

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.703 du 11 juin 2012

A. 203.650/XIII-6140

En cause :

1. **MALIEN** Jean-Philippe,
 2. **DUBOIS** Dominique,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Louis DEHIN et
Christine BRÛLS, avocats,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Neupré**,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Louis GILISSEN, avocat,
rue Colard Trouillet 45-47
4100 Seraing,
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.

Parties intervenantes :

Monsieur et Madame Salvatore VENDITTI,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME,
avocat,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 13 février 2012 par Jean-Philippe MALIEN et Dominique DUBOIS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise par le collège communal de Neupré le 8 décembre 2011 d'octroyer à Salvatore VENDITTI et à son épouse un permis d'urbanisme ayant

pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Neupré, Enclos aux Epines 11 et cadastré division 1, section B, n° 198;

Vu la requête introduite le 5 mars 2012 par laquelle Monsieur et Madame Salvatore VENDITTI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

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

Vu l'ordonnance du 29 mars 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 9 mai 2012 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Louis DEHIN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Tanguy KELECOM, loco Me Jean-Louis GILISSEN, 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 Bernard PAQUES, loco Me Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 19 mai 2011, Salvatore VENDITTI et son épouse déposent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Neupré ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation. La commune délivre un récépissé de dépôt d'un dossier. Le dossier est complété le 16 juin 2011. La demande de permis d'urbanisme identifie des dérogations au règlement du lotissement (largeur de la façade, recul latéral, toiture en plate forme) et au règlement communal d'urbanisme

(relief du sol, profondeur des volumes principaux et secondaires, matériaux d'élévation).

La parcelle où se situe le bien litigieux est reprise à la fois dans le périmètre du lotissement (lotissement Enclos aux Epines) accordé le 5 septembre 1960 et dans le périmètre d'un permis de lotir (lotissement Bois impérial de Rognac) délivré, semble-t-il, le 16 juillet 1962 par le collège des bourgmestre et échevins de Neuville-en-Condroz. Il n'est pas possible de déterminer avec certitude quelles sont les prescriptions urbanistiques de ce(s) permis de lotir, sachant que celles-ci font l'objet de rédactions variables et divergentes selon la partie qui les fournit.

2. Le 29 juin 2011, la commune de Neupré accuse réception du dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée du 30 juin 2011 au 14 juillet 2011. L'affiche ne précise pas les normes auxquelles il est dérogé mais spécifie les caractéristiques du projet qui entraînent les dérogations sollicitées. Deux réclamations - dont l'une par les requérants - sont introduites au cours de l'enquête publique.

4. Le 19 juillet 2011, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable :

" La C.C.A.T.M. examine le projet et les réclamations.

Le projet est trop important par rapport aux dimensions du terrain. Il ne respecte pas les prescriptions et l'esprit du lotissement.

La terrasse est trop proche de la parcelle voisine et doit être déplacée à l'arrière du bâtiment.

La profondeur de 19 m 25 est très importante. Les plans ne reprenant pas l'implantation des maisons voisines, il n'est pas possible de visualiser la situation.

De même, le gabarit des maisons voisines n'étant pas fourni, une comparaison des hauteurs est difficile. Les remblais seront importants à l'arrière du bâtiment (1 m au coin Sud-Ouest et 1 m 35 au coin Sud-Est). La brique de parement ne tient pas compte des matériaux mis en œuvre dans le quartier.

Dès lors, la C.C.A.T.M. demande une modification du projet. Celui-ci devra respecter 4 m minimum de recul latéral et s'inspirer de la règle concernant la largeur de façade qui ne peut dépasser la moitié de la largeur de la parcelle.

Les plans seront complétés par l'implantation et le gabarit des habitations voisines.

La terrasse devra être située à l'arrière du projet. Le relief naturel du sol devra être mieux respecté. Le choix des matériaux devra s'effectuer en fonction des prescriptions et des matériaux mis en œuvre dans le quartier.

[...]"

5. Le 11 août 2011, le collège communal de Neupré émet un avis défavorable sur les dérogations et demande aux époux VENDITTI de modifier leur projet.

6. Le 23 août 2011, l'architecte des demandeurs de permis communique une note et des plans modifiés à l'administration communale.

7. Le 22 septembre 2011, la commune de Neupré émet un avis favorable sur la demande de dérogations. Elle énumère les dérogations entraînées par le projet sans préciser les normes auxquelles il est dérogé : largeur de la façade, recul latéral, toiture en plate forme, relief du sol, profondeur des volumes principaux et secondaires, matériaux d'élévation. Elle constate les modifications apportées au projet et indique : "pas de modification concernant la largeur de la façade", "pas de modification des matériaux".

