

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.940 du 27 octobre 2014

A. 204.040/XIII-6161

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

contre :

1. **la Ville de Hannut**,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

LECLEF Adelin,
ayant élu domicile
rue du Tombeu 18a
4280 Moxhe.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 mars 2012 par Jean VANESSE qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 13 janvier 2012 par le collège communal de la ville de Hannut à Monsieur et Madame LECLEF, autorisant la construction d'une habitation unifamiliale passive sur un bien sis à 4280 Moxhe (Hannut), rue du Tombeu, cadastré 13^{ème} division, section B, n° 306 V";

Vu la requête introduite le 16 juillet 2012 par laquelle Adelin LECLEF demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 19 juillet 2012 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 11 août 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 octobre 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me L. DERU, loco Me J.-M. SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me E. KIEHL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. LEVAUX, auditeur adjoint;

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

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

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

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

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

2. Le 6 juin 2008, le collège communal de la ville de Hannut refuse le permis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce permis sera annulé par l'arrêt n° 216.541 du 28 novembre 2011.

Cette annulation est essentiellement motivée comme suit :

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

Considérant que si le projet a, certes, été modifié par rapport à la première demande, notamment en ce qui concerne l'aspect architectural du bâtiment, hormis la dérogation à la toiture du volume principal, les autres dérogations subsistent; que le considérant de l'acte attaqué selon lequel «suite au refus du

permis d'urbanisme précédent, le projet a été revu de manière à s'orienter davantage vers les normes du R.C.U.», ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles certaines dérogations sont, en définitive, accordées;

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

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

Considérant, en conséquence, que la première partie adverse n'expose pas, de manière précise et circonstanciée, personnelle et concrète, les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme serait, selon elle, octroyé dans une mesure compatible avec les options urbanistique ou architecturale du lotissement et du R.C.U., ni la raison pour laquelle il convenait d'accorder certaines des dérogations sollicitées; que, dans cette mesure, le moyen est fondé en sa première branche".

10. A la suite de cet arrêt du 28 novembre 2011, le collège communal de Hannut octroie un nouveau permis d'urbanisme le 13 janvier 2012. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est principalement motivé comme suit :

" Considérant toutefois que le projet déroge aux dispositions du règlement communal d'urbanisme 3b et du lotissement pour ce qui concerne : implantation, gabarit/volumétrie (toiture plate), matériaux et couleurs (revêtements bois et pierre de Wanze), baies (baie horizontale);

Considérant qu'il déroge par conséquent de manière identique au permis de lotir 02/04 délivré par le collège communal en sa séance du 09 janvier 2004;

Considérant dès lors qu'en vertu des articles 113 et 330 du CWATUPE la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02 au 17 septembre 2008;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, six réclamations ont été émises au terme de la clôture de l'enquête;

Considérant que ces réclamations portent notamment sur les éléments suivants :

- Nuisances sonores, perte de tranquillité et augmentation du trafic, insécurité;
- La hauteur de bâtisse et la perte de la jouissance de la vue sur la Mehaigne;
- Le nombre de dérogations sollicitées;
- Le manque d'intégration au cadre bâti et au paysage;

Considérant qu'en sa séance du 31 octobre 2008, le collège communal a sollicité l'avis de Monsieur le fonctionnaire délégué sur le projet;

Considérant que cette demande d'avis a été notifiée, à Monsieur le fonctionnaire délégué, le 07 novembre 2008;

Considérant qu'en vertu de l'article 116, § 5, du CWATUPE l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut;

Considérant qu'en date du 1^{er} septembre 2008, le collège communal a sollicité l'avis du service technique communal et de la C.C.A.T.M. [lire : commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité];

Considérant qu'en date du 15 septembre 2008, le collège communal a sollicité l'avis du service de la division nature et forêts et en date du 17 septembre 2008, l'avis du service régional d'incendie;

Vu l'avis favorable émis par le service régional d'incendie en date du 26 septembre 2008;

Vu l'avis favorable conditionnel émis en date du 21 octobre 2008 par la direction générale des ressources naturelles, division de la nature et des forêts;

Considérant qu'en vertu de l'article 116, § 2, l'avis de la C.C.A.T.M. est réputé favorable par défaut;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 19 décembre 2008 par le collège communal et annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 216.514 prononcé le 28 novembre 2011;

Considérant que cet arrêt dispose notamment :

[...]

