CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.013 du 8 octobre 2013

A. 208.782/XIII-6615

En cause : 1. **GILIS** Jacques,
2. **VAN MINGEROET** Ann,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 10 mai 2013 par Jacques GILIS et Ann VAN MINGEROET qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité pour la Région wallonne, le 22 février 2013, à Jacques WILLE et portant sur la construction d'une maison d'habitation et l'aménagement de ses abords sur un terrain sis rue de la Montagne à Jodoigne (Saint-Remy-Geest), cadastré section B, n° 437z;

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

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 15 juillet 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 11 septembre 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Philippe LEVERT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Yvan TOURNAY, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 :

Le projet autorisé par l'acte attaqué a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme qui a été annulé par l'arrêt n° 207.669 du 27 septembre 2010.

Après cet arrêt, une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite par Jacques WILLE. Un nouveau permis a été délivré le 25 avril 2012. Il a été annulé par l'arrêt n° 221.657 du 6 décembre 2012.

Après l'arrêt d'annulation du 6 décembre 2012, des plans complétés ont été déposés. Une nouvelle enquête publique a été organisée à la demande du Gouvernement wallon du 28 janvier au 12 février 2013. Cent réclamations ont été introduites dont celles des requérants. Le 22 février 2013, l'acte attaqué a été adopté;

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

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 113, 114, 330, 11°, 417, 419 et 422 Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'ils exposent que l'acte attaqué autorise la

construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords et accorde quatre dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.); qu'ils notent à ce sujet :

- que les garages seront implantés sous le niveau du domaine public de la voirie en méconnaissance de l'article 419, b), du CWATUPE qui prescrit que "[l]es garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie";
- que certaines baies sont horizontales et ne respectent pas l'article 419, d), du CWATUPE qui dispose que "[l']ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures";
- que le projet est en recul par rapport à l'alignement alors que l'article 422, a), du CWATUPE impose que le volume principal soit implanté 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;
- que le projet autorise "en fait quatre niveaux, si l'on tient compte du niveau du garage où devrait se trouver normalement l'accès de l'habitation, sinon trois niveaux, dont le dernier, le troisième, n'est en toute hypothèse pas engagé partiellement dans la toiture" alors que l'article 422, b), du CWATUPE dispose que "[...] La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture [...]";

qu'ils font valoir que les conditions de forme et de fond applicables aux dérogations n'ont pas été respectées; qu'ils critiquent les affirmations contenues dans l'acte attaqué relatives à la conformité du projet aux règlements et au bon aménagement des lieux, à son intégration au contexte bâti; qu'ils dénoncent des erreurs de fait et de droit qui constituent des erreurs manifestes d'appréciation et une motivation qui n'est ni suffisante, ni pertinente, ni légalement admissible;

Considérant qu'avant de développer leur critique systématique des dérogations, ils contestent l'interprétation que la partie adverse donne du R.G.B.S.R. et la manière dont elle conçoit les dérogations;

que sur le premier point, ils observent que l'acte attaqué reproduit intégralement des brochures explicatives du R.G.B.S.R.; qu'ils admettent que ces brochures peuvent servir d'interprétation au R.G.B.S.R. mais dénoncent l'application sélective que la

partie adverse en fait, qui ne peut pas "choisir à son gré ce qui lui convient pour tenter de motiver l'acte attaqué et trouver dans ces documents les objectifs qui lui conviennent"; qu'ils citent les objectifs exprimés par ces brochures (encadrer la manière de construire en respectant les caractéristiques locales, spécifiques au terroir; contribuer à perpétuer l'identité territoriale à Saint Rémy Geest; assurer au village une cohérence urbanistique sans empêcher la création architecturale de qualité et permettre la conception d'habitations correspondant aux modes de vie contemporains) et estiment que la partie adverse a eu une toute autre préoccupation;

que, quant à la manière de concevoir les dérogations, ils reprochent à la partie adverse de méconnaître la portée de l'article 114 du CWATUPE; qu'ils rappellent le caractère exceptionnel des dérogations octroyées en vertu de l'article 114 et énumèrent les obligations qui en découlent pour l'autorité : qu'elle doit en faire usage modéré, qu'elle doit exprimer la nécessité de recourir à la dérogation pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un endroit bien précis, qu'elle ne peut pas déroger par facilité mais doit d'abord examiner si la règle peut être appliquée; qu'ils concluent en ces termes :

" [...]

Autrement dit, pour justifier l'octroi de ces quatre dérogations, il faut donc que la décision fasse apparaître la réelle impossibilité de concevoir une maison d'habitation sur le terrain litigieux conforme au RGBSR et faire apparaître la plus-value apportée par le choix de l'implantation, du gabarit, et des dérogations nécessaires au niveau du bon aménagement du territoire et l'intérêt qu'il y a à les accorder plutôt que de concevoir un projet conforme aux dispositions à valeur réglementaire.

[...]";

qu'ils signalent que les quatre dérogations accordées ne sont pas des questions de détails; qu'à leurs yeux, il y a lieu d'examiner si les dérogations étaient nécessaires pour intégrer encore mieux le projet et respecter les objectifs du R.G.B.S.R.; qu'ils décrivent le site comme étant au cœur du village, à 70 m de l'église et de la place, un îlot préservé au niveau architectural, un terrain particulièrement visible de la principale voie d'accès et faisant partie d'une vue panoramique magnifique sur le village et son église, dans un chemin creux pittoresque, une rue en pavés en forte pente encaissée entre deux talus d'une largeur de 4 m s'élargissant vers le bas; qu'ils dépeignent aussi la maison de la deuxième requérante située juste en face comme un bâtiment sans modification ni du volume ni de l'implantation depuis l'origine début 1900, deux entités autour d'une cour en pavés dont l'habitation dans un bâtiment en L composé d'un rez + étage sous toiture et un bâtiment à front de voirie composé d'un rez dans le talus + un étage + toiture;

Considérant, quant à la première dérogation relative à l'accès au garage; qu'ils reproduisent l'acte attaqué, un extrait de l'article 419, b), du CWATUPE ("les garages à rue doivent se situer de plain-pied avec le domaine public de la voirie") ainsi que la brochure éditée par la Région wallonne et consacrée à Saint-Rémy-Geest qui indique que pour s'intégrer au relief il faut respecter le relief du sol et que les accès à l'habitation et au garage seront de plain-pied avec la rue moyennant une légère pente d'ajustement dans le cas d'un terrain en pente; que, quant à l'implantation, ils reproduisent un extrait de la brochure consacrée au R.G.B.S.R. qui montre une implantation perpendiculaire avec accès latéraux au garage et à la maison à des niveaux adaptés à la pente du terrain; qu'ils reprennent ensuite les plans du projet qui montrent que le garage est situé en-dessous du profil de la voirie et n'est accessible que moyennant une rampe d'accès vers un car-port et qui donne accès au garage;

qu'ils critiquent la motivation de la dérogation :

