

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.022 du 3 février 2011

A. 197.928/XIII-5711

En cause :

1. **VERBEKE** Steven,
 2. **LEFEVRE** Sabine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Pieter JONGBLOET, avocat,
place J. Jacobs 5
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Orp-Jauche**,
ayant élu domicile chez
Me Christophe THIEBAUT, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Woluwe-Saint-Lambert.
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

HUGON Claude,
ayant élu domicile chez
Me Alain VERRIEST, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 13 octobre 2010 par Steven VERBEKE et Sabine LEFEVRE qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme délivré[e] le 2 août 2010 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Orp-Jauche et notifié[e] à Monsieur Claude Hugon le 3 août 2010, pour un bien situé à Orp-Jauche, rue de Hannut, n° 17 en vue de construire une maison d'habitation";

Vu la requête introduite le 4 novembre 2010 par laquelle Claude HUGON demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 4 janvier 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 24 janvier 2011 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Vincent DEFRAITEUR, loco Me Pieter JONGBLOET, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Christophe THIEBAUT, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Emmanuel GOURDIN, loco Me Alain VERRIEST, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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. Le 29 avril 2010, Claude HUGON introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis à Orp-Jauche, rue de Hannut, constituant le troisième lot du lotissement n° LAP3/2006.5, lequel a été autorisé le 13 novembre 2006 par le collège communal d'Orp-Jauche et modifié le 2 février 2009.

Ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural, au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979.

Parmi les documents figurant au dossier afférent à la demande de permis figure une lettre, rédigée par le maître de l'ouvrage et son architecte, sollicitant auprès de l'autorité communale l'octroi de deux dérogations au plan masse du lotissement identifiées comme suit :

- " - un volume unique avec pignon à rue
- accès frontal au garage sans possibilité de parcage sur le domaine public".

Les requérants habitent en face du bien faisant l'objet de la demande de permis.

2. Le 29 avril 2010, l'administration communale d'Orp-Jauche accuse réception du dossier de cette demande.

3. Par un courrier du 7 mai 2010, la commune d'Orp-Jauche informe Claude HUGON de ce que sa demande de permis d'urbanisme est incomplète.

4. Par un courrier du 18 mai 2010, la commune délivre un récépissé de dépôt complémentaire à la demande de permis d'urbanisme.

5. Au motif que la demande de permis sollicite l'octroi de dérogations aux prescriptions du permis de lotir, une enquête publique se tient du 2 au 16 juin 2010; elle suscite le dépôt d'une réclamation qui émane des parties requérantes.

6. En sa séance du 12 juillet 2010, le collège communal émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

7. Le 30 juillet 2010, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur les dérogations demandées.

8. En sa séance du 2 août 2010, le collège communal d'Orp-Jauche octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

- " - Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;
- Vu l'article 123, 1^o de la Nouvelle loi communale;
- Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;
- Considérant que Monsieur Claude HUGON, domicilié rue Pahaux, n° 16, à 1360 Perwez, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Hannut, n° 17 à 1350 Orp-Jauche, cadastré 6^{ème} Division,

Marilles Nodrengé, Section B, n° 482 A2 et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation;

- Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 18/05/2010 et que la décision finale du Collège communal doit intervenir pour le 10/09/10;
- Considérant qu'aucun certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande n'a été délivré;
- Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural, au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- Considérant que le bien est situé sur le lot n° 3 dans le périmètre du lotissement réf. LAP3/2008.4 non périmé autorisé par le Collège communal en séance du 02/02/2009 et modifiant le permis de lotir LAP3/2006.5 octroyé en date du 13/11/2006;
- Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 23.12.1987;
- Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité; que ce bien n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité;
- Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
- Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002;
- Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que la demande ne doit pas faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement vu qu'elle est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;
- Vu que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
- Considérant que la présente demande a été soumise à des mesures de publicité du 26/05/2010 au 21/06/2010 conformément à l'article 330-11° du CWATUPE relatif aux demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 et qu'elle a fait l'objet d'une réclamation;
- Considérant que cette réclamation porte sur une question d'intégration du projet dans le paysage rural du village;
- Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au permis de lotir pour les motifs suivants :
 - La présence d'un volume secondaire implanté à front de voirie perpendiculairement à celle-ci alors que le plan de lotissement impose une implantation à rue du volume principal perpendiculairement à la voirie;
 - La hauteur sous corniche du volume principal mesurée à 6.50 m à partir du niveau du trottoir et non à partir du niveau moyen de la voirie;