Considérant les dérogations au R.C.U. et au permis de lotir sollicitées;

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

Considérant que l'implantation proposée vise à respecter le dénivellement important du terrain et tout particulièrement les courbes de niveau afin de réduire au maximum les déblais/remblais;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée au niveau de l'implantation, non parallèle ou perpendiculaire à la voirie, est inhérente à la configuration du terrain et à son relevé topographique;

Considérant que cette dérogation est dès lors nécessaire et qu'elle doit être octroyée à titre exceptionnel;

Considérant qu'il en va de même pour la dérogation relative à la toiture plate sollicitée pour le volume secondaire;

Considérant que celle-ci permet en effet une articulation harmonieuse des différents volumes et une bonne lisibilité de ceux-ci;

Considérant que l'articulation des différents volumes est renforcée par une utilisation cohérente des parements lesquels permettent une identification claire des volumes : bardage bois en soubassement arrière, le calcaire de Wanze pour le volume secondaire et de l'enduit de teinte blanche;

Considérant que le projet s'inscrit dans une volonté de construction «basse énergie» et met en avant des matériaux présentant des qualités techniques et thermiques;

Considérant [que] la présence de baies horizontales permet de répondre aux exigences thermiques et d'isolation en vue de satisfaire aux objectifs d'une maison passive;

Considérant en outre que cette baie se situe en façade arrière, qu'elle n'est pas de nature à déstabiliser l'équilibre général de la façade concernée; qu'il s'agit d'un apport optimal de lumière naturelle;

Considérant que, sur le plan technique et vu la configuration de la parcelle, les dérogations sollicitées se justifient [en raison] de la composition du projet et de sa facture architecturale et qu'il convient dès lors de les accorder à titre exceptionnel;

Considérant que le nombre de dérogation[s] n'est pas excessif eu égard au caractère modeste de plusieurs d'entre elles et aux motifs exposés ci-dessus qui démontrent la nécessité de l'octroi de ces dérogations;

Considérant que la première demande de permis introduite par Monsieur et Madame LECLEF avait été refusée en date du 06 juin 2008 en raison des éléments suivants :

«Considérant que dans l'état actuel des choses, les dérogations sont susceptibles de mettre en péril des dispositions essentielles du R.C.U.;

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

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

Considérant que le projet [refusé le 6 juin 2008] proposé ne présente pas de volume principal bien différencié, notamment en raison d'une uniformité des volumétries des toitures (tous les volumes présentent une toiture plate);

Considérant que le projet est constitué d'une superposition de gabarits différents engendrant une multiplication de volumes juxtaposés et superposés sans articulation entre eux;

Considérant que la multiplication de ces volumes horizontaux ne favorise pas une lecture harmonieuse de l'ensemble du projet lequel présente une volumétrie «désarticulée»;

Considérant dès lors que les gabarits et volumétries proposés par le projet sont contraires aux lignes directrices du règlement communal d'urbanisme R.C.U. 3b;

Considérant que le projet déposé ne s'intègre pas au cadre bâti environnant lequel présente des gabarits et volumétries classiques;

Considérant que ces problèmes ont été solutionnés dans la présente demande de permis;

Considérant qu'en effet le nouveau projet présente un volume principal bien distinct et une volumétrie de toiture à deux versants conforme au R.C.U. 3b;

Considérant que les toitures plates des volumes secondaires permettent une articulation entre le volume principal et ceux-ci et une lecture aisée du projet;

Considérant que la différence de hauteur sous corniche des façades avant (4,32 m) et arrière (7,20 m) est inhérente à la topographie du terrain lequel

présente un dénivelé important; le projet épouse les courbes de niveau du terrain permettant de réduire les remblais;

Considérant que ce gabarit ne peut être considéré comme excessif en regard du bâti existant en cet endroit, seule une hauteur minimale est imposée au droit du R.C.U. 3b;

