

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.541 du 28 novembre 2011

A. 191.556/XIII-5212

En cause : **VANESSE** Jean,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Hannut**,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
Ilot Saint-Michel
place Verte 13
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

LECLEF Adelin,
ayant élu domicile chez
Mes Jean LAURENT et
Gilles BATAILLE, avocats,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 février 2009 par Jean VANESSE qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2008 par le collège communal de la ville de Hannut à Monsieur et Madame LECLEF autorisant la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Moxhe (Hannut), rue du Tombeu, cadastré 13^{ème} division, section B, n° 306 V";

Vu la requête introduite le 7 avril 2009 par laquelle Adelin LECLEF demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 avril 2009 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, 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, les lettres valant demandes de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse et de la partie requérante et les derniers mémoires de la première partie adverse ainsi que de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 novembre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. HOSTIER, loco Me J.-M. SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me V. BERTRAND, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. LAURENT, 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 de la cause se présentent, en substance, comme suit :

1. Le 30 avril 2008, Adelin LECLEF et son épouse introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation "passive" sur un bien sis à Hannut, rue du Tombeu et cadastré 13^{ème} division, section B, n° 306v.

Le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme du 20 novembre 1981.

Il est situé dans le périmètre du lotissement 02/04 du 9 janvier 2004. Ce permis de lotir reprend notamment, au titre de prescriptions urbanistiques, les prescriptions urbanistiques relatives à l'aire rurale de bâti traditionnel "3b" du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Hannut du 15 mai 1995.

L'implantation de la construction est reprise en zone bâissable au permis de lotir.

Le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du lotissement (et, partant, du R.C.U.) en ce qui concerne l'implantation, les matériaux et couleurs, le gabarit/volumétrie, les baies et la volumétrie de détails/graphisme.

2. Le 6 juin 2008, le collège communal de la ville de Hannut refuse le permis sollicité par Adelin LECLEF et son épouse.

3. Le 1^{er} juillet 2008, Adelin LECLEF et son épouse introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de construire une maison unifamiliale "passive" sur le même bien.

Les modifications apportées par rapport au premier projet sont les suivantes : le bâtiment est plus long de 1,15 mètre et moins large de 95 cm, le toit du volume principal n'est plus plat mais à double versant (portant ainsi la hauteur du bâtiment à 13,40 mètres au lieu de 10,30 mètres), le dernier étage ne constitue plus un volume distinct. Un volume cubique en décrochement en façade a disparu et la couleur rouge n'est plus utilisée.

Les demandeurs de permis sollicitent trois dérogations "aux prescriptions urbanistiques applicables au bien".

Jean VANESSE est propriétaire de plusieurs parcelles voisines, cadastrées ou l'ayant été 13^{ème} division, section B, n^{os} 330t, 330t et 327w. Il n'est pas contesté que son domicile se trouve sur cette dernière parcelle, qui est située de l'autre côté d'un sentier séparant les deux biens.

4. Le 1^{er} septembre 2008, la ville de Hannut délivre un avis de réception du dossier complet de la demande. L'annexe jointe à cet avis précise que le bourgmestre a décidé qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement.

5. Une enquête publique est organisée du 2 au 17 septembre 2008. L'avis d'enquête publique précise que le projet déroge aux prescriptions du lotissement 02/04 du 9 janvier 2004 notamment pour ce qui concerne l'implantation, les matériaux et couleurs, le gabarit/volumétrie et les baies.

Elle suscite six lettres de réclamations, dont celle de Jean VANESSE, introduite le 14 septembre 2008.

6. Le 21 octobre 2008, la division de la nature et des forêts émet un avis favorable conditionnel sur la demande. Cet avis relève que la parcelle concernée par le projet abrite deux arbres (un frêne et un érable) à haute tige - arbres non repris sur la liste des arbres classés remarquables mais arbres de plus de trente ans à considérer comme remarquables - et que le projet ne prévoit pas de déboisement. Il est assorti de conditions interdisant d'abattre les arbres isolés existants et imposant la conservation, la préservation et l'entretien des arbres existants, notamment par des mesures de précaution (balisage, pas de déblais sous la couronne, pas de travaux de fouilles sous la couronne, pas de stockage de matériaux sous la couronne, ...) qui doivent être prises durant tous travaux (construction de l'habitation, équipement du lotissement, ...) afin de n'occasionner aucun dégât aux racines, au tronc, aux branches et à la couronne des arbres et des arbustes constitutifs de la haie.

7. En séance du 31 octobre 2008, le collège communal propose de déroger aux dispositions du lotissement pour ce qui concerne ses sections : implantation, gabarit/volumétrie, baie, matériaux et couleurs.