- qu'ils font valoir que les digressions contenues dans l'acte sur la notion de "garage à rue" sont inutiles puisque la partie adverse considère que le projet déroge sur ce point au R.G.B.S.R.;
- qu'ils concèdent qu'un accès latéral peut se concevoir quand la voirie est étroite, mais soutiennent que, dans le cas d'espèce, la voirie au niveau de l'accès est de 6,22 m et n'est pas étroite, que cette voirie en pente est à l'écart du village et peu fréquentée, ce qui dément tout problème de sécurité et que, pour des voiries de largeur similaire, le R.G.B.S.R. impose un garage à rue de plain-pied;
- qu'ils observent que le permis autorise un garage situé sous la voirie (la voirie est à - 1,91 et le garage à - 2,69, écrivent-ils) et que, si l'on ajoute un abaissement de 30 cm imposé par le permis, le garage est plus d'un mètre sous la voirie; qu'ils reproduisent des figures tirées des brochures précitées qui proscrivent les garages sous le niveau de la voirie;
- qu'ils notent que le R.G.B.S.R. cité dans l'acte attaqué (pages 19 et 21) montre des projets simples sans mur de soutènement ni accès compliqué en sous-sol, alors que le projet prévoit un accès latéral qui nécessite des déblais supplémentaires par rapport à un accès en pignon, que ces déblais suppriment 25 m de talus et que le relief du sol n'est pas respecté; qu'à leur sens, cela ne résulte pas du relief, mais de l'importance du projet qui force le terrain à s'adapter à son programme;
- qu'ils constatent que le projet ne prévoit pas seulement un accès latéral au garage, mais un accès latéral par une allée de 20 m qui mène à un car-port qui est situé sous la maison côté pignon, que le coin de la maison est soutenu par des piliers et que le garage se situe à gauche de l'allée sous la maison et parallèle à la rue; qu'ils soutiennent qu'il est impossible de comprendre la justification de l'allée de 20 m

et de la suppression du talus et du chemin creux alors qu'un garage peut être aménagé sans une allée et un mur de 20 m;

qu'ils décrivent une maison en porte-à-faux reposant sur des piliers, le dessous servant de car-port, et une allée bordée d'un mur de briques rouges en arc de cercle le long de la voirie; qu'ils prétendent que ce projet n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et, en particulier, que la suppression du talus dénature les caractéristiques rurales et villageoises de la voirie, que l'implantation en porte-à-faux est en rupture totale avec la typologie du bâti villageois existant, que la couleur des briques et la forme du mur sont en dysharmonie totale avec le même bâti;

qu'ils rappellent que le R.G.B.S.R. Saint-Rémy-Geest, page 21, préconise l'intégration "sans bouleversement inutile du terrain naturel par la suppression de coûteux travaux d'aménagement (rampe d'accès, murs et talus de soutènement, ...) grâce au positionnement du garage au niveau de la rue";

qu'ils reprennent les motifs avancés pour conclure à leur inadéquation en soulignant
- que l'étroitesse de la rue et la sécurité ne justifient pas la dérogation,
- qu'il est inexact de dire qu'un pignon et un mur remplacent le talus et évitent un aspect tranchée,
- que la brochure générale du R.G.B.S.R. montre que quel que soit l'accès au garage (latéral ou en pignon), le rez de chaussée peut toujours être créé en relation avec le jardin (page 21 du permis) et que l'auteur de l'acte attaqué ne peut donc prétendre que la dérogation est "intéressante" pour avoir un rez de chaussée en relation avec le jardin,
- que le motif selon lequel cette conception évite une hauteur sous faîte trop importante ne peut fonder une dérogation à l'article 419, b), du CWATUPE, que ce n'est pas la dérogation critiquée qui évite la hauteur trop importante, mais bien le choix du maître de l'ouvrage de construire quatre niveaux qui entraîne la dérogation et que la justification d'une dérogation par l'existence d'une autre dérogation dément son caractère exceptionnel;

que les requérants entendent démontrer qu'il est possible d'ériger un garage de plain-pied avec la voirie, avec un accès par le pignon ou dans un volume secondaire sur l'alignement, ce qui gommerait la dérogation relative à l'implantation;

qu'ils concluent que le ministre a accordé la dérogation par facilité, sans examiner la possibilité de respecter le R.G.B.S.R. (non respect de l'option architecturale du règlement) et sans démontrer la nécessité et l'avantage d'octroyer la dérogation plutôt que de modifier le projet;

Considérant, quant à la deuxième dérogation (verticalité des baies), qu'ils reproduisent l'acte attaqué et critiquent la pertinence de la motivation :

- qu'ils font valoir que, eu égard à l'article 419, d), du CWATUPE dont la portée a été rappelée dans l'arrêt n° 214.177 du 24 juin 2011, dont ils reproduisent un extrait, les montants d'élévation, les montants des châssis et l'entrée du car-port ne peuvent pas être pris en compte pour justifier de l'allure générale verticale des façades afin de justifier d'autres baies;
- qu'ils prétendent que la qualité de bâtiment basse énergie n'est nullement démontrée (le seul document relatif à l'énergie est le document d'engagement PEB de respecter les valeurs minimales actuelles, un simple PK 45) et que si elle peut justifier la présence de baies, il n'en va pas ainsi de leur horizontalité, des baies verticales ayant le même effet; qu'ils précisent que la justification selon laquelle la hauteur normale d'un niveau d'une maison passive interdit la verticalité des baies est à rejeter puisque le caractère passif de la maison n'est pas rapporté; qu'ils ajoutent que ce raisonnement conduirait à admettre des dérogations systématiques en méconnaissance du caractère exceptionnel du mécanisme des articles 113 et 114 du CWATUPE;

qu'ils rappellent l'objectif, explicitement indiqué dans la brochure Saint-Rémy-Geest, d'"encadrer la manière de construire ou de rénover en respectant les caractéristiques locales, spécifiques au territoire";

qu'ils soutiennent que l'acte attaqué ne respecte pas l'option architecturale du règlement et ne justifie pas la réalisation optimale du projet et qu'il aurait fallu examiner réellement les performances énergétiques du projet et vérifier si la dérogation était nécessaire pour pouvoir atteindre les objectifs PEB sans dérogation;