Considérant que ces modifications apportées aux gabarit et volumétries modifient de manière substantielle le projet lequel répond désormais aux options urbanistiques du R.C.U. en la matière;

Considérant que la dérogation relative aux baies est liée à la philosophie énergétique d'une habitation passive; la large baie horizontale en façade arrière permet d'atteindre cette exigence énergétique;

Considérant que l'implantation proposée, non perpendiculaire ni parallèle à la voirie, est liée aux contraintes de la parcelle laquelle présente une dénivellation importante; l'implantation épouse les courbes naturelles du terrain en vue d'une réduction significative des remblais/déblais;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle de terrain à bâtir et que les personnes qui se sont manifestées en cours d'enquête publique n'ont aucun droit spécifique au maintien de vues purement incidentelles sur la Mehaigne;

Considérant que le projet n'engendrera pas de vues, de bruits ou d'odeurs significatives;

Considérant qu'il n'implique pas non plus de perte de tranquillité, d'insécurité ou d'augmentation du trafic;

Considérant qu'en effet le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation unifamiliale passive;

Que ce projet est conforme à la destination de la zone et que les nuisances dénoncées en cours d'enquête publique n'excèdent pas les charges normales de la vie en société dans une zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que les conditions prévues par l'avis de la direction générale des ressources naturelles, division de la nature et des forêts du 21 octobre 2008 devront être respectées par les demandeurs de permis;

Considérant que le projet proposé ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les dispositions du règlement communal d'urbanisme".

L'acte attaqué est notifié au requérant par courrier daté du même jour, mais déposé à la poste le 17 janvier 2012;

Considérant que le requérant prend un premier moyen "de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation";

Considérant que, dans la première branche, le requérant rappelle que le projet avait fait l'objet d'une décision de refus le 6 juin 2008; qu'il rappelle également les termes de cette décision, selon laquelle :

" Attendu que le projet n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal d'urbanisme n° 3b, notamment pour ce qui concerne ses sections Implantation / Matériaux et Couleurs / Baies / Gabarit, Volumétrie / Volumétrie de détails / Graphisme;

[...] Considérant que dans l'état actuel des choses, les dérogations sont susceptibles de mettre en péril les dispositions essentielles du R.C.U.;

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

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

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

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

qu'il expose que le projet autorisé par l'acte attaqué est par rapport au précédent, identique quant à son implantation, sensiblement identique quant à la longueur et la largeur de l'immeuble et d'une hauteur nettement supérieure en raison du remplacement de la toiture plate par une toiture à double versant; qu'il indique que, malgré le précédent refus et le projet quasi identique, la partie adverse a octroyé le permis pour ce second projet et ce sans motiver à suffisance les raisons qui l'ont amenée à modifier sa position; qu'il estime ainsi que l'acte attaqué justifie le revirement de position par rapport aux prescriptions du R.C.U., mais que la décision de refus n'était pas uniquement fondée sur ces dérogations, mais aussi sur la non-intégration du projet dans son milieu environnemental, sur sa contradiction avec l'environnement bâti et sur la mise en péril du bon aménagement des lieux; que, selon lui, rien ne motive le revirement par rapport à ces éléments; qu'il insiste sur le fait que l'implantation n'a pas été modifiée entre les deux projets et que, donc, le premier projet épousait déjà "les courbes naturelles du terrain en vue d'une réduction significative des remblais/déblais"; qu'il fait encore valoir un courrier du 26 novembre 2002 par lequel la première partie adverse indiquait que "vu les dimensions peu importantes de la division envisagée, on ne peut nier les contraintes générées par la localisation d'une habitation surplombant l'arrière des éventuelles constructions de la rue Marcel Royer"; qu'il indique que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi le projet litigieux, qui s'implante sur cette même parcelle, ne génère plus de contrainte par sa localisation, alors que le projet surplombe effectivement les constructions de la rue Marcel Royer; que, selon lui, il en va de même en ce qui concerne le gabarit du projet, par rapport auquel le revirement de position relatif à la décision de refus ne serait pas motivé; qu'il relève que la hauteur