- L'emplacement de fenêtres de toitures à moins de 1.50 m des rives de toitures;
- Considérant qu'une proposition motivée de dérogations a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué;
- Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité et que son avis, émis en date du 30 juillet 2010 et reçu le 02 août 2010, est libellé et motivé comme suit :
 - Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de ORP-JAUCHE, dont le récépissé porte la date du 18/05/2010, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 14/07/2010;
 - Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 18/07/2010;
 - Vu le plan de secteur de Wavre, Jodoigne, Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
 - Vu la situation en zone d'habitat à caractère rural;
Attendu que le bien se situe dans le périmètre du lotissement réf urb : LAP3/2008.4 (lot3);
 - Vu le règlement général sur les bâtisses en site rural et les règles urbanistiques particulières de la Hesbaye qui s'appliquent à Marilles;
 - Considérant que les dérogations portent sur :
 - La présence d'un volume secondaire implanté perpendiculairement à l'alignement alors que le croquis du plan de lotissement rendu obligatoire par le point 4.1 du cahier des prescriptions urbanistiques impose une implantation du volume principal à l'alignement et perpendiculaire à celui-ci;
 - La hauteur sous corniche du volume principal mesurée à 6.50 m à partir du niveau du trottoir et non à partir du niveau moyen de la voirie;
 - L'emplacement de fenêtres de toitures à moins de 1.50 m des rives de toitures;
 - Considérant qu'un volume secondaire à l'avant permet de créer une hiérarchie des volumes et de diminuer ainsi le gabarit du volume principal dont la hauteur découle de l'importance du talus;
 - Considérant que la dérogation concernant la hauteur du gabarit du volume principal est acceptable car elle se rapproche sensiblement de la hauteur maximale prévue par les prescriptions urbanistiques vu que la différence de niveau entre le trottoir et la voirie est minime;
 - Considérant que l'implantation envisagée pour les fenêtres de la toiture ne sont (lire «n'est») pas de nature à compromettre le bâti environnant;
 - Considérant que le projet respecte dans son ensemble l'esprit du lotissement;
 - Vu les négociations préalables auprès de mon administration;
 - AVIS FAVORABLE
- Vu les recommandations du Collège communal établies en séance du 14.01.2008 visant à guider les décisions communales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire;
- Considérant que l'implantation imposée par le permis de lotir vise à rompre le systématisme des implantations dans le lotissement;
- Considérant que l'implantation proposée ne dénature pas l'esprit du lotissement;
- Considérant que le relief du terrain se caractérise par la présence d'un talus important à front de voirie;
- Considérant que les prescriptions du lotissement imposent une implantation des garages et de la porte d'entrée de plain-pied avec le domaine public;
- Considérant que l'ajout d'un volume secondaire implanté sur l'alignement permet de mettre en place une hiérarchie des volumes entre de [sic] domaine de la voirie et l'habitation;
- Considérant que par son intégration au relief, le projet répond aux attendus des prescriptions du lotissement visant au respect du terrain naturel et à la création d'une relation du bâtiment à construire avec la voirie;

- Considérant que le projet est composé de volumes simples s'articulant harmonieusement entre eux;
- Considérant que la position des fenêtres de toiture à moins de 1.50 m des rives n'affecte pas l'esthétique de l'ensemble et qu'elle se justifie par rapport aux locaux qu'elles sont destinées à pourvoir en lumière naturelle;
- Considérant que l'architecture proposée, de facture plus contemporaine, doit pouvoir trouver sa place dans le village;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Claude HUGON est octroyé sous réserve :

