

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 214.176 du 24 juin 2011

A. 194.463/XIII-5411

En cause : **COLLE Philippe**,
ayant élu domicile chez
Mes Yves MAGEROTTE et
Véronique DURY, avocats,
Lahérie 5
6840 Neufchâteau,

contre :

1. **la Commune d'Attert**,
ayant élu domicile chez
Me Elisabeth DERRIKS, avocat,
avenue Louise 486/8
1050 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 octobre 2009 par Philippe COLLE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal d'Attert le 26 août 2009 à Mademoiselle ALGRAIN en vue de la construction d'une habitation sur un bien sis à Attert, rue du Bois de Loo, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 247F;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les lettres valant demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse et de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 15 avril 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 mai 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. DURY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me D. DAIE, loco Me E. DERRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Mademoiselle ALGRAIN introduit, le 13 janvier 2009, une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une maison d'habitation à Attent sur un bien situé rue du Bois de Loo, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 247F et faisant partie d'un lotissement.

Le dossier déposé contient une demande de dérogation au permis de lotir libellée comme suit :

" FENETRE HORIZONTALE (art 7.1)
pour le(s) motif(s) suivant(s)
Les fenêtres horizontales latérales sont directement positionnées sous la corniche. De petite dimension en hauteur, elle permet de conserver des allèges normales sécurisées à l'intérieur des pièces et donnent une touche moderne à la construction en marquant une hiérarchie avec celles du rez. Les fenêtres horizontales de caves sont situées sous la terrasse et sont peu visibles.

VOLUME A TOIT PLAT (art.5.3)
pour le(s) motif(s) suivant(s)
Le volume du car port est à toiture plate et se raccorde à la toiture plate du car port voisin.

IMPLANTATION hors front de bâtisse (3.1.6)
pour le(s) motif(s) suivant(s)
Le car port est implanté sur le front de bâtisse. Le volume principal est implanté 4 mètres en retrait de manière à éviter le coin proche du talus de voirie. Malgré le retrait, le bâtiment ne déborde pas de la zone de construction prévue. La situation est particulière à l'angle de voirie et avec des dénivelés importants.

BARDAGE BOIS du CAR PORT (6.2)

pour le(s) motif(s) suivant(s)

Emploi d'un bardage bois pour bien différencier ce volume du volume principal en enduit. Touche contemporaine.

REMBLAIS PARTIEL DE LA COUR OUVERTE

Pour le(s) motif(s) suivant(s)

Remblais de la cour ouverte sur la partie «car port» et remblais partiel du reste de la cour ouverte de manière à placer la porte d'entrée au niveau du car port. Il est difficilement imaginable de remblayer toute la maison jusqu'au niveau de la voirie car la maison serait très enterrée côté Sud, il y aurait des problèmes de gabarit, d'ouverture de baies et d'accessibilité".

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg.

2. Une enquête publique se déroule du 21 janvier au 5 février 2009 au motif que le projet déroge au permis de lotir en ce qui concerne "la réalisation de fenêtres horizontales, d'un volume à toiture plate, l'implantation du volume principal en retrait du front de bâtisse, la pose d'un bardage bois sur le car-port et le remblai partiel de la cour ouverte".

L'enquête suscite une réclamation émanant du requérant.

3. Le collège communal d'Attert émet, le 13 février 2009, un avis favorable sur le projet.

4. Le fonctionnaire délégué refuse les dérogations sollicitées, le 3 avril 2009, pour les motifs suivants :

" [...]

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

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le parc naturel de la Vallée de l'Attert;

[...]

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants:

- baies à dominante horizontale;
- volume secondaire à toiture plate;
- implantation du volume principal en recul par rapport au front de bâtisse obligatoire;
- pose d'un bardage en bois sur le volume secondaire;
- remblai partiel de la zone de cour ouverte;

Considérant que les conditions prévues par le Code wallon sont rencontrées;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 21/01/2009 au 05/02/2009;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Une réclamation a été introduite par Maître Yves MAGEROTTE, avocat à NEUFCHATEAU, représentant Monsieur Philippe COLLE et Madame Simone TABOURET. La réclamation introduite porte essentiellement sur des principes de base liés à la procédure dérogatoire et au respect des règles établies par le permis de lotir.

