport à l'alignement, le faîte de la toiture du volume principal étant parallèle ou perpendiculaire à une limite latérale de la parcelle

[...]

2. GABARITS

§1. Les volumes à construire doivent s'inspirer de la volumétrie des bâtiments traditionnels et en respecter le caractère simple et compact.

§2. [...]

§3. La hauteur sous corniche des façades des bâtiments est comprise entre 4,5 m au minimum et 7 m au maximum, hauteur calculée depuis le niveau naturel du sol.

Les constructions principales ont au maximum deux niveaux sous gouttière. Cependant un éventuel troisième niveau peut être localisé partiellement dans le volume de la toiture.

§4. Si la rue présente une pente, la hauteur sous corniche est prise à l'axe de la façade à rue.

[...]

3. TOITURES

§1. Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

§2. La pente des versants de toitures est comprise entre 30° et 45°.

§3. Le faîte de la toiture du volume principal est parallèle à la longueur du rectangle capable dans lequel s'inscrit le plan du volume principal.

§4. Les volumes principaux sont couverts d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison. Les versants sont de même longueur. Une différence de longueur de pente est toutefois admise dans un rapport de 1 à 1,5 si la pente du terrain le justifie.

[...]

§10. Les souches de cheminée sont réduites en nombre. Elles sont simples et de gabarit limité et se localisent à proximité du faitage. Leur matériau de parement est

identique à celui de la façade ou à celui de la toiture. Les cheminées d'aspect métallique ne sont pas admises.
[...]

4. MATÉRIAUX DE PAREMENT

§1. La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmonisent entre elles ou avec la tonalité et la texture du volume ancien existant, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

§2. Le nombre de matériaux différents pouvant être utilisés par volume pour la réalisation de l'ensemble des parements est de deux, dont un prédominant.

§3. Le matériau de parement des élévations est :

- ☐ la brique apparente de teinte rouge-brun moyen à foncé d'une hauteur de 5 à 10 cm joints non compris;
- ☐ le bloc de béton de parement hydrofugé de teinte rouge-brun moyen à foncé, dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm, joints non compris;
- ☐ une brique recouverte d'un badigeon ou peinte, ou enduite; le badigeon, la peinture ou l'enduit est de teinte blanche, ivoire, gris clair ou jaune très pâle;
- ☐ la pierre naturelle (calcaire tendre);
- ☐ le béton;
- ☐ le bois, pour les volumes secondaires uniquement.

[...]

5. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

§1. Le choix des matériaux est réalisé en tenant compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines en vue d'assurer une bonne harmonie de l'ensemble.

§2. L'ensemble des toitures à versants des volumes d'une même construction est couvert par un seul matériau, de texture et de tonalité identiques.

§3. [...]

§4. En cas de transformation partielle de la toiture, les matériaux de couverture s'harmonisent avec ceux du volume ancien. En cas de modification totale de la toiture, les matériaux de couverture peuvent être modifiés sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

§5. Le matériau de couverture des toitures est :

- ☐ la tuile de terre cuite ou de béton d'aspect mat de ton noir, gris foncé, brun ou rouge foncé;
- ☐ l'ardoise naturelle, de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture;
- ☐ l'ardoise artificielle d'aspect mat de ton noir, gris foncé, brun ou rouge foncé, de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture;

[...]

6. BAIES ET OUVERTURES

6.1. FORMES ET DIMENSIONS

§1. L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.

§2. La surface des baies est répartie sur l'ensemble de la façade pour former un ensemble équilibré de pleins et de vides. En façade arrière toutefois, le regroupement de la surface totale des baies admises, en une seule ouverture, en vue d'obtenir un bon niveau d'éclairement et d'ensoleillement, est autorisé. La dominante verticale est, dans ce cas, définie par le jeu du fenestrage des menuiseries.

[...]"

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué relève que le projet déroge aux prescriptions du R.C.U. en ce qui concerne :

- le positionnement du faite du volume principal par rapport à l'alignement ou aux limites latérales de la parcelle (article 1.4);
- le volume transformé qui s'écarte de la volumétrie des bâtiments traditionnels (article 2);
- le type de toiture qui n'est pas en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales (article 3);
- la présence de débordements marquants dépassant les valeurs admises au niveau de la toiture (article 3);
- la réalisation d'un conduit de cheminée en bas de versant et dans un matériau différent de celui de la façade et de la toiture (article 3);
- la pente des deux versants de toiture au droit des pignons qui est supérieure à la valeur maximale admise (article 3);
- la couverture du volume principal par une toiture à quatre versants d'inclinaisons différentes (article 3 § 4);
- l'utilisation de bardeaux en bois comme parement des élévations, le bois n'étant autorisé que pour les volumes secondaires (article 4);
- l'utilisation de bardeaux en toiture, matériau non admis (article 5);
- l'ensemble des baies qui n'est pas caractérisé par une dominante verticale en façade arrière du volume principal, cette dominante n'étant pas non plus définie par le jeu du fenestrage des menuiseries (article 6, § 1);