Considérant, quant à la troisième dérogation (implantation), que les requérants reproduisent le passage de l'acte attaqué relatif à celle-ci ainsi que la réclamation envoyée par la seconde requérante le 9 février 2013 dans laquelle celle-ci contestait l'intégration d'un bloc cube dont le mur pignon de 10,5 m fait face au mur pignon de 9 m de l'autre côté d'un chemin creux de ± 5 m de large, ce qui entraînerait, selon elle, la création d'un goulot d'étranglement contraire à la cohérence urbanistique; qu'elle y dénonçait aussi les vues plongeantes sur la cour et les portes vitrées de sa maison à partir des quatre fenêtres percées dans le pignon de l'immeuble projeté; qu'elle critiquait également dans sa réclamation l'argument selon lequel une implantation sur l'alignement est permise par l'article 422, a), du R.G.B.S.R., car, à ses yeux, cette option serait encore plus dommageable; qu'elle rappelait que le R.G.B.S.R. de Saint-Rémy-Geest indique qu'en matière

d'implantation, il s'agit de "faire le bon choix", qu'"il peut arriver qu'en fonction de la localisation du terrain, un type d'implantation convienne mieux que les autres à son environnement immédiat" et qu'"il est donc essentiel, le cas échéant, d'opter, parmi ces choix d'implantation, pour celui qui correspond le mieux à la parcelle concernée en fonction de la séquence de la rue et du relief";

qu'ils critiquent la motivation de l'acte attaqué qui ne répond pas à l'argumentation contenue dans la lettre de réclamation du 9 février 2013;

qu'ils contestent le choix de l'implantation; qu'ils soutiennent que l'alignement ne présente pas un décrochement, que l'acte attaqué n'autorise pas une implantation partielle du volume principal sur l'alignement le plus éloigné de l'axe de la voirie, que le projet s'implante au seul endroit où l'alignement est légèrement en courbe, que l'article 422, a), du CWATUPE préconise trois modes d'implantation, qu'il est possible de respecter le premier à un autre endroit de la parcelle, qu'il est possible de respecter le deuxième en s'implantant à la limite latérale (en reculant l'implantation de 5 m), qu'il est possible de respecter le troisième en érigeant un volume secondaire à rue (un garage de plain-pied, par exemple), ce qui supprime la première dérogation;

qu'ils rappellent divers passages du R.G.B.S.R. Saint-Rémy-Geest et reprochent à la Région wallonne de ne pas avoir examiné toutes les options laissées par l'article 422, a), du CWATUPE et d'avoir octroyé une dérogation, qui n'est pas nécessaire, en touchant à une option essentielle, par facilité, sans tenter d'appliquer le R.G.B.S.R.;

Considérant, quant à la quatrième dérogation (la hauteur sous gouttière), que les requérants reproduisent l'acte attaqué, qui cite l'article 422, b), du CWATUPE, et les motifs retenus avant de les critiquer; qu'ils dénoncent les postulats de départ :

- qu'ils font valoir qu'affirmer, comme le fait l'autorité, que le règlement autorise trois niveaux ne tient pas compte de la norme pour Saint-Rémy-Geest qui limite la hauteur à deux niveaux, ce qui est rappelé dans l'acte attaqué (page 55) et dans la réclamation de la deuxième requérante du 9 février 2013; qu'ils relèvent les contradictions qui résultent des références tantôt à la brochure R.G.B.S.R., tantôt à la brochure Saint-Rémy-Geest;
- qu'ils font valoir qu'affirmer, comme le fait l'autorité, qu'il n'y a pas lieu de prendre la route comme point de départ pour calculer le nombre de niveaux ne trouve aucune justification dans le CWATUPE; qu'ils critiquent la conséquence qui est de prendre comme référence le rez-de-chaussée situé au sommet du talus sans tenir compte du niveau en sous-sol situé au niveau de la route; qu'ils

signalent par ailleurs que le permis du 25 avril 2012 fait état d'une hauteur sous gouttière mesurée à partir de la voirie;

- qu'ils font valoir que le libellé de l'article 422, b), du CWATUPE implique que le volume principal sera de deux niveaux sous gouttière et un niveau en partie sous gouttière, ce qui revient à considérer que le volume principal sera de deux niveaux sous gouttière et un niveau en partie "sous gouttière" et en partie engagé dans le volume de la toiture; qu'ils constatent que le projet autorise quatre niveaux compte tenu de celui du garage (où se trouverait, selon eux, l'accès à l'habitation) ou trois niveaux dont le dernier n'est pas engagé partiellement dans la toiture; qu'ils indiquent que le niveau 1 ne pénètre que de quelques centimètres dans la toiture et que les fenêtres du premier étage sont des fenêtres complètes; qu'ils estiment fallacieux de considérer que le grenier (2,27 m au faîte) n'est pas un niveau au motif qu'il est entièrement au-dessus de la gouttière; qu'ils affirment qu'en imposant trois niveaux (ou deux pour Saint-Rémy-Geest) dont le dernier engagé dans la toiture, on a voulu que le troisième (ou deuxième) soit le dernier sans être surmonté par un niveau complet; qu'ils notent que l'article 422, b), ne distingue rien en termes de niveau entre combles habitables et non habitables;
- qu'ils font valoir qu'il est totalement faux de prétendre que le projet apparaît comme un rez + 1 dès lors que, visuellement, on distingue trois niveaux complets et un grenier, soit quatre niveaux; qu'ils ajoutent que la référence à l'habitation de la deuxième requérante est irrelevante au regard des normes en cause qui ne font pas référence au bâti environnant;

qu'ils concluent qu'autoriser quatre niveaux là où deux sont autorisés consiste à méconnaître la notion de dérogation et que la motivation avancée, par ailleurs entachée d'erreurs, ne justifie pas la nécessité de recourir à la dérogation pour la réalisation optimale du projet;

Considérant qu'ils critiquent ensuite l'affirmation selon laquelle le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti;

qu'ils dénoncent le choix des lignes de force du paysage attribuées seulement à la ligne de crête et au clocher de l'église et le défaut d'attention aux noyaux d'habitat;

qu'ils dénoncent l'affirmation selon laquelle le projet a un volume similaire aux autres constructions; qu'ils reproduisent un extrait de l'acte attaqué relatif à l'intégration ("l'habitation projetée, tant par son implantation sur le terrain, respectueuse de la trame parcellaire, parallèle aux courbes de niveau, sa volumétrie simple et compacte, la composition équilibrée de ses façades, que par les matériaux utilisés en élévation comme en toiture, s'intégrera correctement au cadre bâti rural du quartier et du village de Saint-Rémy-Geest") et constatent que ces assertions sont

énoncées pour les besoins de la cause et sont contraires à la réalité; qu'ils notent d'abord que l'environnement bâti ne comporte aucun immeuble récent du même type et précisent que la maison de Jacques GILIS ne comporte qu'un seul niveau et un étage dans la toiture; qu'ils énumèrent ensuite comme suit les caractéristiques critiquables du projet :

" [...]