du bâtiment a augmenté, depuis le refus, de 10,30 mètres à 13,40 mètres; qu'il rappelle que le Conseil d'Etat, dans son arrêt qui annule le permis du 19 décembre 2008, relevait déjà que "le motif de l'acte attaqué selon lequel «en ce qui concerne la hauteur, cela découle de la mise en place d'une toiture à double versant» ne signifie pas pour autant que le projet, tel que modifié à cet égard, s'intègre nécessairement au paysage bâti et non bâti existant, ni qu'il serait conforme au bon aménagement des lieux"; qu'il soutient que l'acte attaqué se limite à comparer les hauteurs sous corniche entre les façades avant et arrière et à estimer que "ce gabarit ne peut être considéré comme excessif au regard du bâti existant en cet endroit, seule une hauteur minimale est imposée au droit du R.C.U. 3b"; qu'il estime que ceci ne permet d'expliquer ni pourquoi le projet a été autorisé, ni en quoi il s'intègre dans son milieu environnemental au vu de son gabarit; qu'il conclut que les motifs du revirement de la partie adverse ne découlent en aucun cas des éléments du dossier;

Considérant, en ce qui concerne la seconde branche, que le requérant expose que l'acte attaqué est délivré à la suite de l'avis favorable conditionnel de la D.N.F. et reprend ses conditions; qu'il estime que le projet est manifestement incompatible par rapport à ces conditions, s'implantant tout contre les deux arbres considérés comme remarquables et à conserver; qu'il explique que la construction se trouve sous la couronne des deux arbres et sur leurs racines, alors qu'il ne peut y avoir à cet endroit, selon les conditions, ni déblais, ni fouilles, ni stockage de matériaux et que, donc, il est impossible de construire l'habitation sans violer les conditions du permis; qu'il estime qu'il y a là une contradiction flagrante dans le dispositif de l'acte attaqué et qu'il convenait de refuser le permis à défaut de pouvoir modifier le contenu du projet en le déplaçant;

Considérant, au sujet de la première branche, que la seconde partie adverse répond que les premier et second projets diffèrent quant à la composition des volumes, la toiture, la longueur du bâtiment; qu'elle estime que, si quatre dérogations subsistent, elles concernent l'implantation, un petit bardage en bois sur les soubassements arrières, la toiture plate du volume secondaire et le placement d'une baie à dominante horizontale et sont de plus petite importance; qu'après avoir reproduit la motivation formelle de l'acte attaqué, la seconde partie adverse constate que la dérogation liée à l'implantation est justifiée par la configuration particulière du terrain et que chaque dérogation est examinée correctement par l'autorité qui démontre en quoi elle est nécessaire pour réaliser une maison basse énergie; qu'elle estime que l'acte est également motivé par rapport au précédent refus et au gabarit au regard du bâtiment existant à l'endroit;

Considérant relativement à la seconde branche, que la seconde partie adverse répond que l'acte attaqué impose le respect des conditions émises dans l'avis du 21 octobre 2008 de la D.N.F.; qu'elle estime que, si ces conditions étaient impossibles à réaliser ou n'étaient pas respectées, cela serait sans lien avec la légalité du permis qui impose ces conditions;

Considérant, en ce qui concerne la première branche, que le requérant réplique que le moyen ne porte pas sur les dérogations octroyées, mais sur le revirement de position de la première partie adverse; qu'il rappelle ensuite que l'arrêt n° 216.541, relatif au précédent permis pour le même projet, indique déjà que le motif de l'acte attaqué selon lequel la hauteur du projet découle de la mise en place de la toiture à deux versants ne signifie pas que le projet s'intègre au paysage bâti et non bâti existant ou est conforme au bon aménagement des lieux; qu'il rappelle encore que le refus de permis du 6 juin 2008, relatif au premier projet, considérait que le gabarit du projet le rendait contraire à son milieu environnemental; que le requérant soutient que le gabarit du second projet, d'une hauteur de 13,40 mètres, est nettement plus important que le premier qui était de 10,30 mètres; qu'il en déduit qu'on ne peut considérer que l'existence de la toiture à deux versants suffit à admettre le changement d'avis de la première partie adverse quant à l'intégration du projet dans son milieu; qu'il expose que l'acte attaqué ne motive pas suffisamment sa décision d'octroyer le permis; qu'il ajoute que la première partie adverse ne peut être suivie quand elle considère que le second projet s'intègre mieux dans l'environnement puisqu'il correspond au type d'immeuble que l'on rencontre dans les environs; qu'en effet, selon lui, les constructions d'architecture hesbignonne présentent une configuration maximale de 2 + 1 étage en briques rouges, alors que la construction envisagée est de 3 + 1 étage en matériaux de teintes claires; qu'enfin, il constate que la première partie adverse ne souffle mot de l'implantation qui constitue un des éléments sur lesquels il n'y a eu aucune modification entre le premier et le second projet;