Considérant que l'acte attaqué se réfère à l'avis de la commission d'avis sur les recours motivé comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que le projet consiste à agrandir une habitation en réalisant une rehausse de 2,25 mètres pour y aménager un espace de vie supplémentaire afin de la faire correspondre plus adéquatement à l'évolution de la structure familiale des demandeurs; que la maison à transformer, édifiée en 1972 selon les demandeurs présente un gabarit et une volumétrie particuliers;

Compte tenu de ce que le permis contesté a été refusé au motif essentiel qu'il comporte un nombre important de dérogations par rapport au règlement communal d'urbanisme; que l'architecture particulière du bâtiment existant implique nécessairement des dérogations audit règlement; que la Commission adhère à la position de la CCATM selon laquelle «le bâtiment tel qu'il existe est en dérogation avec la réglementation, du fait du parti architectural particulier. L'intervention projetée s'inscrit dans cette démarche et en respecte le caractère originel»; que le conseil des demandeurs souligne, lors de l'audition, que les avis des instances et services consultés sont favorables;

[...]

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition ainsi que de la lettre de motivation accompagnant le recours, que la maison sur laquelle l'intervention est projetée est une maison d'architecte; que l'architecte des demandeurs est le neveu de celui-ci; que de surcroît l'architecte d'origine a été consulté: qu'en ce sens, la Commission souligne que la créativité architecturale du concepteur a été respectée; Compte tenu de ce que la Commission estime qu'en autorisant la construction d'origine la commune a adhéré à l'architecture proposée; que l'extension envisagée s'intègre harmonieusement au bâtiment existant; que le caractère exceptionnel des dérogations est démontré par la typologie particulière du bâtiment d'origine [...]"

Considérant que la partie adverse relève, dans l'acte attaqué, que l'habitation d'origine, objet des travaux, a été autorisée par un permis d'urbanisme octroyé par le collège des bourgmestre et échevins le 27 avril 1973, que cette habitation d'origine présente une enveloppe extérieure très particulière et inusitée tant par son gabarit et sa typologie, que par les matériaux utilisés en façades comme en toiture; que le requérant ne conteste pas l'exactitude de ces motifs;

Considérant qu'ensuite, la partie adverse estime que "l'extension proposée respecte parfaitement les caractéristiques architecturales particulières du bâtiment d'origine" et que "l'ensemble ainsi formé reste parfaitement unitaire, équilibré et cohérent"; que, contrairement à ce qu'allègue le requérant, ces motifs ne sont pas manifestement erronés; qu'il est par ailleurs inexact de soutenir que la partie adverse ne peut justifier l'octroi des dérogations par rapport au parti architectural de la construction à transformer, s'agissant précisément d'assurer la cohérence de l'ensemble et de permettre ainsi une intégration maximale dans l'environnement bâti et non bâti existant; que, quoi qu'il en soit, la justification de l'octroi des dérogations n'est pas limitée au seul parti architectural de la construction à transformer puisque la partie adverse a également égard à l'intégration de celle-ci dans le paysage local dont la physionomie n'est, selon elle, en rien bouleversée, et, partant, à la situation environnante; qu'en affirmant, contrairement à la partie adverse, que le projet bouleverse la physionomie du paysage local puisqu'il "a pour effet d'augmenter sensiblement la perception visuelle du bâtiment à l'architecture si singulière depuis les habitations voisines et la voirie communale", le requérant tente de substituer, en opportunité, son appréciation de l'intégration du projet dans l'environnement bâti existant à celle du ministre; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de la partie adverse, ni d'intervenir comme arbitre de ces appréciations divergentes, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation; que, dès lors qu'en l'espèce, la maison existante se caractérise déjà par une architecture particulière et qu'il n'est pas contesté que les travaux d'élévation autorisés s'inscrivent dans le strict respect de celle-ci, la partie adverse ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet ne bouleverse pas la physionomie du paysage local, même s'il est exact que la vue du requérant sur le bâtiment voisin sera modifiée, à tout le moins depuis la fenêtre du bureau situé à l'étage de sa maison et depuis la terrasse;