- de ramener la hauteur sous corniche du bâtiment principal à 6.50 m depuis le niveau moyen de la voirie (et non du trottoir);
 - d'utiliser une brique de teinte foncée à dominante rouge-brun et peu panachée en ce qui concerne les nuances;
 - de prévoir un matériau perméable pour l'aménagement de la cour;
 - de prévoir un système d'égouttage séparant les eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires. Pour le traitement des eaux usées, l'habitation sera obligatoirement équipée soit d'une fosse sceptique munie d'un dégraisseur soit d'une fosse toutes eaux, by-passable lors de la mise en service de la station d'épuration collective. Il sera obligatoirement construit une chambre de visite à la limite du domaine communal;
 - de prévoir une citerne d'une contenance utile d'au moins 10.000 litres;
 - d'envisager d'équiper la construction de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, en privilégiant leur installation en toiture;
 - de planter des arbres à raison d'au moins un par deux ares sur la partie de parcelle excédant quatre ares, pour autant qu'une fois arrivés à maturité ils n'obturent pas l'exposition au soleil des habitations voisines;
 - de privilégier les haies d'essences indigènes comme éléments de clôtures;
 - du respect du droit civil des tiers.
- Le titulaire du permis devra :
1. respecter toutes les conditions prescrites ci-dessus;
 2. se conformer aux plans joints à la demande de permis d'urbanisme (sauf en ce qui concerne les points repris dans les conditions prescrites ci-dessus);
 3. produire un échantillon des matériaux (brique, tuile) et la fiche technique s'y rapportant avant le commencement des travaux;
 4. Conformément à l'article 137, alinéa 2, du CWATUPE, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débiter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.
Solliciter la commune pour procéder à l'indication de l'implantation au moins 30 jours calendrier avant le démarrage de son chantier. Le demandeur fournira un plan d'implantation coté reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle a posteriori. Ce plan sera dressé et signé par un géomètre, l'architecte ou l'entrepreneur chargé du gros-œuvre. Le plan sera contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux. Le plan sera transmis à l'administration communale 30 jours calendrier avant le démarrage des travaux. L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages;
 5. prévenir le Service Technique Communal au moins trois semaines avant le début des travaux afin de procéder à la réalisation de l'état des lieux de voirie;

6. vérifier l'implantation et la profondeur des égouts éventuellement existants (mission de l'architecte); l'Administration Communale ne prend aucune responsabilité quant à l'existence ou non du réseau et quant à la profondeur de celui-ci en vue du raccordement;
7. solliciter les autorisations requises auprès des diverses sociétés desservant la rue où se trouve le projet;
8. de prévoir un système d'égouttage séparant les eaux pluviales des eaux urbaines résiduelles. Pour le traitement des eaux usées, l'habitation sera obligatoirement équipée soit d'une fosse sceptique munie d'un dégraisseur soit d'une fosse toutes eaux, by-passable lors de la mise en service de la station d'épuration collective, il sera obligatoirement construit une chambre de visite à la limite du domaine communal.

[...]"

Considérant que Claude HUGON, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'ils soutiennent que l'acte attaqué ne justifie pas, d'une part, que les travaux projetés respectent, structurent ou recomposent les lignes de force du paysage et, d'autre part, que la construction autorisée est compatible avec la destination générale de la zone considérée et avec les options urbanistique ou architecturale; que, à leur sens, "loin de constituer une bâtisse à caractère rural, la construction autorisée constitue une villa moderne", ce qui entre en contradiction avec la norme visée au moyen ainsi qu'avec le règlement général sur les bâtisses en site rural;

Considérant que la première partie adverse observe tout d'abord que le règlement général sur les bâtisses en site rural n'est pas applicable à la demande de permis d'urbanisme litigieuse; qu'elle "relève [ensuite] que le développement du premier moyen critique également la motivation de l'acte attaqué qui déroge au permis de lotir, mais sans que la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'ait été invoquée par les requérants à l'appui de l'énoncé de leur moyen"; qu'elle estime que cet élément conduit à déclarer ce moyen irrecevable; que, enfin, à titre subsidiaire, elle se réfère à la motivation de l'acte litigieux en estimant que celle-ci est suffisante et répond aux conditions émises par les prescriptions dont font état les parties requérantes; qu'elle fait aussi observer qu'elle a "refusé l'une des trois dérogations sollicitées par rapport aux prescriptions du permis de lotir en imposant, à titre de condition de l'acte attaqué, de «ramener la hauteur sous corniche du bâtiment principal à 6.50 m depuis le niveau moyen de la voirie (et non du trottoir)», [...] de manière précisément à sauvegarder les options urbanistique ou architecturale définies par le permis de lotir et à rendre le projet compatible avec lesdites options";