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Maison de l'urbanisme Lorraine - Ardenne a transmis son avis en date du 28/01/2009;

Considérant que le bien est repris comme étant le lot 1 du lotissement S.A. ENTREPRISES GRANDJEAN (...) octroyé le 11 février 2005, non périmé;

Considérant que la réclamation introduite peut être déclarée recevable tout en précisant qu'elle ne porte pas sur les points précis des dérogations sollicitées dans le cadre de la présente demande;

Considérant que l'avis rendu par la Maison de l'Urbanisme Lorraine-Ardenne en date du 28/01/2009 est défavorable et libellé comme suit : «Lors de son élaboration, ce lotissement a fait l'objet d'une attention toute particulière en ce qui concerne l'implantation de chaque bâtiment, notamment en fonction de l'impact paysager depuis et vers le site classé de la maison communale et du relief très contraignant. Le lot 1 en particulier doit non seulement s'articuler harmonieusement avec la construction existante sur le lot 2 mais aussi assurer son rôle de parcelle d'angle en amorçant judicieusement la séquence de maisons du lotissement. Lors de la construction du lot 2, il fut admis que le volume principal soit établi en léger recul (1,30 M) et que le volume secondaire soit recouvert d'un toit plat. L'articulation prévue entre les deux volumes secondaires est correcte mais le positionnement du volume principal à 4,00 M en retrait ne peut être accepté. Conclusion : il y a lieu de revoir le projet de manière à ce que le volume principal soit implanté sur l'alignement (conformément au permis de lotir), soit à 1,30 M en retrait (dérogation qui pourrait se justifier par l'articulation avec le lot 2)»;

Vu le profil relatif au lot 1 du plan du lotissement qui impose le remblai de la zone de cour ouverte;

Vu le profil en travers du plan du lotissement qui impose que le remblai de la zone de cour ouverte suive un profil parallèle à l'axe de la voirie;

Considérant que le projet se devait d'être étudié en fonction de ces contraintes qui visent à garantir non seulement une parfaite continuité dans la gestion des cours ouvertes mais aussi une homogénéité dans la composition de l'ensemble bâti;

Considérant que les motivations avancées par l'auteur de projet ne démontrent pas à suffisance le caractère exceptionnel des dérogations sollicitées ni l'impossibilité de rencontrer les contraintes du lotissement".

5. Le 8 juin 2009, Mademoiselle ALGRAIN transmet des documents modifiés relatifs à sa demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations concernent cette fois les points suivants :

- " - IMPLANTATION hors front de bâtisse (plan et art.3.1.6)

Le CAR PORT est implanté sur le front de bâtisse. Le volume principal est implanté sur le front de bâtisse (voirie du haut) et est en retrait de 4.00 [mètres] par rapport au CAR PORT de manière à éviter un important talus le long de la voirie. Cette disposition permet de ne pas enterrer le volume principal qui peut jouir ainsi de l'orientation SUD de la façade avant. Malgré ce retrait, la construction reste dans les limites bâtissables définies au permis de lotir. Considérant que le volume principal a un faitage perpendiculaire aux autres constructions et que l'élément CAR PORT respecte l'alignement, la construction sert de charnière entre les deux rues.

Il est à noter que le volume voisin est également en retrait par rapport au CAR PORT.

- EMPLOI D'UNE TOITURE PLATE POUR LE CAR PORT (art.5.3)

La toiture affirme l'aspect contemporain de l'annexe et permet l'ouverture de fenêtres latérales. L'élément CAR PORT est secondaire par rapport à la maison qui est le volume principal. Le CAR PORT voisin est également à toiture plate.

- REMBLAI PARTIEL DE LA COUR OUVERTE (profil lotissement)

Le remblai est complet au niveau de l'accès du CAR PORT et continue au même niveau pour le volume principal. Il ne suit donc pas la voirie et peut donc être considéré comme partiel. Il est difficilement imaginable de remblayer complètement la cour ouverte au niveau de la voirie. En effet, la face avant serait dès lors presque totalement remblayée côté SUD avec une perte de gabarit et d'ensoleillement".

6. Le collège communal d'Attert émet un nouvel avis favorable sur la demande de dérogation et de permis d'urbanisme, le 12 juin 2009.

7. Le 30 juillet 2009, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées pour les motifs suivants :

" [...]