- l'implantation du projet perpendiculairement à la rue et à plus ou moins 2 mètres de l'alignement de la voirie et non sur l'alignement («voyez troisième moyen»);
- l'implantation de trois niveaux au-dessus d'une butte (talus) de plusieurs mètres de haut alors que les habitations voisines présentent une implantation du rez-de-chaussée enterré dans le talus;
- une mauvaise intégration du projet compte tenu du relief naturel du sol;
- une implantation sur le point haut du terrain qui a pour effet de créer un volume trop important sur un terrain déjà fort haut, ce qui est contraire à la recommandation du R.G.B.S.R. Saint-Rémy-Geest de deux niveaux maximum (le projet en compte quatre sinon trois); par comparaison, il est intéressant d'examiner la manière dont Monsieur Gilis (propriétaire de la maison en contrehaut du projet) a conçu sa maison et fut autorisée;
- le projet n'est pas dans le même axe et déborde des habitations voisines;
- le projet engendre une «position dominante» de la construction par rapport aux habitations voisines et par rapport à la vue dégagée que l'on observe depuis la rue de Sainte-Marie-Geest;
- la nécessité de creuser une rampe d'accès depuis la voirie, dans le talus, sur vingtaine de mètres; visuellement, la maison sera en porte à faux et reposerait côté rue sur des piliers apparents, le dessous accueillant le car-port; une telle rampe d'accès dénature totalement le talus à cet endroit;
- la hauteur sous corniche qui n'est pas similaire par rapport à la maison voisine compte tenu du fait de l'implantation au-dessus d'un talus; à cet égard, on se souviendra que la propriété de la deuxième requérante, qui est située en contrebas du projet litigieux, se compose de deux bâtiments dont un en L sur une cour ouverte vers la rue de Montagne, selon le schéma reproduit ci-dessus (dossier pièce n° 19); aucune référence n'est faite à ce bâtiment qui est seulement d'un gabarit de un rez + toiture;
- le gabarit proposé qui est en rupture par rapport aux maisons voisines, dont celle de la deuxième requérante et de Monsieur Pierce, rue de la Montagne 3, à laquelle l'acte attaqué ne fait aucune référence et qui est d'un rez + toiture;
- une implantation non conforme au R.G.B.S.R.;
- le dossier précise d'ailleurs que la hauteur du faîte du projet est de 10,28 mètres, soit 1,28 mètre de plus que l'habitation de la deuxième requérante et un peu moins d'un mètre pour celle de Monsieur Gilis, alors que l'implantation du projet est déjà au point le plus haut de la parcelle (page 35/40); de même, le projet présente ± 30 centimètres de plus pour les niveaux sous gouttières;
- le projet développe 4 niveaux, sinon 3, dont le dernier n'est nullement engagé dans la toiture (hormis quelques centimètres pour la cause), alors que le R.G.B.S.R., ci [sic] recommande de n'en autoriser que deux dont un réellement engagé en toiture dans le village de Saint-Rémy-Geest, ce qui aboutit à un gabarit totalement excessif, écrasant les habitations voisines et en rupture totale avec le contexte bâti particulier. On renverra ici au vue en 3 D (pièce 28)";

qu'ils contestent l'appréciation portée par la partie adverse en la comparant à celle que fait la Fondation rurale de Wallonie dans la brochure consacrée à Saint-Rémy-Geest;

qu'ils critiquent aussi l'acte attaqué sous l'angle des matériaux de parement : les matériaux énumérés par l'article 422, c), sont soit le grès ou le calcaire tendre, soit une brique locale de teinte foncée, soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche; qu'ils se réfèrent au texte de la Fondation rurale de Wallonie et notent que le R.G.B.S.R. porte une attention particulière au choix des matériaux et que, s'agissant des matériaux privilégiés pour le territoire de la commune, la pierre de Gobertange et la brique apparente sont prédominantes et à ce titre privilégiées; qu'ils attirent l'attention sur le patchwork de matériaux divers utilisés déjà signalé par la ville, les instances d'avis et la réclamation de la deuxième requérante; qu'ils critiquent les motifs sur ce point;

qu'ils critiquent ensuite la bonne intégration au regard des vues sur la propriété de la deuxième requérante; qu'ils citent un extrait de l'acte attaqué se référant à l'orientation des fenêtres des pièces de jour vers la vallée et à des plantations le long de la terrasse; qu'ils reprochent à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte des ouvertures pratiquées dans le pignon côté rue qui donnent des vues plongeantes vers la propriété de la deuxième requérante, les plantations invoquées n'ayant aucune influence sur ces vues;

qu'ils critiquent encore l'expression contemporaine du projet; qu'ils concèdent qu'une telle caractéristique n'est pas prohibée, mais rappellent que le R.G.B.S.R. tel qu'applicable à Saint-Rémy-Geest, veut encadrer la manière de construire ou de rénover en respectant les caractéristiques locales, spécifiques au territoire et, lors de la construction de nouvelles habitations, contribuer à assurer au village une cohérence urbanistique tant en matière d'implantation que de volumes et de matériaux; qu'ils estiment que le R.G.B.S.R n'est nullement respecté;

qu'ils dénoncent enfin l'erreur contenue dans l'acte attaqué qui consiste à affirmer que le projet s'implante au milieu du terrain; qu'à leur sens, le projet ne prévoit pas une implantation au milieu du terrain, mais une implantation sur le point haut du terrain qui a pour effet de créer un volume trop important sur un terrain déjà fort haut;

Considérant que la partie adverse fait valoir ce qui suit dans sa note d'observations :

" Tout d'abord, la partie adverse souligne le fait que la requérante note que le gouvernement aurait enfin examiné de manière attentive le projet et relevé pas moins de quatre dérogations. La requérante prend même la peine de reproduire la longue motivation qui justifie comme elle l'indique l'octroi de ces quatre dérogations. La volonté du ministre n'a pas été, comme le prétend la partie requérante, de dénaturer le R.G.B.S.R. mais bien d'exposer de manière claire et précise le contenu des dispositions que sont les articles 419 à 422 du CWATUPE, sans bien entendu les dénaturer.

La partie adverse n'aperçoit pas en quoi la motivation adoptée serait dès lors illégale dès lors que les motifs sont reproduits à l'acte attaqué et permettent de comprendre en quoi il est jugé indispensable de réaliser le projet comme tel pour qu'il s'implante de manière optimale à l'endroit considéré.

a) En ce qui concerne la dérogation à l'article 419b :
« Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie».

Le ministre adopte une motivation très didactique pour exposer ce qu'on entend par garage à rue et pour appliquer de manière très pratique le projet à l'endroit où il se situe dès lors que le terrain surplombe la voirie. Le fait que la motivation ne convainc pas la partie requérante n'est pas de nature à démontrer que celle-ci serait inadéquate ou erronée.

Pourquoi la requérante souhaite-t-elle à tout prix que l'accès du garage se fasse de plain-pied avec la voirie alors que la dérogation accordée est beaucoup plus sécurisée et harmonieuse pour les riverains. La motivation adoptée dans ce moyen ne convainc pas la partie adverse.

Comme l'expose l'acte attaqué, un garage « à rue » est un garage dont la porte ou la baie d'accès, s'il n'y a pas de porte, fait face à la rue.

En l'espèce, le projet prévoit un garage avec une baie d'accès en façade latérale gauche, perpendiculaire à la voirie. Il ne s'agit dès lors pas d'un garage à rue. Faut-il rappeler qu'en l'espèce l'accès sécurisé a été privilégié dès lors que l'accès pour les voitures est prévu en façade latérale ce qui est plus aisé qu'un accès en pignon ?