Considérant, en outre, qu'en estimant que le gabarit nouveau résultant de la rehausse d'une partie de la toiture reste limité et que le niveau du faite sera toujours inférieur à celui de l'habitation voisine sise sur la parcelle de droite et inférieure à ce qu'autorise le R.C.U. à cet endroit, le Ministre a bien examiné l'adéquation du projet et sa compatibilité avec le voisinage, sans commettre à cet égard d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, enfin, que la partie adverse fait valoir que le permis d'urbanisme a été octroyé pour l'habitation existante bien avant l'entrée en vigueur du R.C.U. et que cette habitation initiale présente les mêmes dérogations au règlement communal que l'extension proposée; qu'elle estime ensuite qu'il est inopportun de s'écarter de la typologie très particulière du bâtiment d'origine dans le cadre de son extension, au risque d'engendrer une construction incohérente en rupture totale avec le bâtiment existant attenant, justifiant ainsi l'ensemble des dérogations accordées et permettant au requérant de comprendre la raison pour laquelle sa réclamation n'a pas été retenue;

Considérant que le requérant reste en défaut de démontrer que le projet contreviendrait à une donnée essentielle du R.C.U. de La Hulpe; qu'en réalité, il ne critique pas tant les dérogations accordées que le principe même d'une élévation de la construction voisine et les inconvénients qui, selon lui, en résultent en terme de vues notamment, sans toutefois contester que la hauteur de la construction, après transformation, reste inférieure à ce qu'autorise le R.C.U. considéré; que la première branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose notamment comme suit :

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

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

que l'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP est rédigé comme suit :

" Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o";

Considérant qu'il ressort des articles 113 et 114 du CWATUP que les dérogations à un règlement communal d'urbanisme ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; que celle-ci ne peut être admise que si l'autorité qui l'octroie appréhende de manière précise les différentes prescriptions auxquelles il est dérogé, afin de pouvoir motiver adéquatement l'octroi des dérogations et leur caractère exceptionnel; que le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué précise en quoi le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme, qu'il reproduit ensuite les articles 113 et 114 du CWATUP et justifie l'octroi des dérogations comme suit :

- " Considérant que des dérogations à un règlement communal d'urbanisme peuvent être accordées à titre exceptionnel; que tel est manifestement le cas en l'espèce; qu'il est en effet inopportun de s'écarter de la typologie très particulière du bâtiment d'origine dans le cadre de son extension, au risque d'engendrer une construction incohérente en rupture totale avec le cadre bâti existant attendant;

Considérant que le gabarit nouveau résultant de la rehausse d'une partie de la toiture reste limité; que le niveau du faîte sera toujours inférieur à celui de l'habitation voisine sise sur la parcelle de droite et inférieure à ce qu'autorise le règlement communal d'urbanisme à cet endroit;

Considérant, comme le relève fort justement la Commission dans son avis, qu'en autorisant la construction initiale, les autorités communales ont adhéré à l'architecture proposée; que le caractère exceptionnel des dérogations est justifié par la typologie très particulière du bâtiment d'origine";

Considérant qu'ainsi, la partie adverse expose la raison pour laquelle, eu égard aux circonstances particulières de l'espèce, il convient d'accorder, à titre exceptionnel, les dérogations sollicitées; qu'il s'agit, plus particulièrement, de l'octroi du permis d'urbanisme pour l'habitation existante bien avant l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme, la typologie très particulière du bâtiment d'origine qui présente les mêmes dérogations au règlement communal que l'extension proposée - ce que ne conteste pas le requérant -, l'adhésion des autorités communales à l'architecture proposée pour celui-ci, et le niveau du faîte inférieur à celui de la maison du requérant; que le deuxième moyen, en sa deuxième branche, n'est pas sérieux;

Considérant, quant à la troisième branche, que les modalités des enquêtes publiques sont déterminées par les articles 332 et suivants du CWATUP; que l'article 336 concerne les obligations incombant à l'autorité communale en matière d'affichage dans le cadre des enquêtes publiques et renvoie à l'annexe 26 qui comporte en son

libellé, en guise de note de bas de page au point 2, l'obligation de "décrire succinctement le projet et les caractéristiques justifiant l'obligation de procéder à une enquête publique"; qu'en prescrivant l'indication, dans les avis d'urbanisme, des caractéristiques du projet justifiant l'obligation de procéder à une enquête publique, le législateur a voulu permettre aux riverains de faire valoir leurs observations ou réclamations en pleine connaissance de cause et leur éviter dès lors la nécessité de s'informer par eux-mêmes des dérogations éventuellement nécessaires;