8. Le 25 octobre 2011, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel. Il est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé et dont le permis n'est pas périmé :

Permis de lotir approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 16.07.1962 - réf. n° 9;

Considérant que la parcelle est reprise au permis de lotir;

Considérant que Monsieur Salvatore VENDITTI a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Enclos aux Epines, 11 à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ, cadastré NEUVILLE-EN-CONDROZ, Section B n° 198 ayant pour objet : Construction d'une habitation;

[...]

Considérant que le bien est repris au Plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W. du 26/11/1987, en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation faible;

Considérant que la parcelle est reprise au règlement communal d'urbanisme approuvé par l'A.M. du 24.03.2006 dans l'aire différenciée 1/51 - sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu de type lotissement;

Considérant que la parcelle est reprise au schéma de structure approuvé par le Conseil communal en date du 24.11.2005, en zone 1.3. - résidentielle;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C. C.A.T.M.);

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

- recul par rapport à la route inférieur à 20 mètres;
- reculs latéraux inférieurs à 6 mètres;
- briques de parement non revêtues d'un enduit;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : - conformément à l'article 330/11° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 30/06/2011 au 14/07/2011;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- la réduction de l'espace latéral;
- l'allée d'accès aux garages à un mètre de la mitoyenneté, suggestion de respecter 3 mètres;
- la brique jaune;
- la hauteur et les dimensions sont inadaptées au terrain étroit et aux hauteurs des maisons voisines;
- l'emplacement de la terrasse à l'ombre des arbres voisins, le réclamant ne souhaite pas couper ses arbres;
- les dates d'enquête;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 19/07/2011;

Considérant que le Collège communal a émis un avis favorable aux dérogations aux prescriptions précitées;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu les articles 26 et 27 du CWATUPE;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 28.06.2011;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 29.09.2011;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique ne sont pas fondées, à l'exception de celle portant sur la tonalité de la brique de parement, pour les raisons suivantes :

- le plan d'implantation a été modifié suite à l'enquête publique;
- le recul latéral a été porté à 4 mètres de chaque côté de la maison;
- l'allée de garage est réalisée en léger déblai (50cm), de sorte que son impact est peu important;
- tonalité beige-jaune de la brique de parement n'est pas idéale au regard du contexte bâti environnant;
- une tonalité blanche ou grise serait préférable en vue d'intégrer la nouvelle construction au bâti existant;
- la maison est implantée en contrebas par rapport à la voirie;
- le gabarit de la maison est conforme aux prescriptions du permis de lotir et à la structure du bâti existant;
- la terrasse latérale a été supprimée;

- les dates d'enquête sont conformes aux dispositions du CWATUPE;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du permis de lotir tel qu'il a été relevé ci-avant et que les dérogations sont recevables;

Considérant que ces dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

- le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation unifamiliale;
- le recul du projet par rapport à l'alignement est admissible au regard du contexte bâti environnant;
- les constructions voisines sont déjà implantées à moins de 20 mètres de l'alignement;
- le projet présente un recul latéral de 4 mètres de chaque côté de la maison;
- les maisons voisines sont également non revêtues d'un enduit;
- la tonalité beige-jaune de la brique de parement n'est pas idéale au regard du contexte bâti environnant;
- une tonalité blanche ou grise serait préférable en vue d'intégrer la nouvelle construction au bâti existant;
- le projet prévoit une importante modification de relief du sol à l'arrière de la maison : $\pm 1,40$ mètre;
- le niveau 0 de l'habitation pourrait être abaissé de 50 cm afin de diminuer le remblai à l'arrière et d'atténuer l'impact de la maison pour les constructions voisines;
- le projet respecte les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE.

Sous réserve des conditions suivantes :

- le niveau 0 de l'habitation doit être abaissé de 50 cm afin de diminuer le remblai à l'arrière et d'atténuer l'impact de la maison pour les constructions voisines;
- afin de mieux intégrer la nouvelle construction au bâti existant, la tonalité du parement des élévations devra être blanche ou grise et non beige-jaune.

Cependant, il appartient à l'autorité communale de justifier le caractère exceptionnel de celles-ci.

[...]".

9. Le 4 novembre 2011, la commune de Neupré demande aux demandeurs de permis de modifier les plans pour répondre aux conditions émises par le fonctionnaire délégué.