8. Le 25 novembre 2008, Adelin LECLEF communique par courriel une étude de vues de la rue Marcel Royer au service du fonctionnaire délégué ainsi qu'à l'administration communale de Hannut.

9. Le 19 décembre 2008, le collège communal délivre le permis d'urbanisme. Il est assorti de la condition de respecter les plans annexés et l'avis conditionnel de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement.

Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le 22 décembre 2008, cette décision est notifiée à Jean VANESSE, qui précise, sans être contesté quant à ce, l'avoir réceptionnée le 29 décembre 2008;

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, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des

motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, il relève qu'après avoir refusé le premier projet au motif qu'il "compromet la destination générale de la zone, son caractère architectural, l'option urbanistique visée par les prescriptions", la partie adverse a décidé d'octroyer le second permis sollicité pour un projet qui serait selon lui presque identique en considérant cette fois "que le projet proposé ne compromet pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les prescriptions du lotissement"; qu'il considère que la partie adverse n'expose pas les raisons qui l'ont amenée à modifier si radicalement sa position; qu'il estime, par ailleurs, manifestement erroné de soutenir, comme le fait l'acte attaqué, que "le projet a été revu de manière à s'orienter davantage vers les normes du RCU", puisque sous la seule réserve du toit, le projet déroge encore aux prescriptions relatives aux baies, aux matériaux et à la volumétrie, à l'implantation et, plus fondamentalement encore, au gabarit du projet qui est encore plus imposant que celui du premier projet compte tenu, justement, de la modification du toit plat en un toit à double versant; qu'enfin, il fait valoir que si une autorité administrative peut motiver un acte par référence à un autre acte ou document pour autant que celui-ci contienne une motivation adéquate et suffisante, en l'espèce, la partie adverse a repris in extenso les justifications apportées par les demandeurs de permis eux-mêmes sans exposer la raison pour laquelle elle a pu fonder son avis sur ces explications; qu'il soutient qu'au surplus, ces justifications ne visent que le projet en lui-même et non son intégration dans l'environnement bâti ou non bâti, de sorte qu'en ne précisant pas pourquoi ces justifications pouvaient servir à motiver cette intégration, la partie adverse n'a pas suffisamment et adéquatement motivé sa décision;

Considérant que la partie adverse répond que la lecture des plans et des justificatifs des projets annexés aux deux demandes de permis d'urbanisme prouve que celles-ci sont radicalement différentes; qu'elle expose que le premier projet concernait un immeuble composé de volumes à géométrie variable, réalisés dans des matériaux différents ne constituant pas un ensemble harmonieux; qu'elle ajoute que compte tenu de son architecture particulière, ce premier projet nécessitait notamment l'octroi d'une dérogation importante au permis de lotir, dérogation qu'elle n'a pas souhaité proposer au fonctionnaire délégué, compte tenu de la trop grande contrariété avec l'environnement bâti; que, selon elle, le second projet est tout autre puisqu'il correspond à une maison contemporaine composée d'un volume comprenant un rez-de-chaussée puis un étage dans un toit en pente à deux versants; qu'elle précise que la longueur de ce bâtiment est moins importante que celle du précédent projet et qu'il s'intègre dans l'environnement immédiat composé d'immeubles à toit en pente à deux versants; qu'elle souligne que l'une des cinq dérogations au permis de lotir demandées et qui avait provoqué le précédent refus

n'existe plus dans le deuxième projet qui a donc effectivement été revu de manière à s'orienter davantage vers la norme du R.C.U.; qu'elle estime que si quatre dérogations subsistent, qui concernent l'implantation, un petit bardage en bois sur le sous-bassement arrière, la toiture plate du volume secondaire et le placement d'une baie à dominante horizontale à l'arrière, elles sont de moindre importance, n'influencent guère l'aspect général du bâtiment et son impact sur le bon aménagement du territoire, et ne justifient pas un refus pur et simple; qu'elle explique que l'acte attaqué a repris in extenso et fait sienne la motivation de chaque dérogation reprise dans le courrier des demandeurs de permis; qu'elle fait valoir que cette motivation lui permet d'admettre les dérogations et le projet; qu'elle considère avoir parfaitement motivé sa décision lorsqu'elle a précisé que le projet ne compromettrait pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les prescriptions du lotissement; qu'elle réitère son argumentation dans son dernier mémoire; qu'elle conclut que le premier moyen n'est pas fondé en sa première branche;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le premier moyen, en ses trois branches, concerne exclusivement la délibération du collège communal de la première partie adverse, à laquelle le fonctionnaire délégué n'a pas participé, et qu'il appartient dès lors à celle-ci d'y répondre;