Considérant que l'intervenant soutient tout d'abord que les requérants n'ont pas intérêt au moyen dès lors qu'ils ne subissent aucun dommage du fait de l'octroi des dérogations litigieuses; qu'à l'appui de cette affirmation, il fait valoir que la résidence des requérants est située en face du projet litigieux et en infère que, d'une part, "le fait que le volume secondaire se trouve plus proche de la rue que le volume principal devrait en principe satisfaire les parties requérantes puisque le volume principal se trouvera plus éloigné que le volume secondaire de leur habitation" et que, d'autre part, "l'emplacement des fenêtres de toitures [n'engendrera aucune vue sur leur habitation étant donné que celles-ci] se trouvent dans la toiture couvrant le volume principal et l'arrière du volume secondaire placés de manière perpendiculaire par rapport à la voirie"; que l'intervenant reproche aussi aux requérants de ne pas prendre de moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 alors que, à son sens, l'article 113 du CWATUPE ne contient pas d'obligation de motivation renforcée, si bien que la requête ne contient aucun développement relatif à la manière selon laquelle l'article 113 serait violé; qu'il estime ensuite, à supposer que le moyen soit recevable, que "l'acte attaqué procède bien à un examen de la compatibilité des dérogations sollicitées au permis de lotir avec les lignes du paysage, la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales"; que, à ses yeux, dès le moment où la partie adverse a examiné l'admissibilité de ces dérogations, le Conseil d'Etat ne peut censurer sa décision que si elle a commis une erreur manifeste d'appréciation qui n'est pas démontrée en l'espèce; que l'intervenant affirme aussi, d'une part, que le règlement général sur les bâtisses en site rural n'est pas applicable au projet litigieux puisque le permis d'urbanisme sollicité s'inscrit dans un lotissement dûment autorisé et que, d'autre part, le projet qui a pour objet la construction d'une maison d'habitation est manifestement compatible avec la destination générale de la zone, à savoir l'habitat à caractère rural;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le premier moyen est fondé;

Considérant que, à l'audience, la première partie adverse soutient qu'il y a lieu de relativiser l'importance du projet, que les motifs exprimés sont exacts, qu'il s'agit bien d'éviter la trop grande uniformité, de hiérarchiser les volumes et de tenir au mieux compte du relief; qu'elle ajoute que le refus de la troisième dérogation est à mettre en rapport avec l'intégration paysagère du projet; qu'elle expose aussi que la demande contenait une série de motifs qui font partie du dossier; que, à son sens, sauf les deux dérogations, le permis accordé est pleinement conforme au permis de

lotir et que ce permis de lotir ne s'oppose pas à un projet moderne; qu'elle observe que cet aspect de l'architecture du projet n'est critiqué que par le biais de la dérogation sur deux points, pour en conclure que le projet ne s'intègre pas avec les options architecturales de la zone; qu'elle signale aussi que l'architecture du lot 1, déjà bâti, est assez moderne;

Considérant que l'intervenant expose que le projet n'a nullement l'apparence d'un "coup de poing"; qu'il se réfère au reportage photographique qu'il a déposé et dont il ressort, à son sens, que plusieurs constructions des environs sont d'une facture comparable; qu'il estime qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été montrée quant à la compatibilité avec la destination générale de la zone considérée ou avec les options urbanistique ou architecturale; qu'il ajoute, quant à la motivation formelle, qu'il n'est pas demandé à l'administration de révéler les motifs de ses motifs;

Considérant que les requérants justifient d'un intérêt suffisant au moyen dès lors qu'ils critiquent le parti architectural et urbanistique d'un immeuble à ériger en face de leur habitation;

Considérant que si les requérants ne dénoncent pas la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, il ressort clairement de la requête que, en dénonçant la "violation de l'article 113 du CWATUPE" et un défaut de justification, ils font grief à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir pas donné à l'acte attaqué, en ce qu'il contient une dérogation, les motifs prescrits à l'article 113 de ce Code; que le moyen est recevable;

Considérant que l'article 113 du CWATUPE est actuellement rédigé 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^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;
 - 2^o à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.
- Dans les mêmes conditions, un permis d'urbanisation peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement";