10. Le 21 novembre 2011, l'architecte indique que les modifications demandées ont été intégrées. Le 29 novembre 2011, la teinte de la brique (blanche) est communiquée au collège communal.

11. Le 8 décembre 2011, le collège communal décide d'octroyer le permis. Il est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur et Madame Venditti Salvatore, rue Petit Diamant, 4 à 4100 Seraing ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Neupré, Enclos aux Epines, 11, lot n° 6 du lotissement Guillaume, cadastré Div. 1 Sect. B n° 198, et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation;

[...]

Considérant que le bien est situé sur le lot 6, dans le périmètre du lotissement n° 10-232-3 non périmé autorisé par le Collège Échevinal du 05/09/1960 [?];

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur +/- 50 m, le surplus, en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté ministériel du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 28/05/1991, révisé le 24/11/2005, mis en vigueur le 22/05/2006;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 18/07/1991, révisé par le Conseil communal le 24/11/2005, modifié par A.M. le 24/03/2006 (MB 12/05/2006), 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 et sous-aire zone 1/51 audit règlement;

Considérant l'entrée de la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en date du 15/09/1991;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : la largeur de la façade supérieure à la moitié de la largeur de la parcelle - la limite latérale inférieure à 4 m - l'auvent plat en façade avant - la profondeur totale du bâtiment supérieure à 12 m - la modification du relief du sol - le matériau d'élévation : brique de ton beige-jaune;

Vu le courrier explicatif de Mr et Mme Venditti sollicitant et motivant les dérogations;

Considérant que 2 réclamations écrites ont été introduites;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 11/08/2011 [est] favorable conditionnel; que son avis est annexé au présent permis pour en faire partie;

Considérant que, sur l'avis préalable du Fonctionnaire délégué, le Collège communal peut, à titre exceptionnel, accorder les dérogations;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a (ont) été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- (service/commission) CCATM : (motif) dérogation; que son avis sollicité en date du 24/06/2011 et transmis en date du 19/07/2011 est défavorable et libellé comme suit : [...]
- (service/commission) STP : (motif) présence d'un ruisseau; que son avis sollicité en date du 24/06/2011 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que le Collège communal adhère aux avis du Fonctionnaire délégué et de la CCATM;

Vu les modifications apportées au dossier en ce qui concerne

- Le déplacement de la terrasse
- Le déplacement de l'ensemble du projet afin de respecter les 4 m minimum de recul latéral
- L'implantation et le gabarit des habitations voisines ont été ajoutés aux plans
- Le niveau du projet a été baissé de 50 cm
- Le matériau d'élévation sera de teinte blanche

Vu les nouveaux plans déposés;

Considérant que le projet modifié tient compte des conditions émises par le Fonctionnaire délégué dans son avis du 25/10/2011;

Considérant que les drains de dispersion devront être établis en dehors de la «limite de la végétation existante à maintenir»;

Considérant qu'aucune modification du relief du sol ne pourra s'effectuer à moins de 2 m des parcelles voisines;

Considérant que les dérogations peuvent être accordées à titre exceptionnel eu égard au parti architectural retenu, lequel permet son intégration au site bâti et à l'environnement immédiat;

Considérant que, sur base de ce qui précède, les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué. Les travaux ont commencé le 1^{er} février 2012;

Considérant que, par requête introduite le 5 mars 2012, Salvatore VENDITTI et son épouse demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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, rédigé 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 notamment que le troisième moyen de la requête est fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles relatifs à la sous-aire 1/51 du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de Neupré, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la "fausse motivation"; qu'ils observent que l'acte attaqué autorise une construction ne respectant pas certaines dispositions relatives à la sous-aire du R.C.U. précitée, sans qu'aucune demande de dérogation à ce règlement n'ait été soumise à enquête publique puis instruite et accordée en vertu de l'article 114 du CWATUPE; qu'ils soulignent que le dossier a été instruit à l'aune des dispositions du permis de lotir que le fonctionnaire délégué estime être toujours en vigueur; qu'ils regrettent toutefois que, malgré leurs demandes d'information au fonctionnaire délégué et à la commune, ni la décision d'approbation du règlement du lotissement ni les éléments permettant de vérifier l'application des articles 161 et 166 du CWATUPE, ne leur aient été transmis; qu'ils soutiennent que, dans l'hypothèse où le permis de lotir serait périmé, il conviendrait alors de constater le non-respect des dispositions prescrites par le R.C.U. relatives à l'implantation du volume principal (à plus de 6 mètres par rapport à la voirie), à l'emplacement du volume annexe (les garages ne sont pas au-delà du volume principal) et au respect du relief du sol, et dès lors la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant que la première partie adverse estime que le moyen n'est pas suffisamment étayé; qu'elle observe qu'au cours de l'enquête publique, aucune observation n'a été soulevée à propos de l'implantation du volume principal, de celle du volume annexe ou de l'obligation de respecter le relief du sol; qu'elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué est adéquate sur ce point; qu'elle observe, en outre, que la référence dans l'acte attaqué au permis de lotir est "historique et indicative" compte tenu de l'application du règlement communal en vigueur sur l'ensemble du territoire communal;