Il a été à cet égard tiré parti du dénivelé du terrain pour installer le car-port sous le rez-de-chaussée, partiellement à la place du talus et partiellement sous le niveau de la voirie, ce qui permet de mettre le rez-de-chaussée en relation avec le jardin et d'éviter une hauteur au faîte trop importante.

La jonction de la rampe d'accès à la rue se situe plus bas dans la rue afin que la pente de la rampe d'accès soit très faible.

Dès lors, contrairement à ce que soutient la partie requérante, le projet respecte cette option urbanistique du règlement du RGBSR et permet une réalisation optimale du projet à l'endroit considéré.

b) L'article 419d :
« L'ensemble des baies sera caractérisée par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures».

L'autorité administrative interprète comme il se doit ce qu'on entend par l'ensemble des baies qui doit être caractérisé par une dominante verticale à savoir qu'il faut respecter l'allure générale verticale comme c'est le cas du présent projet.

Contrairement à ce que soutient la requérante, l'affirmation selon laquelle il s'agit d'une maison basse énergie est bien corroborée par le dossier de demande (voir dossier administratif, pièce n° 1). Ici encore, la partie adverse s'interroge sur le grief encouru par la partie requérante en raison de cette dérogation pour autant qu'il s'agisse d'une dérogation en tant que telle.

c) L'article 422a :
« Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important et que, sans préjudice de l'application de l'article 322/14, point f (lire 419 point 1), le volume principal pourra être

complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ces pignons), sera implanté :
- 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».

Le ministre a jugé que l'implantation visée est totalement adéquate en fonction de la séquence de rue et du relief, une telle affirmation semble tout à fait conforme au dossier administratif et au bâti existant. Le ministre a jugé qu'une telle implantation permettait de réaliser le projet de manière optimale.

d) L'article 422b :
« La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture».

Ici encore, de manière tout à fait concrète le ministre va analyser le projet tenant compte du fait que la bâtisse s'encastre du côté de la voirie dans le talus comme c'est le cas de l'habitation qui est située juste en face pour juger que le projet ne déroge pas en réalité sur ce point dès lors que l'étage supérieur (+ 1) est engagé dans la toiture. En plus, comme le relève le ministre, visuellement, le projet apparaît comme étant un rez +1. La seule différence à relever entre le projet et l'habitation située en face est dérisoire puisqu'elle ne porte que sur 26 centimètres.

On le voit, la motivation de l'octroi de dérogation n'est nullement critiquable au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE.

En réalité, la requérante tente d'opposer sa propre conception de l'aménagement du territoire à celle du ministre. Ceci n'est pas en son pouvoir sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation, ce qu'elle ne fait nullement";

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) a valeur réglementaire et s'impose aux demandeurs de permis et aux autorités chargées d'examiner les demandes; que la dérogation à ses dispositions est toutefois possible par application des articles 113 et 114 du CWATUPE qui imposent les procédures et des conditions de fond à respecter;

Considérant que, en l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué identifie quatre dérogations qu'il autorise en se référant aux articles 113 et 114 du Code ainsi qu'à la philosophie du R.G.B.S.R. qu'il exprime par référence à des brochures explicatives reproduites intégralement (acte attaqué, pp. 6 à 61); qu'il donne le commentaire suivant :

" [...]

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est l'un des rares textes du code qui ne règle pas des procédures mais fixe des objectifs en matière d'urbanisme et d'architecture, comme un plan communal d'aménagement ou un règlement communal d'urbanisme; qu'à ce titre, il doit s'interpréter en fonction des objectifs poursuivis; qu'il convient d'en saisir l'esprit avant la lettre; que cela est d'autant plus accessible en ce qui concerne le règlement général sur

les bâtisses en site rural que de nombreuses brochures explicatives ont été largement diffusées;

Considérant, pour le présent projet, que deux brochures explicatives sont intéressantes : Règlement général sur les bâtisses en site rural, La Hesbaye, Des villages, des paysages, et Règlement général sur les bâtisses en site rural, Saint-Rémy-Geest (Jodoigne), Un village de Hesbaye;

Considérant que ces brochures, qui font partie de la présente motivation, sont ici reproduites intégralement afin d'éviter la lecture partielle, partiale ou erronée que l'on retrouve dans certaine requête;

[...]" (acte attaqué, page 5);

Considérant que les articles 113 et 114 du CWATUPE sont actuellement rédigés comme suit :

" Art. 113. 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;
2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.
Dans les mêmes conditions, un permis d'urbanisation peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement";

" Art. 114. 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 1er, 3°.
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°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1er.

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

Considérant que le législateur permet, à l'article 113, 1°, du CWATUPE, qu'un permis d'urbanisme soit octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme à condition que le projet dérogatoire soit compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; qu'il faut aussi que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Considérant que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant que, en ce qui concerne le garage, la partie adverse indique ce qui suit dans l'acte attaqué :

" [...]

Considérant que l'article 419, b) du règlement dispose que : «les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie»;

Considérant qu'un garage «à rue» est un garage dont la porte (ou la baie d'accès s'il n'y a pas de porte) fait face à la rue; que le projet propose un garage avec baie d'accès en façade latérale gauche, perpendiculaire à la voirie; qu'il ne s'agit donc pas d'un garage «à rue»; que d'aucun pourrait plaider, par exemple, qu'un garage à rue est un garage positionné, en plan, du côté de la rue (quod non - voir exemple p. 19); que le terrain surplombe la voirie (il est donc ascendant et pas descendant) et que la voirie et le terrain sont en pente dans l'axe nord-ouest / sud-est; qu'en cas de terrain ascendant, la brochure (p. 21) recommande, pour une implantation de l'habitation perpendiculaire à la voirie avec accès latéral, que les accès soient placés à des niveaux adaptés à la pente du terrain; que la voirie est étroite et le recul partiel et très limité; qu'un accès voiture en façade latérale est donc plus aisé et sécurisé qu'un accès en pignon; que le projet tire parti du dénivelé du terrain (talus + pente parallèle à la route) pour installer le car-port sous le rez-de-chaussée, partiellement à la place du talus et partiellement sous le niveau de la voirie, ce qui permet de mettre le rez-de-chaussée en relation avec le jardin et d'éviter une hauteur au faîte trop importante; que la jonction de la rampe d'accès à la rue se situe plus bas dans la rue afin que la pente de la rampe d'accès soit très faible; que c'est tout le pignon et un mur qui remplacent visuellement le talus, ce qui permet d'éviter l'aspect tranchée qui est à proscrire; que la maison s'encastre dans le terrain; que dès lors, le projet respecte cette option urbanistique du règlement et que sa réalisation est optimale;

[...]";