Considérant que l'intervenant explique qu'il n'a jamais été question de nier l'existence de dérogations relatives aux normes du R.C.U.; qu'il estime que, dans l'acte attaqué, la partie adverse ne fait que constater que le projet s'oriente "davantage" vers les normes du R.C.U.; qu'il affirme avoir consenti à une modification substantielle de son projet en adoptant une toiture traditionnelle à double versant; qu'il considère que les justifications apportées dans sa seconde demande de permis visent également l'intégration dans l'environnement bâti, sont adéquates et par ailleurs confirmées par le reportage photographique; qu'il rappelle qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'apprécier l'opportunité d'une mesure prise par l'administration; qu'il ne conteste pas que le Conseil d'Etat puisse censurer les décisions manifestement inopportunes, mais fait valoir que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque le projet s'inscrit totalement dans son environnement; qu'à cet égard, il indique que le requérant n'a qu'une vue très limitée sur le bien à construire à partir de son habitation distante de plus de 50 mètres du projet; qu'il répète ses arguments dans son dernier mémoire;

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 l'article 3, alinéa 2, de la même loi exige que cette motivation soit adéquate; que, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte, pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni ne font apparaître un élément nouveau levant la contradiction;

Considérant 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 que les prescriptions du R.C.U. relatives à l'aire rurale de bâti traditionnel sont reprises dans le permis de lotir du 9 janvier 2004 et font partie intégrante de celui-ci; que ces prescriptions énoncent notamment ce qui suit :

" [...]

IMPLANTATION

[...]

Alignement/largeur

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un ou plusieurs volume(s) secondaire(s) adossé(s) à un de ses pignons seront implantés par rapport à l'alignement existant ou défini par un plan d'alignement :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci)
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à une demi-fois la hauteur sous gouttière du volume principal
- soit avec un recul, depuis l'alignement, supérieur à une demi-fois la hauteur sous gouttière du volume principal et avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal; recul max. de 6 m
- soit entre mitoyens dans les morceaux de tissu continu des centres villageois en s'alignant avec éventuellement un décrochement de maximum 1 m sur les façades à rue mitoyennes;

marges de recul pour bâtiments non mitoyens au moins de 3 mètres

[...]

GABARIT/VOLUMETRIE

Hauteur générale

- volume principal : hauteur sous gouttière max. 3 niveaux dont 1 partiellement engagé dans le volume de la toiture

[...]

Volumétrie de toiture

- les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente ou, éventuellement, de longueur inégale, le rapport des versants étant compris entre 1 et 1,5
- les volumes secondaires comprendront une toiture en pente d'un ou de deux versants
- les croupes sont admises pour les toitures de grande dimension (supérieures à 20 m)
- les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales
- les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage

[...]

BAIES

[...]

Axes de composition

[...]

- verticalité des baies (hauteur plus grande ou égale à la largeur); horizontalité autorisée sous corniche ou en soupirail

VOLUMETRIE DE DETAIL/GRAPHISME

Rapport entre façade / style

- l'unité de style entre chaque façade doit être garantie au sein d'un même volume (principal, secondaire ou articulatoire) de même qu'entre les volumes principaux et secondaires entre eux en ce compris les toitures

[...]

MATERIAUX ET COULEURS

Rapports entre façades

L'unité de matériau entre chaque façade doit être garantie au sein d'un même volume, qu'il soit principal ou secondaire

Façades, mur(et)s d'abords

- parement : pierre bleue, tuffeau, briques ou blocs de béton rugueux de teinte rouge foncée (hauteur 5 à 10 cm, longueur de +/-20 cm), brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche, enduit rugueux de teinte blanche. Le badigeon ou l'enduit sera exécuté dans un délai maximum de 2 ans à partir de l'octroi du permis

[...]"

Considérant qu'en l'espèce, Adelin LECLEF et son épouse ont introduit, le 30 avril 2008, une première demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal; que, le 6 juin 2008, le collège refuse le permis d'urbanisme, notamment pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 15 septembre 1995 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire rurale de bâti traditionnel;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal d'urbanisme n° 3b, notamment pour ce qui concerne ses sections IMPLANTATION// MATERIAUX et COULEURS//BAIES// GABARIT, VOLUMETRIE // VOLUMETRIE DE DETAILS // GRAPHISME;

Considérant qu'en vertu des articles 113 et 330 du CWATUP, le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité du 07 au 22 mai 2008 et a fait l'objet de 8 lettres de remarques;

Que ces remarques portent notamment sur :

- Dérogations trop nombreuses;
- Projet manquant d'uniformité;
- Cloisonnement du paysage ouvert;
- Cadre de vie bouleversé à cet endroit,
- Non-respect du caractère rural et des sources urbanistiques de l'endroit;
- Apport d'un impact négatif important sur l'homogénéité et l'aspect général du paysage bâti et non bâti;

[...]