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

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le parc naturel de la Vallée de l'Attert;

[...]

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :

- implantation hors front de bâtisse obligatoire: le car port est implanté sur le front de bâtisse. Le volume principal est implanté sur le front de bâtisse et en retrait de 4,00 M par rapport au car port de manière à éviter un important talus le long de la voirie. Cette disposition permet de ne pas enterrer le volume principal qui peut jouir de l'orientation Sud de la façade avant. Malgré ce retrait, la construction reste dans les limites bâtissables définies au permis de lotir. Considérant que le volume principal a un faitage perpendiculaire aux autres constructions et que l'élément car port respecte l'alignement, la construction sert de charnière entre les deux rues. Il est à noter que le volume voisin est également en retrait par rapport au car port;

- emploi d'une toiture plate pour le volume car port: la toiture affirme l'aspect contemporain de l'annexe et permet l'ouverture de fenêtres latérales. L'élément car port est secondaire par rapport à la maison qui est le volume principal. Le car port voisin est également à toiture plate;
- remblai partiel de la cour ouverte: le remblai est complet au niveau de l'accès car port et continue au même niveau pour le volume principal. Il ne suit donc pas la voirie et peut donc être considéré comme partiel. Il est difficilement imaginable de remblayer complètement la cour ouverte au niveau de la voirie. En effet, la place avant serait dès lors presque totalement remblayée côté Sud avec une perte de gabarit et d'ensoleillement;

Considérant que les conditions prévues par le Code wallon sont rencontrées;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 21/01/2009 au 05/02/2009;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Une réclamation a été introduite par Maître Yves MAGEROTTE, avocat à NEUFCHATEAU, représentant Monsieur Philippe COLLE et Madame Simone TABOURET. La réclamation introduite porte essentiellement sur des principes de base liés à la procédure dérogatoire et au respect des règles établies par le permis de lotir.

Considérant qu'un complément de dossier a été déposé à la commune en date du 08/06/2009;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Maison de l'urbanisme Lorraine - Ardenne a transmis son avis en date du 28/01/2009;

Considérant que le bien est repris comme étant le lot 1 du lotissement SA ENTREPRISES GRANDJEAN (...) octroyé le 11 février 2005, non périmé;

Revu mon avis émis en date du 03 avril 2009;

Considérant que la réclamation introduite peut être déclarée recevable tout en précisant qu'elle ne porte pas sur les points précis des dérogations sollicitées dans le cadre de la présente demande;

Considérant que l'avis rendu par la Maison de l'Urbanisme Lorraine-Ardenne en date du 28/01/2009 est défavorable;

Vu les modifications apportées aux plans réintroduits datés du 08/06/2009;

Considérant que le projet est compatible avec la destination générale de la zone considérée et ne met pas en péril l'option urbanistique de ce lotissement".

8. Le collège communal d'Attert délivre le permis sollicité le 26 août 2009. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme suit :

" [...]

Vu la publicité de cette demande effectuée du 21.01.2009 au 05.02.2009;

Vu le courrier du 29.01.2009 par lequel Maître Yves Magerotte, avocat à Neufchâteau, représentant Monsieur Philippe COLLE et Madame Simone TABOURET, fait part de leurs observations;

Considérant que les observations recueillies ne portent pas sur les points précis des dérogations sollicitées;

Considérant qu'elles portent en effet sur le mode d'octroi des dérogations et le respect des règles établies par le R.G.B.S.R. et les permis de lotir;

Vu également l'avis défavorable émis le 28.01.2009 par la Maison de l'Urbanisme ainsi que l'avis défavorable émis le 03.04.2009 par la DG04 - Direction du Luxembourg sur le projet initial;

Vu les plans modifiés le 08.06.2009 en suite de ces avis limitant les dérogations demandées;

Considérant en effet que la composition de la façade latérale gauche a été modifiée et que les baies horizontales sous la gouttière et sous la terrasse ont été supprimées;

Considérant que le bardage bois prévu initialement sur le car port a également été supprimé tout comme, en façade arrière, les bardages en ardoise naturelle situées dans le prolongement des baies de l'étage;

Considérant les spécificités du lot n° 1 et plus particulièrement son relief naturel présentant une forte déclivité et sa situation à la croisée de deux voiries;

Vu la zone aedificandi du lot n° 1 reprise au plan du lotissement;