Considérant qu'en l'espèce, l'avis d'enquête publique relève que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme sur une série de points; que l'acte attaqué énumère, quant à lui, l'ensemble des dérogations visées dans l'avis d'enquête, ainsi que la dérogation suivante : "l'ensemble des baies qui n'est pas caractérisé par une dominante verticale en façade arrière du volume principal, cette dominante n'étant pas non plus définie par le jeu du fenestrage des menuiseries (article 6.1)"; que s'il est exact que cette dernière dérogation n'est pas reprise dans cet avis, il n'en demeure pas moins que l'acte attaqué est assorti de la condition de réaliser une disposition verticale du fenestrage des menuiseries de la baie nouvelle à l'étage en façade arrière et que, partant, cette dérogation a été refusée par la partie adverse, de sorte que l'on ne perçoit pas l'intérêt du requérant à dénoncer la lacune de l'avis d'enquête publique à cet égard; que le deuxième moyen, en sa troisième branche, n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 10, 11 et 159 de la Constitution, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, 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.66 dudit code, de la violation des principes de bonne administration et du principe d'utilité de l'enquête publique, 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; que, dans une première branche, il fait valoir qu'il appartenait à la partie adverse d'examiner si le projet devait ou non faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement dès lors qu'il n'est pas repris dans la liste de ceux qui sont d'office soumis à cette procédure; qu'il constate que l'acte attaqué se borne à indiquer la nature résidentielle du projet et sa conformité au plan d'aménagement en vigueur pour justifier l'absence d'incidences notables sur l'environnement; qu'il soutient qu'une telle justification ne repose pas sur des motifs adéquats et encore moins sur les critères fixés par l'article D.66, que l'acte attaqué ne respecte pas les prescriptions de l'article D.68 sanctionnées à peine de nullité et que l'acte attaqué est donc illégal;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant estime que le permis a été délivré sur la base d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement incomplète, voire lacunaire, que les plans joints à la demande de permis sont également lacunaires et que l'ensemble des informations contenues dans la demande de permis n'ont donc pas suffi à compenser les lacunes de la notice et à éclairer l'autorité pour que cette dernière ait pu statuer en parfaite connaissance de cause, le motif de l'acte attaqué selon lequel "le projet s'inscrit totalement dans la continuité du bâtiment existant et ne bouleverse en rien la physionomie du paysage local" étant, selon lui, éclairant à cet égard;

Considérant que, conformément à l'article D.68, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code wallon de l'environnement, lorsque l'accusé de réception d'une demande de permis qui atteste du caractère complet et recevable du dossier, n'a pas examiné si le projet était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que le demandeur de permis n'a pas introduit de demande de reconsidération, l'autorité qui délivre le permis d'urbanisme doit alors statuer explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué a pour objet l'agrandissement d'une habitation unifamiliale et le réaménagement de ses abords; que le requérant n'indique pas en quoi le projet critiqué pourrait avoir, concrètement, des incidences notables sur l'un ou l'autre des éléments énumérés à l'article D.66, § 2, du livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'il n'affirme pas que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement serait lacunaire ou erronée sur une question déterminante, concrètement identifiée; qu'il ne prétend pas non plus qu'une étude d'incidences s'imposait en l'espèce;

Considérant que, quoi qu'il en soit, si l'accusé de réception de la demande déposé au dossier ne comporte aucune décision quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que la demande consiste en l'agrandissement d'une habitation unifamiliale et le réaménagement de ses abords; que la destination prévue pour le projet est conforme à la destination de la zone au plan de secteur; que les inconvénients éventuels qui pourraient subvenir suite à la réalisation du projet découlerait de la fonction d'habitat; que cette fonction est identique à celle des constructions implantées dans l'environnement immédiat; que ce projet, de par sa destination de résidence, n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement; que, par conséquent, la notice d'évaluation peut être considérée comme complète et qu'elle permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise; qu'en effet, l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement";

Considérant qu'ainsi, contrairement à ce que soutient le requérant, la partie adverse a examiné concrètement si le projet devait ou non faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement; que, compte tenu de la nature du projet, de sa portée limitée, de la situation des lieux, de la notice et de l'enquête, il peut être admis que les motifs qui précèdent suffisent à justifier la raison pour laquelle le Ministre considère qu'il n'y a pas lieu d'imposer, en l'espèce, une étude d'incidences sur l'environnement; que la première branche du troisième moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la seconde branche, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité d'apprécier les incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que, dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts; que les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière;

Considérant qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui accompagne la demande de permis d'urbanisme est complétée comme suit :

- "Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement : dans le sol";
- "Evaluation sommaire de la qualité biologique du site : Jardin";
- "Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? NON";
- "Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel. Néant";
- "Intégration au cadre bâti et non bâti : risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation); Parfaite intégration de l'extension (rehausse) au bâtiment existant par l'utilisation du même langage architectural (Volumétrie, matériaux, dimension des baies, ...)";