Considérant, au sujet de la seconde branche, que le requérant réplique qu'il est du devoir d'une administration de veiller à ne pas adopter des décisions qui ne seraient pas exécutoires; qu'il estime donc que ce n'est pas parce que la D.N.F. a donné un avis favorable conditionnel que la première partie adverse pouvait se contenter de reproduire les conditions reprises dans cet avis; qu'il soutient que la première partie adverse devait tenir compte de l'avis en ce qu'il visait la préservation des arbres considérés comme remarquables et que la D.N.F. a expressément visé la protection du volume se trouvant sous la couronne des arbres; qu'il conclut qu'il est inconcevable que la première partie adverse n'ait pas constaté que le projet ne pourrait en aucun cas respecter la condition; que, par ailleurs, il fait valoir que les conditions imposées par la D.N.F. ne visent pas uniquement la période de réalisation

des travaux mais aussi la préservation, en tout temps, des arbres existants; qu'enfin, il précise que le moyen repose sur le fait que la partie adverse aurait dû être interpellée par la discordance manifeste entre le projet et l'avis de la D.N.F. et aurait dû en tirer les conséquences utiles, soit en refusant le permis, soit en conditionnant celui-ci au dépôt d'une demande de permis pour abattre les arbres;

Considérant que la première branche du moyen porte uniquement sur l'absence de motivation formelle du revirement d'attitude allégué de la première partie adverse en ce qui concerne l'intégration du projet dans son milieu environnemental et la mise en péril du bon aménagement des lieux; que la motivation formelle relative aux dérogations n'est pas critiquée dans ce moyen;

Considérant que pour être adéquate, la motivation en la forme d'une décision administrative doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni ne font apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction; que tel est le cas lorsque l'implantation d'un projet est considérée comme admissible, alors que, dans la précédente décision, la même autorité avait refusé cette implantation;

Considérant que, de même, il appartient à l'autorité de motiver un permis d'urbanisme au regard du bon aménagement des lieux; que l'autorité compétente doit examiner pour chaque demande de permis la compatibilité de la construction envisagée avec l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait;

Considérant en l'espèce, que la première partie adverse a refusé un permis d'urbanisme introduit par le même demandeur, avec la même implantation, le 6 juin 2008; que ce refus était essentiellement motivé comme suit :

" Considérant que, dans l'état actuel des choses, les dérogations sont susceptibles de mettre en péril les dispositions essentielles du R.C.U.;
Considérant que le projet, tant sur le plan gabarit, de la volumétrie ainsi que de l'implantation, [...] ne s'intègre pas dans son milieu environnemental;
Qu'il est subséquent en grande contradiction avec l'environnement bâti;
Que dès lors, le collège communal, ne propose pas au fonctionnaire délégué de déroger au R.C.U.;
Considérant que, présentement, le projet proposé met en péril le bon aménagement du territoire;

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

Considérant que l'architecture du projet a été sensiblement modifiée entre les deux versions soumises; que la principale modification porte sur la toiture du bâtiment principal : le premier projet prévoyait une toiture plate, alors que le second prévoit une toiture en pente à double versant; qu'à cet égard, dans son arrêt relatif au précédent permis qui autorisait déjà le second projet, le Conseil d'Etat a considéré, dans son arrêt n° 216.541 du 28 novembre 2011, que "le demandeur de permis avait justifié son premier projet de toitures plates notamment « par le fait qu'une toiture en pente engendrerait un volume encore plus haut (vu d'en bas)», ce qui s'avère effectivement être le cas"; que, par ailleurs, l'articulation des volumes est fortement modifiée et simplifiée dans le second projet;