Considérant qu'il présente un front de bâtisse obligatoire et une zone de contact avec la mitoyenneté;

Considérant qu'en la circonstance, le projet implante le volume car port sur le front de bâtisse obligatoire;

Considérant que ce volume se situe également en contact avec la mitoyenneté conformément au R.G.B.S.R.;

Considérant que le positionnement du volume principal à 4,00 mètres en retrait de l'alignement permet d'isoler le bâtiment du carrefour et du talus et, plus particulièrement, d'éviter que le niveau rez se situe contre celui-ci;

Considérant que ce recul permet également de dégager la façade à rue exposée au Sud;

Considérant que malgré ce recul, le projet respecte la profondeur bâissable prévue au plan de lotissement;

Considérant en outre que le volume principal reste implanté avec le sens de faîtage indiqué au plan de lotissement;

Considérant que l'articulation telle qu'agencée entre le volume secondaire et le volume principal a été étudiée en fonction des spécificités propres à ce lot permettant d'une part de rencontrer l'imposition de contact avec le front de bâtisse et de sens de faîtage perpendiculaire à la voirie et d'autre part d'assurer une continuité de la séquence bâtie en implantant le volume garage sur la mitoyenneté;

Considérant comme dit ci-dessus que l'articulation telle que proposée entre le volume principal et le volume secondaire a été étudiée en fonction des spécificités de ce lot;

Considérant que la réalisation d'une toiture plate sur le car-port permet à la fois de hiérarchiser les volumes principal et secondaire;

Considérant qu'elle permet également de renforcer par la volumétrie même du car-port une continuité de la séquence bâtie déjà obtenue comme exposé supra par l'implantation du car-port sur le front de bâtisse obligatoire et sur la mitoyenneté;

Considérant que la réalisation d'une toiture plate permet encore d'affirmer l'aspect contemporain du projet mais plus fondamentalement permet l'ouverture de fenêtres latérales et donc un apport de lumière naturelle;

Vu le profil du lot n° 1 du plan de lotissement;

Vu également l'article 3.1.1 des prescriptions;

Considérant que cet article dispose : «L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel à l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie»;

Considérant que la cour ouverte sur le devant du car-port sera remblayée au même niveau que la voirie;

Considérant que ce remblai sera prolongé au même niveau jusqu'au volume principal;

Considérant que ce remblai, ne suivant pas le niveau de la voirie, est donc partiel;

Considérant que ce remblai permet de placer la porte d'entrée au même niveau que celui du car-port;

Considérant qu'il permet également d'éviter d'enterrer la façade à rue exposée au Sud;

Considérant qu'il permet par conséquent d'éviter une réduction du gabarit apparent et utile du volume principal de l'habitation;

Considérant qu'il permet dès lors d'éviter une perte d'ensoleillement;

Vu l'avis favorable émis le 30.07.2009 par la DGO4 accordant les dérogations sollicitées;

Considérant que les dérogations demandées ont été strictement limitées à celles nécessaires à la viabilité du projet de construction;

Considérant que les demandes de dérogation résultent des spécificités du lot n° 1 et plus particulièrement de son relief naturel présentant une forte déclivité et de sa situation à la croisée de deux voiries;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, on peut conclure que les trois dérogations sollicités sont justifiées dans la mesure où le projet est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les plans et prescriptions du lotissement;

Considérant que le caractère exceptionnel de ces dérogations est comme dit ci-dessus spécifiquement lié à la configuration du lot n° 1;

Considérant que le projet propose une gestion optimale pour ce lieu précis tout en rencontrant les dispositions du RGBSR et en ne s'écartant pas fondamentalement des options urbanistiques du lotissement;

[...]"