Considérant que l'on ne perçoit pas en quoi la notice, telle que complétée ci-avant, serait incomplète ou lacunaire; que le fait que le requérant ne partage pas, en opportunité, l'appréciation portée par l'auteur de celle-ci est sans incidence à cet égard; qu'en toute hypothèse, la demande de permis d'urbanisme est accompagnée de photographies et de plans dont le caractère prétendument lacunaire n'est pas

autrement explicité ni démontré; qu'à cet égard, l'autorité pouvait, non seulement sur la base du contenu de la notice mais également des autres documents, statuer sur la question de savoir si le projet était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et délivrer le permis litigieux en parfaite connaissance de ses incidences particulières;

Considérant que le motif de l'acte attaqué selon lequel "[...] le projet s'inscrit totalement dans la continuité du bâtiment existant et ne bouleverse en rien la physionomie du paysage local" ne témoigne en rien du fait que l'autorité, qui ne partage pas l'appréciation du requérant quant à l'impact du projet sur le paysage, n'aurait pas statué en connaissance de cause à cet égard;

Considérant, pour le surplus et à défaut d'exposer concrètement en quoi les articles 10, 11 et 159 de la Constitution auraient été violés, le moyen est imprécis et donc irrecevable;

Considérant que le troisième moyen n'est sérieux en aucune de ses deux branches;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 1^{er} et 26 du CWATUP; que, dans une première branche, il soutient que la motivation du permis d'urbanisme est inadéquate en ce qui concerne le respect des articles 1^{er} et 26 du CWATUP, et plus particulièrement le respect du bon aménagement des lieux; qu'il affirme que le ministre omet d'expliquer les raisons pour lesquelles il estime que l'architecture proposée s'intègre dans le bâti environnant et ne compromet pas celui-ci, que le projet ne perturbe pas l'harmonie actuelle de la construction, que l'architecture proposée respecte les caractéristiques urbanistiques du parc telles que définies dans le R.C.U. et que la modification des baies en façade arrière ne compromet pas l'architecture du bâtiment alors que celle-ci est essentiellement justifiée au regard du fait que cette dérogation n'a pas été mentionnée lors de l'enquête publique de sorte que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire et erronée; que, selon lui, à aucun moment l'autorité n'évoque l'architecture locale et la présence des habitations riveraines pour tenter de justifier le respect du critère du bon aménagement des lieux; que, dans une seconde branche, il soutient que la motivation du permis d'urbanisme ne répond pas aux réclamations et observations qu'il a émises dans le cadre de l'enquête publique et qui portaient notamment sur les éléments suivants : le risque de transformation importante de l'environnement immédiat du projet en raison de l'aspect monumental

de la transformation, la crainte de création d'un "donjon", l'effet écran, le respect de certaines prescriptions du lotissement, le non-respect de l'harmonie des constructions existantes;

Considérant, sur la première branche, que l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP dispose comme suit :

- " La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant que l'article 26 du CWATUP est rédigé comme suit :

- " De la zone d'habitat.
La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'il échet de rappeler qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et du requérant quant au bon aménagement des lieux; que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis; qu'il ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste; que l'erreur manifeste d'appréciation est une erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant qu'en l'espèce et pour rappel, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que cette habitation d'origine présente une enveloppe extérieure très particulière et inusitée tant par son gabarit, par sa typologie, que par les matériaux utilisés en façades comme en toiture;

Considérant que l'extension proposée respecte parfaitement les caractéristiques architecturales particulières du bâtiment d'origine; que l'ensemble ainsi formé reste parfaitement unitaire, équilibré et cohérent;

Considérant que le projet s'inscrit totalement dans la continuité du bâtiment existant et ne bouleverse en rien la physionomie du paysage local;

Considérant que le permis d'urbanisme a été octroyé pour l'habitation existante bien avant l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme; que cette habitation initiale présente les mêmes dérogations au règlement communal que l'extension proposée;

Considérant que des dérogations à un règlement communal d'urbanisme peuvent être accordées à titre exceptionnel; que tel est manifestement le cas en l'espèce; qu'il est en effet inopportun de s'écarter de la typologie très particulière du bâtiment d'origine dans le cadre de son extension, au risque d'engendrer une construction incohérente en rupture totale avec le cadre bâti existant attendant;

Considérant que le gabarit nouveau résultant de la rehausse d'une partie de la toiture reste limité; que le niveau du faîte sera toujours inférieur à celui de l'habitation voisine sise sur la parcelle de droite et inférieure à ce qu'autorise le règlement communal d'urbanisme à cet endroit;