Considérant que le plan "Sous-sol - Profil en travers" montre que l'entrée du car-port est perpendiculaire à la rue et que l'entrée du garage est face à la rue; que le garage autorisé est situé en dessous de la voirie (- 1,91 m pour la voirie et - 2,64 m pour le garage selon les plans); que l'acte attaqué indique en effet "que le projet tire parti du dénivelé du terrain (talus + pente parallèle à la route) pour installer le car-port sous le rez-de-chaussée, partiellement à la place

du talus et partiellement sous le niveau de la voirie [...]; que la jonction de la rampe d'accès à la rue se situe plus bas dans la rue afin que la pente de la rampe d'accès soit très faible"; que pour accorder régulièrement un permis d'urbanisme prévoyant un tel garage, il faut donc déroger au R.G.B.S.R.;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué met d'abord en avant les caractéristiques du terrain et de sa localisation :

" le terrain surplombe la voirie (il est donc ascendant et pas descendant) et […] la voirie et le terrain sont en pente dans l'axe nord-ouest/sud-est)",

pour ensuite justifier l'implantation et l'agencement du projet impliquant la dérogation :

" le projet tire parti du dénivelé du terrain (talus+pente parallèle à la route) pour installer le car-port sous le rez-de-chaussée, partiellement à la place du talus et partiellement sous le niveau de voirie, ce qui permet de mettre le rez-de-chaussée en relation avec le terrain et d'éviter une hauteur au faîte trop importante";

que force est de constater que si le terrain est en pente ascendante, le "R.G.B.S.R. Saint-Rémy-Geest" (acte attaqué pages 54 et 59) recommande l'intégration au relief du sol et, dans le présent cas ("terrain ascendant par rapport à la rue"), un encastrement dans le terrain naturel permettant "une meilleure qualité de vie grâce à l'aménagement des pièces de séjour au niveau du jardin"; que, l'acte attaqué, dans la motivation relative au garage, fait référence à la brochure explicative du R.G.B.S.R., qui, dans une situation comparable à celle du projet litigieux, présente une habitation encastrée dans le talus avec un garage partiellement enterré; que, dès lors, la combinaison des caractéristiques du terrain et de la voirie (terrain surplombant la voirie, et voirie et terrain en forte pente) permet de justifier un encastrement perpendiculaire de la maison avec un niveau du garage partiellement plus bas que la voirie et ainsi in concreto de pouvoir "aménager [la] maison de telle manière que les pièces de vie se retrouvent au niveau du jardin [et] d'éviter les terrasses suspendues, un peu dérisoires en milieu rural, et de bénéficier d'un contact bien plus direct et agréable avec le jardin" (brochure explicative du R.G.B.S.R., page 23 de l'acte attaqué), soit "mettre le rez-de-chaussée en relation avec le terrain"; qu'en outre, le placement du garage sous les pièces de séjour ne nécessite pas une dérogation mais répond à un prescrit logique du R.G.B.S.R. en cas du choix de l'implantation perpendiculaire dans un terrain en surplomb de la voirie; qu'il s'ensuit que, descendre le garage plus bas que la voirie permet incontestablement de réduire la hauteur du pignon et de répondre ainsi à l'une des réclamations de la deuxième requérante; que la motivation de l'acte attaqué fait ressortir que cette dérogation permet la réalisation optimale d'un projet spécifique en un lieu bien précis; que la motivation est dès lors adéquate et suffisante sur ce point;

Considérant que, en ce qui concerne les baies, la partie adverse indique ce qui suit dans l'acte attaqué :

" Considérant que l'article 419, d) du règlement dispose que «L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures»;

Considérant que l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 214.177 du 24 juin 2011 nécessite que soit relevée une dérogation concernant l'horizontalité de certaines baies; que cet arrêt dispose en effet que l'article 419, d), impose que chacune des baies d'un projet réponde à son prescrit et pas seulement que les baies prises dans leur ensemble y répondent globalement; que cette interprétation ne s'inscrit pas dans les objectifs poursuivis par le règlement dans la mesure où la brochure (p. 30 et photos) indique clairement l'inverse; que ce qui est important en ce qui concerne les ouvertures (baies), c'est qu'elles soient organisées selon un axe dominant vertical (p. 30); qu'il faut respecter l'allure générale verticale (p. 32); que tel est le cas du présent projet, qui respecte cette allure verticale par le biais soit de la forme des baies, soit de montant d'élévation, soit des montants des châssis; que la maison projetée est basse énergie et n'est pas, d'un point de vue architectural, un pastiche du passé; que de grandes baies (inexorablement horizontales compte tenu de la hauteur normale d'un niveau) bien orientées permettent un apport solaire optimal; que l'on peut assimiler l'entrée du car-port à une baie; que les portes de garages sont en général soit carrées, soit horizontales, pour des raisons de praticabilité évidentes; que dès lors le projet respecte l'option architecturale du règlement et que sa réalisation est optimale";

Considérant que dans l'arrêt n° 214.177 du 24 juin 2011, précité, le Conseil d'Etat a jugé comme suit :

" que l'article 419, d), du CWATUP, prévoit que «l'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures»; que cette disposition impose que chacune des baies d'un projet réponde à son prescrit et pas seulement, comme le suggère la partie adverse, que les baies prises dans leur ensemble y répondent globalement";

que, à la page 30 de l'acte attaqué, la brochure reproduite par la Région wallonne indique :

" C'est à travers les portes et les fenêtres que se lisent des morceaux d'histoire villageoise. C'est dans leur dialogue avec les pans de murs que se comprennent les façades et leur évolution. Dictées par les composantes fonctionnelles et sociales, les façades traditionnelles reflètent le plan des bâtiments.
Entre logis et dépendances, elles instaurent une hiérarchie. Entre lieux diurnes et nocturnes, elles établissent des rapports naturellement décroissants.
Quel que soit leur style, les ouvertures sont organisées selon un axe dominant vertical. Leur disposition dans les murs s'en tient généralement à une certaine forme d'équilibre qui se fonde dans la symétrie; celle-ci est parfaite lorsque les fenêtres éclairent un logis "en double corps" qui agence les pièces d'habitation de part et d'autre d'un couloir central.
Aux étages, les baies vont en s'amenuisant, mais leur gabarit reste proportionné à celui des ouvertures du rez-de-chaussée";

que la contradiction dénoncée dans l'acte attaqué entre l'extrait de la brochure reproduit ci-dessus et la position adoptée par le Conseil d'Etat dans son arrêt précité, n'apparaît pas;

Considérant en ce qui concerne les baies, qu'il ressort des plans que la façade nord-ouest est composée de baies exclusivement verticales; que la façade sud-ouest présente également des ouvertures verticales, que toutefois, au niveau du rez-de-chaussée, une baie plus large donnant accès à la terrasse et au jardin, présente des dimensions de ± 2,30 m sur 2,90 m et par conséquent un aspect légèrement horizontal; que cependant la subdivision de la baie en fenêtres distinctes donne in concreto à la baie une dominante verticale; qu'aucune dérogation à l'article 419, d), du CWATUPE n'était donc nécessaire; que sur ce point le moyen manque en fait;

Considérant par ailleurs que le car-port et l'ouverture du garage ne constituent pas une baie au sens de l'article 419, d), du CWATUPE;

Considérant que, en ce qui concerne l'implantation, la partie adverse indique ce qui suit dans l'acte attaqué :

" [...]