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 113, 114, 419 et 428 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1^{er}, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, il fait valoir que le permis attaqué déroge aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir, lui-même étant dérogatoire au règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.); qu'il soutient que les motifs énoncés par le fonctionnaire délégué pour justifier la dérogation relative à la toiture plate du car-port, à savoir, d'une part, affirmer le caractère contemporain de l'annexe et, d'autre part, permettre l'ouverture de fenêtres latérales, ne permettent pas de comprendre en quoi serait préservée l'option urbanistique visée par l'article 419, c), du CWATUP, qui précise que les volumes secondaires comprennent une toiture en pente, d'un ou de deux versants, dans le but de rester dans une architecture de type traditionnel; que, dans une seconde branche, il soutient qu'aucune dérogation n'a été accordée en ce qui concerne la hauteur de la façade arrière de la construction projetée, qui est de 9,40 mètres, alors que "le permis de lotir limite la hauteur au faîte de la toiture à 9 mètres pour ce qui concerne la façade arrière du lot 1";

Considérant que la première partie adverse répond, quant à la première branche, que "le grief critique la motivation de dérogations qui seraient accordées par rapport au règlement général sur les bâtisses en site rural au regard des critères de décision prescrits par l'article 428 du CWATUP"; qu'elle observe que l'acte attaqué est délivré pour un bien situé dans le périmètre d'un lotissement; qu'elle affirme que la circonstance que ce permis de lotir serait lui-même dérogatoire au R.G.B.S.R. "n'implique pas que les dérogations audit permis de lotir constitueraient des dérogations" audit règlement général; qu'elle conclut que lorsque le moyen entend examiner l'admissibilité des dérogations au regard des critères de l'article 428 du CWATUP et, partant, au regard du prescrit de l'article 419, c) du CWATUP, le moyen manque en droit; que, par ailleurs, elle estime que tant la décision du fonctionnaire délégué qui délivre les dérogations que l'acte attaqué, précisent les raisons pour lesquelles il est dérogé à la règle des toitures en pente, d'un ou de deux versants, à savoir que "la toiture affirme l'aspect contemporain de l'annexe et permet l'ouverture de fenêtres latérales" et que "le car-port voisin est également à toiture plate"; que, s'agissant de la seconde branche, elle soutient que les plans en coupe joints à la demande de permis indiquent que la hauteur sous gouttière est de 4,50 mètres et que la hauteur au faîte est de 6,95 mètres;

Considérant que la seconde partie adverse répond, quant à la première branche, que tant la décision du fonctionnaire délégué qui délivre les dérogations que l'acte attaqué précisent les raisons pour lesquelles il est dérogé à la règle des toitures en pente, d'un ou de deux versants; que, s'agissant de la seconde branche, elle soutient que la hauteur de la façade arrière de la maison ne dépasse pas 9 mètres et que le requérant opère une confusion entre, d'une part, le volume principal dont la hauteur sous corniche de la façade à rue ne peut dépasser 4,50 mètres et, d'autre part, le volume secondaire dont la hauteur au faîte ne peut dépasser 9 mètres;

Considérant qu'en réplique, s'agissant de la première branche, le requérant estime que les motifs rappelés par les parties adverses ne permettent pas de comprendre en quoi le prescrit de l'article 419, c), est respecté; que, s'agissant de la seconde branche, le requérant réplique de la manière suivante :

" L'article 5.2 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir est libellé comme suit : «la réalisation d'un volume secondaire dans le prolongement du volume principal, présentera une hauteur maximale au faîte de 9.00 mètres»;

C'est la seconde partie adverse qui fait manifestement une mauvaise évaluation de la situation;

Il est évident que le volume secondaire évoqué dans la disposition est un volume secondaire situé dans le prolongement du volume principal, perpendiculairement à la voirie et non pas du volume secondaire accolé au volume principal parallèlement à la voirie;

S'il a été proposé d'adjoindre un volume secondaire en arrière du volume principal, c'est justement parce qu'un volume principal unique aurait écrasé les constructions sur les terrains adjacents;

Comme il y a un important dénivelé, le terrain étant situé en contrebas, il était impossible de prévoir une hauteur cohérente à front de rue en limitant la hauteur à l'arrière d'un volume principal, ce qui a eu pour conséquence le fait de prévoir un volume secondaire;

C'est la hauteur de ce volume qui ne peut dépasser 9 mètres, alors que dans le projet dont question, cette hauteur est de 9.40 mètres";

Considérant, sur la première branche, que l'article 419, c), alinéa 1^{er}, du CWATUP prévoit que "les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants"; que cette disposition ajoute dans un alinéa 2 que "les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales" et qu'"elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale"; qu'en prévoyant un toit plat sur le car-port, le projet déroge à la disposition précitée; qu'il déroge également aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir dont l'article 5.3 dispose que "les toitures seront à double versant de pente et faîte identique" et qu'"un volume secondaire en appentis (un seul versant) contre le volume principal reste possible";