Considérant, comme le relève forte justement la Commission dans son avis, qu'en autorisant la construction initiale, les autorités communales ont adhéré à l'architecture proposée; que le caractère exceptionnel des dérogations est justifié par la typologie très particulière du bâtiment d'origine;

Considérant qu'une dominante verticale pourrait être donnée à la nouvelle baie de l'étage en façade arrière, et ce par une autre disposition du fenestrage des menuiseries; qu'ainsi, cette dérogation, moins pertinente et non sollicitée lors de l'enquête publique, pourrait être éliminée;

Considérant que les modifications à apporter à l'aménagement des abords de l'habitation, et notamment les quelques modifications du relief du sol, s'inscrivent adéquatement dans le profil général de la parcelle sans rompre l'harmonie des lieux; qu'aucun renseignement n'est donné en ce qui concerne une éventuelle régularisation du remodelage du terrain côté jardin et que le permis ne porte donc pas sur ce point;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'accorder le permis d'urbanisme moyennant une disposition différente du fenestrage de la baie nouvelle à l'étage en façade arrière afin de lui conférer une dominante verticale";

Considérant que, contrairement à ce qu'allègue le requérant, la partie adverse a bien eu égard à l'architecture locale puisqu'elle précise que celle de l'habitation à transformer se singularise par une architecture particulière, mais toutefois préexistante à l'élaboration du R.C.U. de La Hulpe, et que cette architecture a déjà été acceptée par les autorités communales qui ont autorisé la construction

initiale; qu'elle a, par ailleurs, également eu égard, à l'occasion de l'intégration du projet dans le bâti existant et l'appréciation du bon aménagement des lieux, à la présence de l'habitation du requérant dont la hauteur au faîte est supérieure à celle au faîte du bâtiment transformé; qu'enfin, le ministre considère qu'une dominante verticale pourrait être donnée à la nouvelle baie de l'étage en façade arrière, et ce par une autre disposition du fenestrage des menuiseries, dans le respect du R.C.U.; que, sur ce point, le ministre, qui relève en outre que la dérogation relative à la baie de la façade arrière du premier étage n'a pas été sollicitée lors de l'enquête publique, n'avait pas à exposer les motifs des motifs de la décision entreprise; que la même observation peut être faite en ce qui concerne l'appréciation du ministre selon laquelle le projet ne perturbe pas l'harmonie actuelle de la construction; que la première branche du quatrième moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, sur la seconde branche, que si un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que la partie adverse n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant a introduit, le 27 décembre 2009, une réclamation dans le cadre de l'enquête publique dénonçant notamment l'importance de la transformation et l'impact du nouveau bâtiment sur son environnement immédiat, le fait que "la continuité en bardeaux disparue, une sorte de donjon va surgir et avoir emprise sur tout ce coin du quartier", l'existence d'un règlement relatif au clos des Fougères qui est repris dans les actes d'achats et qui constitue dès lors une convention liant les habitants du clos entre eux et qui prévoit notamment que "le volume des bâtiments construits ne pourra être augmenté" (article 7), et le non-respect de l'harmonie des constructions entre elles "dans ce qu'elles ont obtenu un permis de bâtir non modifiable quant au volume, suivant le règlement organisant l'architecture du clos et toujours applicable selon notre expérience récente";

Considérant que la motivation de l'acte attaqué, reproduite à l'occasion de l'examen de la première branche du moyen, indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et permet au requérant de

comprendre la raison pour laquelle sa réclamation a été rejetée; que, pour le surplus, il est renvoyé à l'examen du premier moyen de la requête; que le quatrième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de la violation des articles 1^{er}, 84, 86, 108 et 116, § 6, du CWATUP, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient que la condition de réaliser "une disposition verticale du fenestrage des menuiseries de la baie nouvelle à l'étage en façade arrière" n'apparaît pas comme secondaire et accessoire, qu'elle est, en tout état de cause et au vu de sa justification, aléatoire, qu'elle est relativement vague et repose sur une liberté d'exécution totale dans le chef du demandeur de permis puisque l'autorité n'impose aucune prescription technique particulière et que le demandeur n'a soumis aucun plan modificatif illustrant cette modification du projet; qu'il conclut que cette condition est manifestement illégale;

Considérant qu'aux termes de l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions; que ces conditions doivent être précises, limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'elles ne doivent, par ailleurs, pas laisser de place à une appréciation dans leur exécution, ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise;

Considérant qu'en l'espèce, l'article 6.1 du R.C.U. de la commune de La Hulpe dispose que l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale;