Considérant qu'après un rappel des raisons du refus opposé au premier projet, l'acte attaqué est motivé, en ce qui concerne l'intégration du projet dans son contexte urbanistique et environnemental, par les considérations suivantes :

- le nouveau projet présente un volume principal bien distinct et une volumétrie de toiture à deux versants conforme au R.C.U. 3b;
- le projet est conforme à la destination principale de la zone;
- le gabarit du projet n'est pas excessif au regard du bâti existant à cet endroit;
- les modifications apportées aux gabarit et volumétries modifient de manière substantielle le projet lequel répond désormais aux options urbanistiques du R.C.U. en la matière;
- l'implantation proposée est liée aux contraintes de la parcelle laquelle présente une dénivellation importante;
- le projet n'engendrera pas de vues, de bruits ou d'odeurs significatives, ni de perte de tranquillité, d'insécurité ou d'augmentation du trafic;
- le projet ne compromet pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les dispositions du R.C.U.;

Considérant que ces motifs qui procèdent d'une appréciation plus précise du projet permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la première partie adverse a décidé de délivrer le permis sollicité pour ce second projet modifié;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que conformément à l'article 86 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), dans sa version applicable en l'espèce, un permis d'urbanisme peut être

assorti de conditions; que toutefois, il ne peut être ordonné une condition qui serait matériellement impossible à exécuter;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme litigieux est délivré notamment à la condition de respecter les conditions de l'avis de la division de la nature et des forêts du 21 octobre 2008, à savoir :

- " - Interdiction d'abattre les arbres isolés existants;
- Les arbres existants sont conservés, préservés et entretenus. Notamment des mesures de précaution (balisage, pas de déblais sous la couronne, pas de travaux de fouilles sous la couronne, pas de stockage de matériaux sous la couronne, ...) doivent être prises durant les travaux (construction des habitations, équipement du lotissement, ...) afin de n'occasionner aucun dégât aux racines, au tronc, aux branches, à la couronne des arbres et des arbustes constitutifs de la haie";

Considérant qu'il ne ressort pas à l'évidence des plans relatifs à la demande de permis que l'avis de la D.N.F. ne pourrait être respecté; que si la D.N.F. avait estimé que le projet était incompatible avec les conditions qu'il entendait voir imposées, il aurait donné un avis défavorable et non un avis favorable conditionnel; qu'autre chose est le respect des conditions imposées par le permis et les éventuelles contestations relatives à l'exécution de ce permis; que ces contestations ne relèvent pas de la compétence du Conseil d'Etat; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de la violation de l'article 84, § 1^{er}, 11°, du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation";

qu'il relève que, le 6 novembre 2008, la D.N.F. a adressé un courrier au requérant et à la ville de Hannut, par lequel cette division observe que le projet est susceptible de porter gravement atteinte à l'arbre remarquable du requérant : les racines de cet arbre déborderaient en effet sous la parcelle des demandeurs de permis et pourraient subir d'importantes blessures en cas d'érection du mur de clôture projeté le long du sentier; qu'il expose que la D.N.F. préconise, dans ce courrier, de remplacer ce mur par une clôture légère et non enterrée; qu'il ajoute que l'arbre en question fait l'objet d'une protection particulière inscrite à l'article 84, § 1^{er}, 11°, du CWATUP; qu'il soutient qu'il appartenait à la partie adverse de prendre en compte cet avis qui lui a été transmis avant qu'elle ne prenne sa décision; qu'il observe que l'acte attaqué est muet sur cette question, alors que la problématique de la présence d'un site boisé a été soulevée au cours de l'enquête publique; qu'il estime, dès lors, que l'acte attaqué est insuffisamment motivé;