Considérant que la seconde partie adverse estime que le bien litigieux étant situé "sur le lot n° 6 dans le périmètre de lotissement n° 10-232 - non-périmé autorisé par le collège échevinal le 5 septembre 1960", le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que, sur ce moyen, les intervenants reproduisent les dispositions du R.C.U. applicables; que, selon eux, si le projet initial impliquait certes des dérogations au R.C.U., celles-ci ont été soumises à l'enquête publique et aux avis de la C.C.A.T.M. et du fonctionnaire délégué qui ont mis des conditions à l'admissibilité du projet; qu'ils estiment que les plans modifiés ont rencontré ces demandes et que dès lors aucune dérogation n'a dû être accordée; qu'ils tentent par ailleurs de démontrer que les dérogations au R.C.U. dont les requérants font état ne sont pas requises; qu'ainsi, ils observent que le terrain litigieux étant à la jonction de

deux voiries et l'implantation choisie assurant la transition avec les constructions voisines en s'implantant sur la ligne qui relie les constructions qui bordent le terrain litigieux, la prescription du R.C.U relative à l'implantation du volume principal est respectée; qu'ils considèrent enfin que le garage est non pas un volume annexe mais bien un volume secondaire et que son implantation est dès lors conforme au R.C.U.;

Considérant, en toute hypothèse, que le R.C.U. de la commune de Neupré est un acte réglementaire, adopté le 18 juillet 1991, révisé par le conseil communal le 24 novembre 2005 et modifié le 24 mars 2006 (M.B. du 12 mai 2006), soit postérieurement au(x) "permis de lotir" dans le périmètre du(des)quel(s) se situe le bien litigieux; que, dès lors, sans qu'il soit nécessaire en l'espèce de déterminer la validité du ou des permis de lotir dont on peut s'interroger sur la date exacte de l'approbation (ou de l'accord), il appartenait à l'autorité délivrante soit de respecter les prescriptions de ce R.C.U., soit de se conformer aux prescrits des articles 113 et 114 du CWATUPE pour y déroger;

Considérant que l'article 113 du CWATUPE est 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° 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.

[...]"

Considérant que l'article 114 du CWATUPE est rédigé de la manière suivante :

" 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.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant que le bien litigieux est situé en aire différenciée d'habitat, en sous-aire d'habitat résidentiel de type lotissement (1/51) au R.C.U.;

Considérant que le R.C.U. indique à propos de l'implantation des volumes secondaires ce qui suit :

" Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) sera (seront) implanté(s) soit sur l'alignement, soit avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à celui-ci, soit contre une façade latérale ou contre la façade arrière. Les volumes secondaires devront s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale";

que le R.C.U. prescrit ce qui suit concernant l'implantation des volumes annexes :

" Le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) sera (seront) implanté(s) au-delà du volume principal, sauf dans le cas d'implantation contre un mur mitoyen décrit ci-après. Les volumes annexes pourront éventuellement être implantés comme le volume principal; dans ce cas, ils s'articuleront aux volumes principal et secondaire(s) éventuels sans détruire leur volumétrie. Leur superficie au sol est limitée à 40 m² s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation";

Considérant que les notions de volumes principal, secondaire et annexe sont définis à l'annexe I du R.C.U. comme suit :

" Volumes principal, secondaire et annexe
On entend par volume principal toute construction possédant un faîte à même niveau et constituant habituellement le volume le plus important.
On entend par volume secondaire toute construction possédant nécessairement un faîte à un niveau inférieur à celui du volume principal, attenant à ce dernier.
On entend par volume annexe toute construction non attenante à un volume principal.
On entend par volume annexe à une habitation le volume annexe destiné au logement, au garage, aux communs, aux ateliers non commerciaux, à l'élevage ou à la culture domestique ainsi qu'aux remisages divers, à l'exclusion des abris de jardin et des serres.
On entend par volume annexe non complémentaire à une habitation un volume annexe pouvant être affecté à un usage d'équipement communautaire ou à un usage professionnel du type activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole, de bureau, de loisirs ou de services";