Considérant que l'acte attaqué relève que le projet déroge au R.C.U. notamment en ce qui concerne "l'ensemble des baies qui n'est pas caractérisé par une dominante verticale en façade arrière du volume principal, cette dominante n'étant pas non plus définie par le jeu du fenestrage des menuiseries"; qu'il considère ensuite "[...] qu'une dominante verticale pourrait être donnée à la nouvelle baie de l'étage en façade arrière, et ce par une autre disposition du fenestrage des menuiseries" et "qu'ainsi, cette dérogation, moins pertinente et non sollicitée lors de l'enquête publique, pourrait être éliminée"; que le permis d'urbanisme est octroyé moyennant le respect de la condition suivante : "une disposition verticale du fenestrage des menuiseries de la baie nouvelle à l'étage en façade arrière";

Considérant, tout d'abord, que la condition précitée n'est pas aléatoire puisque le permis est délivré moyennant le respect de celle-ci; que, par ailleurs, l'on

ne saurait raisonnablement considérer que la condition d'imposer une disposition verticale des menuiseries de la baie nouvelle à l'étage en façade arrière, sans déplacement ni modification de la largeur de l'ouverture prévue, porterait sur un élément principal ou déterminant de la demande ou que pareille condition nécessitait la production d'un nouveau plan au sujet duquel la partie adverse aurait dû se réserver un quelconque pouvoir d'appréciation; qu'ensuite, l'on ne perçoit pas en quoi cette condition laisserait au demandeur de permis une quelconque liberté dans son exécution, ni en quoi il incombait à la partie adverse d'imposer une prescription technique particulière; que, dès lors, la condition dont est assorti l'acte attaqué est suffisamment précise et n'est donc pas illégale; que le cinquième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un sixième moyen de la violation des articles 1^{er}, 84, 285 et suivants du CWATUP, des articles 2 et suivants de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il observe que les plans déposés à l'appui de la demande de permis montrent que la construction existante à transformer est implantée sur un terrain dont la déclivité est importante mais que les plans ne figurent aucune courbe de niveau (article 285, 3^o, c), qu'ils ne mentionnent pas "l'aménagement maintenu ou projeté du solde de la parcelle concernée, en ce compris les zones de recul, les clôtures de celle-ci, les aires de stationnement pour les véhicules, l'emplacement, la hauteur de la végétation existante qui comprend les arbres à haute tige, les haies à maintenir ou à abattre, ainsi que les arbres remarquables, des plantations" (article 285, 3^o, c, iv) et qu'enfin, la demande de permis ne comporte aucune vue en trois dimensions du projet et de la situation de fait dans un rayon de 50 mètres de celui-ci (article 285, 3^o, b, iv); qu'il affirme qu'en l'absence de ces données essentielles, le ministre n'a pas pu se faire une idée précise de l'insertion de la construction et de son projet d'extension dans son environnement et que les quelques prises de vue en deux dimensions présentes dans le dossier de demande de permis ne peuvent suffire à cet égard, pas plus que la modélisation appelée "perspective", jointe à la demande de permis;

Considérant que l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP dispose comme suit :

" Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du gouvernement :

(...)

5^o transformer une construction existante; par «transformer», on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural";

Considérant que l'article 285 du CWATUP dispose que le dossier de demande de permis d'urbanisme [...] contient :

" [...]

3° les documents relatifs aux actes et travaux projetés, signés par le demandeur et l'architecte et qui comprennent :

a) un rapport qui présente les actes et travaux projetés, les options d'aménagement et le parti architectural du projet ainsi que, lorsque le projet implique une dérogation aux dispositions légales, décrétales ou réglementaires, une motivation des dérogations sollicitées;

- le rapport est établi sur la base des éléments suivants :

i. la situation du bien concerné, représentée sur un plan dressé à l'échelle de 1/5000^e ou de 1.2500^e, qui figure dans un rayon de 500 mètres de celui-ci;

- l'orientation

[...];

iii) le contexte urbanistique et paysager, dressé sur un plan établi à l'échelle de 1/500^e et qui figure :

- l'orientation;

- la voirie de desserte cotée, en ce compris son niveau d'implantation, ses aménagements et ses équipements, ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent;

- l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci;

- lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113 et 127, §3, les principales lignes de force telles que les éléments marquants du relief, les courbes de niveaux, la végétation, la présence d'un cours d'eau ou tout autre élément marquant du paysage sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci;

[...]

b) un reportage photographique qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum :

[...]

ii. au moins trois prises de vues différentes afin de visualiser les limites du bien concerné et les constructions voisines;

iii. [...]

c) l'occupation de la parcelle, figuré sur un plan dressé à l'échelle de 1/500^e ou de 1/200^e et qui figure :

[...]

iv. l'implantation et le gabarit cotés des constructions projetées, l'indication des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures;

[...]"