Considérant que le requérant réplique qu'il n'a pas allégué que le courrier du 6 novembre 2008 aurait été adressé durant l'enquête publique; que, par ailleurs, il soutient que l'avis du 21 octobre 2008 ne fait référence qu'aux arbres du bénéficiaire du permis et ne vise donc pas l'arbre remarquable du requérant; qu'il maintient donc que ce n'est pas parce que le courrier du 6 novembre 2008 était tardif que la première partie adverse pouvait l'ignorer purement et simplement; qu'en effet, selon lui, compte tenu des intérêts en jeu, il appartenait à cette partie adverse de prendre en compte cet avis, d'autant qu'il ne remettait pas fondamentalement en cause le projet;

Considérant que l'avis de la D.N.F. a été sollicité par un courrier réceptionné le 16 septembre 2008; que, selon l'article 116, § 2, du CWATUP, les services ou commissions dont l'avis est sollicité transmettent leur avis dans les trente jours de la demande du collège communal et, passé ce délai, l'avis est réputé favorable; que, dès lors, lorsqu'un de ces services transmet son avis défavorable plus de trente jours après la demande d'avis, cet avis est réputé favorable et l'autorité qui délivre le permis d'urbanisme n'est donc pas tenue de motiver sa décision quant à ce; que tel est le cas en l'espèce, le second avis de la D.N.F. ayant été adressé le 6 novembre 2008, soit plus de vingt jours après le délai dont cette division disposait pour le déposer;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen "de la violation des articles 113, 114 et 330 du CWATUP, du règlement communal d'urbanisme, des prescriptions du lotissement 02/04 du 9 janvier 2004, et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'il expose tout d'abord que l'acte attaqué passe sous silence divers points dans le résumé des réclamations, alors que ces points étaient mentionnés dans le précédent permis; qu'il estime que cette absence constitue en soi une illégalité, d'autant que la liste des réclamations existait déjà dans le précédent permis et que la modification de la liste ne peut que résulter d'un acte volontaire; que, par ailleurs, il estime que la première partie adverse ne répond pas adéquatement aux réclamations déposées au cours de l'enquête publique; qu'il vise spécifiquement trois points : la hauteur du projet, le caractère non bâtissable de la parcelle et l'absence d'intégration dans le paysage;

Considérant que, premièrement, en ce qui concerne la hauteur du projet, le requérant estime que la réponse apportée présente de manière fallacieuse la hauteur du projet en comparant les façades du bâtiment entre elles et en constatant

que la hauteur n'est pas contraire au R.C.U.; qu'il soutient que l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles le bâtiment est admissible au regard du critère du bon aménagement du territoire et de l'intégration au cadre bâti et non bâti; qu'il rappelle que la hauteur du projet a augmenté de plus de trois mètres entre le premier et le second projet et fait valoir que rien ne permet de comprendre en quoi le nouveau projet s'intégrerait dans son milieu environnemental alors que, dans la version la moins haute, il était reproché au projet de ne pas s'intégrer;

Considérant que, deuxièmement, quant au caractère non bâtissable de la parcelle, le requérant rappelle que sa réclamation était basée sur un courrier de la ville de Hannut du 26 novembre 2002 qui établissait ce caractère; qu'il estime qu'alors que le précédent permis était motivé à cet égard, l'acte attaqué ne comporte aucun motif y relatif et que la partie adverse a ignoré le problème alors qu'elle avait une obligation renforcée d'y répondre;

Considérant que, troisièmement, au sujet des difficultés d'intégration dans le paysage, le requérant indique que l'acte attaqué reconnaît que le projet nécessite de nombreuses dérogations aux normes du R.C.U. et aux prescriptions du lotissement, qui garantissent une homogénéité architecturale; qu'il relève que la ville de Hannut avait admis, dans son courrier du 26 novembre 2002, que l'intégration était difficile vu les dimensions peu importantes de la division envisagée et les contraintes générées par la localisation d'une habitation surplombant l'arrière des éventuelles constructions de la rue Marcel Royer; qu'il ajoute que l'acte attaqué admet la construction de trois niveaux francs et un dans le toit ainsi que l'utilisation de matériaux non conformes au R.C.U., sans motivation quant à l'intégration du projet dans le paysage typiquement hesbignon constitué de maisons plus basses et en briques rouges; qu'enfin il fait valoir que le fait que le projet pourrait être considéré comme ne dénaturant pas les prescriptions du R.C.U. ne suffit pas à justifier que ce projet soit considéré comme s'intégrant dans le paysage et satisfaisant au critère du bon aménagement des lieux;