Considérant que le R.C.U. ne précise pas si le volume correspondant au garage doit être attenant au volume principal ou non; qu'en l'espèce, les garages sont attenants au volume principal; qu'ils doivent donc être considérés comme un volume secondaire au sens du R.C.U. et ne doivent dès lors pas être implantés au-delà du volume principal, comme le prétendent les requérants; que les requérants ne prétendent pas que l'implantation des garages, volume secondaire, ne respecterait pas l'implantation telle que prévue par le R.C.U.; que, sur ce point, le troisième moyen doit être rejeté;

Considérant, ensuite, que l'implantation du volume principal est régie par les prescriptions suivantes du R.C.U. :

- " Le volume principal sera implanté à front de voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci, ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement. L'implantation à la limite de propriété ou en mitoyenneté est autorisée.
L'implantation en mitoyenneté ou en constructions jumelées est recommandée.
S'il existe un front de bâtisse en recul, le volume principal devra être implanté dans le prolongement du front de bâtisse existant; il pourra cependant l'être avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum par rapport à celui-ci en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines";

que le R.C.U. précise toutefois que "si le terrain est situé en contrebas de la voirie (soit que le niveau moyen de la voirie est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la zone d'implantation), l'implantation se fera avec un recul inférieur à 6 mètres par rapport à l'alignement"; qu'en l'espèce, le terrain est situé en contrebas de la voirie, le niveau moyen de la voirie étant, au vu des plans de façades, surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la zone d'implantation; que le volume principal devait par conséquent être implanté avec un recul inférieur à 6 mètres par rapport à l'alignement;

Considérant qu'au sens de l'annexe I du R.C.U., la notion d'alignement peut être définie comme suit :

- " On entend par alignement la ligne déterminant les limites de la voie publique et du domaine privé";

qu'il ressort du plan d'implantation que le volume principal du projet litigieux est implanté à plus de 6 mètres de l'alignement, en méconnaissance des prescriptions du R.C.U.; qu'une telle implantation ne pouvait être autorisée qu'en vertu d'une dérogation accordée conformément aux articles du 113 et 114 du CWATUPE; que l'avis d'enquête publique ne vise pas cette dérogation; que le fonctionnaire délégué n'a pas donné son avis et que le collège communal n'a pas accordé ladite dérogation; que le troisième moyen est fondé à cet égard;

Considérant, enfin, en ce qui concerne le relief du sol, que le R.C.U. indique ce qui suit :

- " L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande de permis seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

[...]

Si le terrain est situé en contrebas de la voirie (soit que le niveau moyen de la voirie est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la zone d'implantation), l'implantation se fera avec un recul inférieur à 6 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le niveau du rez-de-chaussée ne pourra en aucun cas être situé à plus de 0,50 mètre sous le niveau moyen de la voirie";

Considérant qu'au vu des plans de façades, il n'est pas contestable que le profil du terrain remanié sur lequel le rez-de-chaussée du projet litigieux vient s'implanter, est situé à plus de 0,50 mètre - en l'espèce entre 1,45 mètre et 1,50 mètre - sous le niveau moyen de la voirie; que le fonctionnaire délégué, dans son avis du 25 octobre 2011, n'examine pas ces dérogations au R.C.U., qu'il ne relève d'ailleurs pas; qu'à propos du relief du sol, il se contente de souligner que "le projet prévoit une importante modification de relief du sol à l'arrière de la maison : $\pm 1,40$ mètre" et estime même que "le niveau 0 de l'habitation doit être abaissé de 50 cm afin de diminuer le remblai à l'arrière et d'atténuer l'impact de la maison pour les constructions voisines", en contradiction avec les dispositions du R.C.U.; qu'il ressort de l'acte attaqué que l'autorité délivrante "adhère" à l'avis du fonctionnaire délégué et précise en outre qu'"aucune modification du relief du sol ne pourra s'effectuer à moins de 2 m des parcelles voisines"; que ces motivations ne constituent pas une motivation adéquate du caractère exceptionnel de la dérogation relative au relief du sol; que le troisième moyen est fondé sur ce point;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport proposant l'annulation du permis attaqué et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, 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 Monsieur et Madame Salvatore VENDITTI est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du collège communal de Neupré du 8 décembre 2011 d'octroyer à Salvatore VENDITTI et à son épouse un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Neupré, Enclos aux Epines, 11 et cadastré division 1, section B, n° 198.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.