Considérant que le législateur permet, à l'article 113, 1^o, du CWATUPE, qu'un permis d'urbanisme soit octroyé en dérogation aux prescriptions ayant valeur

réglementaire d'un permis de lotir à condition que le projet dérogatoire soit compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; qu'il faut aussi que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Considérant que l'application du mécanisme dérogatoire réglé à l'article 113, précité, doit satisfaire à l'ensemble des conditions énoncées par cette disposition; que le dossier administratif ou la décision doivent révéler que l'autorité donne à sa décision de déroger les motifs prévus par la loi;

Considérant que l'article 4.1, alinéa 1^{er}, du cahier reprenant les prescriptions urbanistiques du lotissement dispose notamment que "les constructions devront obligatoirement être implantées dans la zone de bâtisse indiquée au plan conformément au schéma d'implantation"; que, ainsi qu'ont pu le relever les parties à la cause, ce plan prévoit, pour le lot n° 3, un volume d'habitation unique avec pignon à rue et un accès frontal au garage sans possibilité de parcage sur le domaine privé tandis que le projet litigieux comporte quant à lui deux volumes avec la possibilité de garer plusieurs véhicules sur le domaine privé;

Considérant que l'autorité communale a en outre relevé que le projet dérogeait à l'article 6.1 des prescriptions du permis de lotir en ce que la hauteur sous corniche du volume principal, culminant à 6,50 mètres, est, dans la demande, mesurée à partir du niveau du trottoir et non, comme l'impose cette disposition, à partir du niveau moyen de la voirie; que, toutefois, cette dérogation n'a pas été accordée;

Considérant que l'autorité communale a encore relevé que le projet dérogeait à l'article 7.5 des prescriptions du lotissement en ce que l'ensemble des baies de toitures prévues n'étaient pas éloignées des rives de toitures d'au minimum 1,5 mètre; que cette dérogation a, en revanche, été octroyée;

Considérant que, pour justifier le recours au mécanisme prévu à l'article 113 du CWATUPE, l'auteur de l'acte entrepris a estimé :

- que l'implantation proposée ne dénaturait pas l'esprit du lotissement,
- que l'ajout d'un volume secondaire implanté sur l'alignement permettait de mettre en place une hiérarchie des volumes entre la voirie et l'habitation,
- que par son intégration au relief, le projet répondait aux prescriptions du lotissement visant au respect du terrain naturel et à la création d'une relation du bâtiment à construire avec la voirie,
- que le projet était composé de volumes simples s'articulant harmonieusement entre eux,

- que la position des fenêtres de toitures à moins de 1,50 mètre des rives n'affectait pas l'esthétique de l'ensemble et qu'elle se justifiait par rapport aux locaux qu'elles sont destinées à pourvoir en lumière naturelle,
- et que, enfin, l'architecture proposée, de facture plus contemporaine, devait pouvoir trouver sa place dans le village;

Considérant que l'examen du dossier ne révèle pas d'autres motifs que ceux qui sont exprimés dans l'acte lui-même;

Considérant que ces différents éléments apportent, dans une certaine mesure, la justification de ce que l'octroi de ces dérogations est opportun pour le bon accomplissement du projet;

Considérant qu'il est possible d'admettre, avec la première partie adverse, que le motif relatif au respect du terrain naturel et à l'intégration du projet au relief est l'expression par l'administration de ce que le projet respecte les lignes de force du paysage;

Considérant, en revanche, qu'il ne ressort pas du dossier ou de la décision elle-même que la compatibilité du projet dérogatoire avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale a été systématiquement vérifiée; que les points de comparaison ne ressortent pas du dossier; que, hormis l'affirmation non expliquée suivant laquelle l'implantation proposée ne dénature pas l'esprit du lotissement, l'auteur de l'acte entrepris se borne à affirmer que "l'architecture proposée, de facture plus contemporaine, doit pouvoir trouver sa place dans le village"; que cette assertion n'est pas l'examen concret de compatibilité exigé par le législateur; que le premier moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Claude HUGON est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 2 août 2010 par le collège communal de la commune de Orp-Jauche, pour un bien situé à Orp-Jauche, rue de Hannut, n° 17, en vue de construire une maison d'habitation.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

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 XIII^e chambre, le trois février deux mille onze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. PAQUES.