Considérant que, dans l'état actuel des choses, les dérogations sont susceptibles de mettre en péril les dispositions essentielles du RCU;

Considérant que le projet, tant sur le plan gabarit, de la volumétrie ainsi que de l'implantation, ne s'intègre pas dans son milieu environnemental;

Qu'il est subséquent en grande contradiction avec l'environnement bâti;

Que dès lors, le collège communal ne propose pas au fonctionnaire Délégué de déroger au RCU;

Considérant que, présentement, le projet proposé met en péril le bon aménagement du territoire;

Qu'il compromet la destination générale de la zone, son caractère architectural, l'option urbanistique visée par les prescriptions";

Considérant que Adelin LECLEF et son épouse ont introduit, le 1^{er} juillet 2008, une nouvelle demande de permis d'urbanisme; que le nouveau projet comporte les dérogations suivantes au R.C.U. et au permis de lotir : implantation hors alignement; toiture plate pour le volume secondaire en pierres de pays gris clair; horizontalité de certaines baies; bardage en bois (du niveau -2);

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

" [...]

Vu l'enquête de publicité qui s'est donc déroulée du 02 au 17 septembre 2008, à l'issue de laquelle six lettres de réclamations nous sont parvenues;

Que ces réclamations portent notamment sur l'obturation de la vue des riverains sur la vallée d'où :

- Hauteur trop importante;
- Difficultés d'intégration dans le paysage;
- Endroit inadapté;
- Mêmes dérogations que le projet précédemment refusé;
- Terrain renseigné non bâtissable par les services de l'Urbanisme de la Ville de Hannut;
- Suspicion d'existence d'une décharge publique sous le terrain;
- Présence d'un site boisé;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur, cela découle de la mise en place d'une toiture à double versant;

Considérant que le projet précédent, refusé, comportait quant à lui une toiture plate en volume principal, non admise en matière dérogatoire;

Considérant qu'en matière d'intégration, le projet se situe dans un lotissement dûment approuvé;

Considérant qu'en ce qui concerne la qualité non bâtissable du terrain, il s'agissait d'une petite partie triangulaire de coin (pouvant uniquement recevoir un abri, une serre ou un volume secondaire);

Vu l'avis favorable conditionnel de la Division de la Nature et des Forêts du 21 octobre dernier, dont une copie est annexée à la présente;

Considérant que la CCATM, saisie en date du 1^{er} septembre 2008, n'a pas rendu son avis dans le délai prescrit;

Que dès lors son avis est réputé favorable par défaut;

Vu l'avis du SRI daté du 26 septembre 2008, dont copie en annexe;

Considérant que suite au refus du permis d'urbanisme précédent, le projet a été revu de manière à s'orienter davantage vers les normes du RCU;

Que ce nouveau projet semble pourtant permettre une intégration optimale au vu de la configuration du terrain; (voir axonométrie en annexe);

Que d'autre part, le demandeur argument (sic), a motivé et justifié son nouveau projet comme libellé ci-après :

« Cette maison contemporaine en ossature bois est passive et en matériaux principalement écologiques.

Le projet porte sur une volonté d'articuler des volumes entre eux tout en s'accrochant à la pente naturelle du terrain (dénivelée de +/- 6 m au niveau de la maison).

Chaque volume a une fonction propre (voir également plus bas) et parfois un rôle bioclimatique :

- la serre pour l'apport d'énergie solaire,
- soubassement pour l'isolation au sol,
- volume service au nord pour l'isolation au nord,
- volume en pierre pour l'inertie thermique

La maison s'implante en haut du terrain pour des raisons :

- de vues sur la vallée
- bioclimatique : volume semi enterré en escalier, 2 arbres existants (ombre en été) et l'orientation (sud-ouest).
- de tranquillité grâce au fait qu'il n'y a pas de rue mais un sentier qui borde le terrain

Le choix de 4 matériaux : la pierre (le calcaire de Wanze), le mélèze naturel, l'enduit (teinte blanchâtre) et le verre se justifie par le jeu de volumes articulés. Une homogénéité d'un seul matériau rendrait le projet monotone et inesthétique.

La maison est isolée des maisons environnantes et sera moins perceptible de la rue Marcel Royer car on implantera un volume pour profession libérale (bureau d'architecte) en bas ainsi qu'un traitement végétal (haies, arbustes et arbres) au-dessus du second volume et autour du terrain.