Considérant que l'article 285 du CWATUP, déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, contient des prescriptions précises et concrètes en ce qui concerne les différents plans à joindre au dossier de demande d'un permis d'urbanisme lorsque la demande porte sur des travaux de construction ou de transformation avec modification du volume construit; que les indications qui doivent figurer sur les plans de situation et d'implantation ont pour but de permettre à l'autorité de se faire une représentation exacte des lieux, de la localisation du bien concerné par la demande dans son environnement proche et de l'impact des travaux de transformation ou d'extension sur le tissu urbain environnant; que, toutefois, des lacunes ou des erreurs dans ces plans n'entachent la régularité du permis délivré que si

l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause en raison de ces lacunes ou erreurs, ou encore si celles-ci ont été déterminantes;

Considérant qu'il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande; que lorsque le dossier est lacunaire quant aux éléments requis par la réglementation pour la complétude d'une demande de permis d'urbanisme mais n'en contient pas moins divers documents permettant de localiser et de visualiser la parcelle concernée et le projet dans son voisinage immédiat (photos, extrait du plan cadastral, plan d'implantation, vue axonométrique pertinents), il est permis de considérer que ces pièces ont pallié les lacunes du dossier de demande de permis et ont pu permettre à l'autorité compétente de se prononcer en connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, les plans qui accompagnent la demande de permis d'urbanisme ne figurent pas les courbes de niveau; que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et la coupe d'implantation (qui figure à côté du plan d'implantation) renseignent en revanche l'existence d'une déclivité du terrain; que, quoi qu'il en soit, l'indication des courbes de niveau sur le plan est, en vertu de l'article 285, 3°, a), iii, liée à l'octroi des dérogations; qu'en l'espèce, si le projet déroge à plusieurs égards au R.C.U. de la commune de La Hulpe, il ne déroge pas à celui-ci en ce qui concerne le principe même de la surélévation ou la hauteur du bâtiment; qu'en outre, il n'est pas contesté que nonobstant la déclivité du terrain, la hauteur du bâtiment après transformation sera inférieure à la hauteur de la maison du requérant, ce qui ressort expressément de l'acte attaqué et de l'inventaire des annexes joint au recours des demandeurs de permis;

Considérant, par ailleurs, que les photos jointes au dossier de demande de permis, la réclamation que le requérant a adressé au Gouvernement wallon le 13 avril 2010 et les photos qui y sont annexées, permettent d'apprécier l'implantation du projet par rapport à son environnement immédiat, et notamment par rapport à l'habitation voisine du requérant;

Considérant que, sur le vu de l'ensemble des considérations qui précèdent et à défaut pour le requérant d'expliquer concrètement en quoi l'absence d'indication des courbes de niveaux, n'aurait pas permis à la partie adverse de statuer en connaissance de cause ou l'aurait induite en erreur, notamment sur l'un des points qui entraîne une dérogation au R.C.U., le moyen n'est pas sérieux sur ce point;

Considérant, enfin, que, contrairement à ce que soutient le requérant, le plan n° 2 accompagnant la demande de permis mentionne l'aménagement projeté des

abords du projet en façade avant (remplacement des pavés en béton de ton gris de la cour existante par des pavés ou dalles de ton pierre bleue, une nouvelle végétation basse, un arbre existant à déplacer, nouvelles limites entre la cour pavée et la zone végétale, aire de stationnement à agrandir, ...); que l'acte attaqué juge à cet égard que les modifications à apporter à l'aménagement des abords de l'habitation, et notamment les quelques modifications du relief du sol, s'inscrivent adéquatement dans le profil général de la parcelle sans rompre l'harmonie des lieux;

Considérant qu'en revanche, il est exact que les plans ne comportent pas de renseignement quant à l'aménagement maintenu ou projeté du solde de la parcelle côté jardin; que l'acte attaqué relève qu'aucun renseignement n'étant donné en ce qui concerne une éventuelle régularisation du remodelage du terrain côté jardin, le permis ne porte donc pas sur ce point; que, partant, les lacunes des plans à cet égard sont sans incidence sur la légalité de la décision entreprise;

Considérant, pour le surplus, qu'il n'est pas autrement démontré que l'ensemble des documents en possession de la partie adverse, dont notamment la perspective en trois dimensions du projet et l'ensemble des photos qui lui ont été communiquées par les parties, n'auraient pas permis à celle-ci d'apprécier correctement la situation de fait dans un rayon de 50 mètres du projet; que le sixième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que l'une des deux conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-Albert NYSSSENS est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-et-un janvier deux mille onze par :

M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

S. GUFFENS.