Considérant que l'article 422, a) du règlement dispose que : «Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important et que, sans préjudice de l'application de l'article 322/14, point f (lire article 419, point f), le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté.
- 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»;

Considérant que dans les villages agglomérés, une implantation perpendiculaire à la voirie, à faible distance de celle-ci, est l'un des modes d'implantation préconisé (p. 13); que les pentes les plus fortes sont exploitées par des bâtisses transversales, implantées perpendiculairement à la rue (p. 18), ce qui est le cas en l'espèce; que l'implantation choisie est donc totalement adéquate en fonction de la séquence de la rue et du relief; qu'en présence d'alignement spécifique (voirie en courbe par exemple), toute la longueur de la façade ne doit pas nécessairement être située sur la limite public/privé (p. 15); que dans le cas présent, l'alignement n'est pas partout parallèle à l'axe de la voirie; qu'il présente un décrochement, ce qui est assez inhabituel; que, pour les mêmes raisons qu'il n'y a pas lieu de construire des maisons courbes, il ne convient pas de construire en suivant le décrochement; que le choix opéré, c'est-à-dire une implantation partielle du volume principal sur l'alignement le plus éloigné de l'axe de la voirie et dans son prolongement en ligne droite est tout à fait judicieux; que le projet respecte cette option urbanistique du règlement et que sa réalisation est optimale;

[...]";

Considérant que, dans l'arrêt n° 221.657 du 6 décembre 2012, le Conseil d'Etat a jugé comme suit :

" [...]

Considérant, quant au fond, sur la première branche du troisième moyen du recours n° A. 205.352/XIII-6274 et sur le premier moyen du recours n° A. 205.647/XIII-6308, que le plan de l'élévation sud-est montre que le volume principal n'est pas implanté sur l'alignement; qu'entre la façade latérale du projet et la limite du domaine public (rue de la Montagne), ce plan identifie un mur de soutènement et des couvre-murs qui prouvent que le volume principal ne se situe pas sur l'alignement; que le plan d'implantation montre que l'implantation autorisée ne correspond pas aux deux autres hypothèses prévues par l'article 422 du CWATUPE; que l'acte attaqué déroge à l'article 422 du CWATUPE sans qu'une dérogation n'ait été sollicitée ni octroyée conformément aux règles applicables; que la première branche du troisième moyen du recours n° A. 205.352/XIII-6274 et le premier moyen du recours n° A. 205.647/XIII-6308 sont fondés;

[...]";

que l'auteur de l'acte attaqué a décidé, pour corriger le vice qui a conduit à l'annulation du permis d'urbanisme précédent, d'organiser une enquête publique sur ce point particulier;

que l'observation des plans révèle que le bâtiment n'est pas implanté sur l'alignement; qu'est erronée la prémisse contenue dans l'acte attaqué selon laquelle il s'agit d'"une implantation partielle du volume principal sur l'alignement le plus éloigné de l'axe de la voirie";

que les motifs retenus ne révèlent pas que l'autorité qui a délivré le permis attaqué a examiné, pour une réalisation optimale du projet, la possibilité d'appliquer chacune des trois options laissées par le R.G.B.S.R.; que partant, il n'est pas démontré que la dérogation était nécessaire;

Considérant que, en ce qui concerne la hauteur, la partie adverse indique ce qui suit dans l'acte attaqué :

" [...]

Considérant que l'article 422, b) dispose que «(...) La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. (...)»;

Considérant que le règlement autorise une hauteur sous gouttière équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture; que s'agissant de niveaux (voir dessin p. 26) et non de mètres à mesurer par rapport à un point de référence à déterminer, il n'y a pas lieu de prendre la route comme point de référence; qu'il est erroné de prendre en compte un niveau complètement intégré dans la toiture puisqu'est visée une hauteur sous gouttière; que le niveau + 1 est partiellement engagé dans le volume de la toiture - voir plan

02/06D coupe : le plafond à l'étage n'est pas totalement horizontal (coin coupé côté façade), il y a donc une partie de l'étage qui est incorporée dans le volume de la toiture; que sur une petite partie de l'élévation sud-est, un niveau en sous-sol pour le garage est apparent; que côté voirie, la bâtisse s'encastre dans le talus en le remplaçant, comme l'a fait l'habitation située en face; que, sauf à estimer que l'étage supérieur (+ 1) n'est pas suffisamment engagé dans la toiture pour être considéré comme un niveau partiellement engagé dans le volume de la toiture, quod non, le projet ne déroge pas au règlement sur ce point puisqu'il fait sous gouttière, au plus, trois niveaux (sous-sol, rez, + 1), dont le + 1 est engagé dans le volume de la toiture; que la brochure (p. 55) précise qu'à Saint-Remy-Geest, la norme est de deux niveaux; qu'en tout état de cause, visuellement le projet apparaît comme un rez + 1 puisqu'il s'encastre dans le terrain; que la différence de hauteur sous corniche entre le projet et l'habitation située en face est de 26 centimètres (mesure prise avec le matériel adéquat); qu'elle sera inférieure suite à la condition d'abaisser le niveau de référence de 30 centimètres; que la différence de hauteur de faîte sera de 1,01 mètre, ce qui est peu et résulte de la profondeur de bâtisse combinée à la pente de toiture (qui est au minimum requis); que le projet respecte donc cette option urbanistique du règlement et que sa réalisation est optimale;

[...]";

Considérant que, pour apprécier le respect de l'article 422, b), du CWATUPE, il convient de prendre en compte les niveaux visibles de la construction; qu'il faut donc prendre en compte le niveau comprenant le car-port et le garage puisqu'il n'est que partiellement enterré; que ce niveau est surmonté du rez-de-chaussée et du premier étage; que, afin d'établir si le premier étage est engagé partiellement dans la toiture, la partie adverse fait référence, dans l'acte attaqué, à la coupe AA figurant sur la plan 02/06/D; que, suivant le lexique de la brochure spécifique à Saint-Rémy-Geest, le niveau est "l'espace compris entre deux planchers superposés, défini en élévation par une rangée de baies" (p. 61 de l'acte attaqué); que l'épaisseur du plancher n'est pas prise en compte; que si l'on prolonge le plafond du troisième niveau jusqu'au mur des façades, on remarque que le premier étage n'est pas engagé dans le volume de la toiture;

Considérant que le projet déroge à l'article 422, b), du CWATUPE; que la motivation est insuffisante en ce qu'elle ne permet pas de comprendre que l'administration a cherché à appliquer le règlement dans son principe, que la dérogation n'est pas accordée par facilité et qu'elle est nécessaire à la réalisation optimale du présent projet; que les références à la hauteur du bâtiment situé en face ne sont pas pertinentes à ce point de vue;

Considérant que les requérants contestent aussi la manière dont la partie adverse considère que le projet s'intègre dans le cadre bâti; que, dans sa note d'observations, la Région wallonne ne conteste pas les critiques avancées;

Considérant que, sur cette question, l'acte attaqué contient la motivation suivante :

" [...]