Considérant que l'article 113 du CWATUP dispose qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional "dans une mesure compatible avec la destination de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions";

Considérant qu'en ce qui concerne les toitures, l'article 419, c), alinéa 2, du CWATUP précise qu'elles doivent être "en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales", c'est-à-dire en pente, d'un ou de deux versants; qu'en autorisant une annexe avec un toit plat, au motif que ce type de toiture présente un "aspect contemporain", le fonctionnaire délégué n'identifie pas l'option urbanistique et, a fortiori, ne justifie pas que la dérogation accordée préserverait l'option urbanistique visée à l'article 419, c), du CWATUP; qu'il importe peu à cet égard que le car-port voisin comporte déjà une toiture plate; que la première branche du premier moyen est fondée en ce qu'elle est prise de la violation des articles 113 et 419 du CWATUP, ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant, sur la seconde branche, relative à la hauteur de la façade arrière de la construction, que l'article 5.2 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir est libellé comme suit :

" Pour le lot n° 1, la hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal, perpendiculaire à la nouvelle voirie sera : au maximum de 4,50 mètres et au minimum de 4,00 mètres (soit niv. Rez 95.50 m + 4,50 m = 100 m); la réalisation d'un volume secondaire dans le prolongement du volume principal, présentera une hauteur maximale au faite de 9.00 mètres";

Considérant que cette disposition concerne la façade à rue, et non la façade arrière, du volume principal; qu'en outre, le projet ne présente pas de "volume secondaire dans le prolongement du volume principal", sauf à considérer que le car-port est un volume secondaire prolongeant le volume principal; que, toutefois, dans ce cas, la hauteur du car-port est de 3,38 mètres, soit une hauteur inférieure aux 9 mètres visés dans la prescription 5.2 du permis de lotir; que la seconde branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 103, 113 et 114 du CWATUP et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, il soutient que les dérogations accordées, en l'espèce, par le fonctionnaire délégué n'ont rien d'exceptionnel, mais qu'il a, au contraire, depuis le début du projet, ainsi que dans plusieurs autres projets immobiliers situés sur le territoire de la commune d'Attert, été fait un usage habituel du système de dérogations, dans le seul but de "satisfaire les goûts architecturaux des auteurs"; que, dans une seconde branche, il affirme que "lorsqu'un permis de lotir a pour but de

permettre l'édification d'une construction avec une architecture expressément et précisément définie, affectation, profondeur du bâtiment, hauteur du bâtiment, pente du toit, implantation et densité de construction, cela doit être considéré comme une donnée essentielle"; qu'il soutient qu'il convenait, dès lors que le projet déroge à une donnée essentielle du permis de lotir, de mettre en oeuvre une procédure de modification de celui-ci - ce qui n'a pas été fait - au lieu d'accorder systématiquement des dérogations;

Considérant, sur la première branche, que telle qu'elle est formulée, cette branche du moyen ne concerne pas la question de la justification du caractère exceptionnel des dérogations accordées en l'espèce, mais concerne l'attitude des parties adverses qui, aux dires du requérant, accorderaient systématiquement des dérogations dans tous les dossiers de demandes de permis d'urbanisme qui leur sont soumis, faisant une règle de ce qui devrait être une exception;

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

Considérant, sur la seconde branche, que le requérant n'indique pas quelle serait la disposition légale ou réglementaire qui ferait obligation à l'autorité de modifier un permis de lotir dans certaines circonstances; qu'il y a lieu de rappeler que lorsqu'une modification des prescriptions du permis de lotir ne concerne qu'un lot, la procédure à suivre est celle d'une demande de permis d'urbanisme dérogatoire et non celle d'une modification du permis de lotir; que, certes, si la dérogation sollicitée porte atteinte à une donnée essentielle des prescriptions du lotissement, celle-ci devrait être refusée; qu'en l'espèce, cependant, le requérant n'établit pas en quoi le projet déroge à une donnée essentielle du permis de lotir; que la seconde branche du second moyen n'est pas fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 26 août 2009 par le collège communal d'Attert à Mademoiselle ALGRAIN en vue de la construction d'une habitation sur un bien sis à Attert, rue du Bois de Loo, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 247F.

Article 2

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,5 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre juin deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.