Déroations :

1. Bardage bois sur le soubassement (caves) arrière : pour des raisons techniques (ossature bois), de confort thermique, et esthétique. Le bardage en mélèze n'est pas du tout perceptible du haut du terrain et très peu en bas.

2. Maison non alignée au sentier mais alignée parallèlement au terrain et à la rue principale du bas. Motifs : la configuration du terrain ne nous permet pas de nous aligner à la rue (celle-ci n'existe plus au niveau de la maison) pour deux raisons : le relief du sol à cet endroit et la géométrie particulièrement inadaptée du haut du terrain. De plus la maison s'implante parallèlement aux courbes de niveau, c'est-à-dire qu'elle épouse naturellement la morphologie naturelle du site. De plus, elle fait face au paysage avec une vue imprenable sur la Vallée de la Mehaigne, et elle s'oriente parfaitement vers le sud/sud ouest.

3. Volume secondaire avec toit plat : le volume salon/bibliothèque/cuisine se décroche du volume principal pour des raisons : esthétique et volumétrique, bioclimatique (pierre, inertie thermique et apport calorifique du soleil) et de lumière par son grand puits donnant dans le séjour. Ce volume, de par son mur aveugle en façade avant, empêche les vues directes du sentier. Mettre un toit en pente rendrait l'ensemble inesthétique et lourd en volumétrie.»

Considérant qu'en sa séance du 31 octobre 2008 le Collège Communal a proposé à Monsieur le Fonctionnaire délégué, les dérogations sollicitées;

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

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, sur la demande de dérogation du Collège Communal, transmise par l'Administration communale en date du 07 novembre 2008, est réputé favorable par défaut conformément à l'article 116 § 5 du CWATUP;

Considérant que le projet proposé ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les prescriptions du lotissement;

[...]";

Considérant que les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique dénonçaient notamment l'importance du gabarit du nouveau projet, en terme de hauteur (et les vues qui en découlent sur les propriétés voisines); qu'à cet égard, le demandeur de permis avait justifié son premier projet de toitures plates notamment "par le fait qu'une toiture en pente engendrerait un volume encore plus haut (vu d'en bas)", ce qui s'avère effectivement être le cas; que le motif de l'acte attaqué selon lequel "en ce qui concerne la hauteur, cela découle de la mise en place d'une toiture à double versant", ne signifie pas pour autant que le projet, tel que modifié à cet égard, s'intègre nécessairement au paysage bâti et non bâti existant, ni qu'il serait conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que si le projet a, certes, été modifié par rapport à la première demande, notamment en ce qui concerne l'aspect architectural du bâtiment, hormis la dérogation à la toiture du volume principal, les autres dérogations subsistent; que le considérant de l'acte attaqué selon lequel "suite au refus du permis d'urbanisme précédent, le projet a été revu de manière à s'orienter davantage vers les normes du RCU", ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles certaines dérogations sont, en définitive, accordées;

Considérant que l'acte attaqué ne contient aucune justification de la nécessité de déroger au R.C.U. et au permis de lotir concernant la prescription de verticalité des baies, dérogation au sujet de laquelle les demandeurs de permis ne s'expriment pas davantage dans l'argumentation citée par l'acte attaqué; que la circonstance que la partie adverse considère, dans son mémoire en réponse, qu'il s'agit d'une dérogation "modeste" ne la dispensait pas de justifier la raison pour laquelle il convenait de l'accorder en l'espèce;

Considérant, en outre, que l'argument reposant sur l'affirmation que "la maison est isolée des maisons environnantes et sera moins perceptible de la rue Marcel Royer car on plantera un volume pour une profession libérale (bureau d'architecte) en bas ainsi qu'un traitement végétal (haies, arbustes et arbres) au-dessus du second volume et autour du terrain" est purement hypothétique et ne pouvait pas, sans autre justification, être pris en considération par la partie adverse dans son appréciation de l'intégration du projet dans son environnement et de son impact sur le bon aménagement des lieux;

Considérant, en conséquence, que la première partie adverse n'expose pas, de manière précise et circonstanciée, personnelle et concrète, les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme serait, selon elle, octroyé dans une mesure compatible avec les options urbanistique ou architecturale du lotissement et du

R.C.U., ni la raison pour laquelle il convenait d'accorder certaines des dérogations sollicitées; que, dans cette mesure, le moyen est fondé en sa première branche,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2008 par le collège communal de la ville de Hannut à Monsieur et Madame LECLEF autorisant la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Moxhe (Hannut), rue du Tombeu, cadastré 13^{ème} division, section B, n° 306v.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune 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 vingt-huit novembre deux mille onze par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. BODART,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.