Considérant que l'habitation projetée, tant par son implantation judicieuse sur le terrain, parallèle aux courbes de niveau, respectueuse de la trame parcellaire, préservant le talus ou le remplaçant, sa volumétrie simple et compacte, la composition équilibrée de ses façades, que par les matériaux utilisés en élévation comme en toiture, s'intégrera parfaitement au cadre bâti rural du quartier et du village de Saint-Remy-Geest;

Considérant que le projet va inévitablement limiter partiellement la vue dont dispose l'habitation implantée en contrehaut; que le terrain est situé en zone d'habitat et que cette perte partielle de vue est inhérente à l'acte de construire; que néanmoins, l'auteur de projet a pris soin d'implanter l'habitation au milieu du terrain en pente (à ± 43 m de la maison voisine), ce qui réduit de beaucoup son impact; qu'en ce qui concerne la réclamation relative à la proximité avec l'habitation située en vis-à-vis et les vues plongeantes vers celle-ci qui en découlent (vues depuis deux chambres et deux salles de bain), elle n'est pas fondée car l'habitation projetée présente une façade et des pièces de jour orientées vers la vallée et non vers les voisins; que des plantations sont prévues le long de la terrasse, ce qui protégera l'intimité des uns comme des autres; que le porte-à-faux du rez-de-chaussée sera très peu perceptible; qu'une intégration réussie n'impose pas que des haies ou clôtures végétales soient présentes côté rue ni que le mur à rue soit droit; que la toiture, les rives et évacuation des eaux de pluie, les couvre-murs sont anthracites; que les menuiseries sont soit gris moyen, soit bois teinte naturelle; que l'allée est constituée de pavés ou dalles de béton ton gris moyen (la dolomie est dans le car-port); qu'il n'y a là rien d'extravagant;

Considérant, enfin, en ce qui concerne l'expression contemporaine du projet, qu'il convient de se référer à la brochure «Règlement général sur les bâtisses en site rural, le RGBSR, Pourquoi ? Comment ?» et aux morceaux choisis qui suivent :

« Le RGBSR est un cadre réglementaire, à l'intérieur duquel l'architecte peut - et doit - s'exprimer»;

« Le but du RGBSR n'est pas de forcer au mimétisme ou à l'inverse de promouvoir la créativité à tout prix. Son but -est de veiller à l'intégration URBANISTIQUE des habitations conçues comme des projets contemporains, si possible de qualité»;

« Il faut donc oser l'expression de son temps, avec toutes les nuances et les réserves qui s'imposent et surtout renoncer au pastiche vidé de sa substance. La modernité doit s'enrichir de toutes les valeurs qui évoquent le bien-être et le bien-vivre, sans pour autant imiter maladroitement des caricatures d'architecture "à l'ancienne" (Ch. CORDEMANS)»;

« La créativité des architectes et l'ouverture d'esprit des "gardiens" du règlement : pour le maintien d'un dialogue indispensable...

L'application d'un règlement d'urbanisme suppose, de la part des personnes concernées par celui-ci, une certaine maturité. Un système de réglementation qui s'efforce de traduire en mots, ce qui par nature ne se conçoit qu'en termes graphiques, est inévitablement sujet à interprétations. La pratique en cette matière montre, qu'entre gens bien intentionnés, l'accord est toujours possible. Au-delà des systèmes de dérogations générales et particulières, le RGBSR doit pouvoir être apprécié avec sensibilité et nuance»";

Considérant, quant aux motifs de fait, que l'habitation n'est pas implantée au milieu du terrain en pente; que le plan d'implantation indique en effet qu'elle est à plus de 25 m de la limite du terrain côté rue de l'Ecole et à 5 m de la limite opposée (séparative de la parcelle 437a2);

Considérant, ensuite, quant aux réponses apportées aux réclamations, que, en ce qui concerne les matériaux à utiliser, la deuxième requérante, dans sa réclamation du 2 septembre 2011 qu'elle joint à sa réclamation du 9 février 2013 et à laquelle elle se réfère, critique de la manière suivante le patchwork de matériaux divers utilisés:

" ainsi que l'ont fait remarquer les autorités ayant émis des décisions et avis antérieurs, le projet est le résultat d'un patchwork de matériaux divers qui ne correspond manifestement pas à l'esprit du règlement régional : façades en enduit, murs de soutènements, soubassements et volume d'entrée en briques de teinte rouge, seuils de fenêtre en zinc ou en aluminium, couvre-murs en zinc prépatiné, menuiseries extérieures en aluminium de teinte gris moyen, portes en bois de teinte naturelle, volets en bois de teinte naturelle, revêtement du car-port en dolomie, etc";

que, à cette critique précise, l'autorité répond comme suit :

" que la toiture, les rives et évacuation des eaux de pluie, les couvre-murs sont anthracites; que les menuiseries sont soit gris moyen, soit bois teinte naturelle; que l'allée est constituée de pavés ou dalles de béton ton gris moyen (la dolomie est dans le car-port); qu'il n'y a là rien d'extravagant";

que, ce faisant, elle ne répond pas à la réclamation; qu'énumérer certains des matériaux utilisés sans répondre à la critique précise relative à leur mélange et à leur multitude, et se contenter d'affirmer "qu'il n'y a là rien d'extravagant" ne constitue pas une motivation adéquate;

Considérant, enfin, en ce qui concerne l'expression contemporaine du projet, que les citations reproduites dans la décision attaquée indiquent que le R.G.B.S.R. doit être apprécié avec sensibilité et avec nuance mais sans perdre de vue l'objectif visé :

" Le village de Saint-Rémy-Geest est soumis à l'application du RGBSR (Règlement général sur les bâtisses en site rural). Il s'agit d'un règlement régional d'urbanisme dont l'objectif est d'encadrer la manière de construire ou de rénover en respectant les caractéristiques locales, spécifiques au terroir. L'observation de ces quelques règles et leur adaptation aux caractéristiques majeures du village contribuent à perpétuer l'identité territoriale à Saint-Rémy-Geest. Elles n'empêchent en rien la création architecturale de qualité et permettent également de concevoir des habitations correspondant aux modes de vie contemporains";

Considérant que si les citations données révèlent que l'expression contemporaine n'est pas incompatible avec le R.G.B.S.R. applicable à Saint-Rémy-Geest, la motivation concrète n'indique pas adéquatement comment, dans le cas précis, l'expression contemporaine du projet s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti alors que, en outre, certaines dérogations accordées ne sont pas légalement justifiées;

Considérant que le troisième moyen est fondé;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire et de trancher définitivement l'affaire,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité pour la Région wallonne, le 22 février 2013, à Jacques WILLE et portant sur la construction d'une maison d'habitation et l'aménagement de ses abords sur un terrain sis à Jodoigne (Saint-Remy-Geest), rue de la Montagne, cadastré section B, no 437z.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le huit octobre deux mille treize par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M^me^	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. M. PAQUES.