Considérant que le requérant réplique qu'il ne dénonce pas un simple problème d'énumération des réclamations, mais une absence de réponse aux réclamations qui ne se retrouvent plus dans l'acte attaqué; qu'il explique avoir affirmé non pas que la hauteur serait dérogatoire mais qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux; qu'il fait valoir que la partie adverse se méprend en affirmant de manière péremptoire que la hauteur du bâtiment est traditionnelle et conforme à la typologie hesbignonne, dès lors que les habitations voisines ont une configuration de 2 + 1 étage et que celle du projet est de 3 + 1 étage; que, quant au caractère non bâtissable du terrain, il estime que les développements de la première partie adverse constituent une motivation a posteriori qui ne figure pas dans l'acte

attaqué, qui ne mentionne pas cette réclamation; qu'en outre, il relève que s'il est vrai que le courrier du 26 novembre 2002 n'a trait qu'à une petite parcelle triangulaire, le projet s'implante précisément sur cette petite parcelle et que le courrier exclut toute construction dans ce triangle, ne laissant la possibilité qu'à une construction à un autre endroit d'une parcelle étendue; qu'il souligne que le caractère factuellement non bâtissable de ce triangle ne constitue pas un simple argument de sa part, mais une position prise par l'administration elle-même; qu'enfin, il estime que l'argumentation suivant laquelle l'immeuble surplombera un autre immeuble des bénéficiaires du permis ne peut être suivie et se réfère à la décision du Conseil d'Etat en ce sens dans son arrêt n° 216.541 relatif au précédent permis, qui considère que cette affirmation est purement hypothétique et ne peut être prise en considération;

Considérant que l'administration n'a pas d'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde, pour peu que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant qu'il ne peut donc être reproché à l'autorité de résumer de manière incomplète les réclamations introduites au cours de l'enquête publique; qu'il importe seulement que la motivation formelle réponde aux éventuelles réclamations précises, exactes et pertinentes valablement introduites;

Considérant que le moyen, en ce qu'il dénonce des carences dans le résumé des réclamations, n'est pas fondé;

Considérant que, à propos de la hauteur du bâtiment, l'acte attaqué est motivé par les considérations selon lesquelles :

- le nouveau projet présente un volume principal bien distinct et une volumétrie de toiture à deux versants conformes au R.C.U. 3b,
- la différence de hauteur sous corniche des façades avant et arrière est inhérente à la topographie du terrain,
- le gabarit ne peut être considéré comme excessif au regard du bâti existant, seule une hauteur minimale est imposée au R.C.U. 3b,
- les modifications apportées aux gabarit et volumétries modifient de manière substantielle le projet lequel répond désormais aux options urbanistiques du R.C.U. en la matière,
- le projet est conforme à la destination de la zone et les nuisances dénoncées en cours d'enquête publique n'excèdent pas les charges normales de la vie en société dans une zone d'habitat à caractère rural,

- le projet ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les dispositions du R.C.U.;

Considérant que ces éléments permettent de comprendre que l'autorité a décidé d'octroyer le permis d'urbanisme litigieux en ayant égard aux caractéristiques du projet et en estimant que le gabarit n'est pas excessif; que le requérant ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point;

Considérant, quant au caractère non bâtissable de la parcelle, que la première partie adverse écrivait au requérant, le 26 novembre 2002, un courrier dont il ressort ce qui suit :

" En réponse à votre courrier du 16 novembre 2002 relatif à l'objet cité sous rubrique, nous avons le plaisir de vous confirmer que la partie triangulaire du terrain ne rassemble pas les conditions urbanistiques suffisantes pour y construire une maison d'habitation.
Suite à la visite effectuée par nos services, il appert qu'une modification du relief du sol à cet endroit est contraire d'une part au bon aménagement des lieux et d'autre part à notre règlement communal d'urbanisme qui dispose : «l'aménagement des abords respectera le relief naturel du sol et se fera en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti ainsi que de la trame parcellaire».
Par ailleurs, vu les dimensions peu importantes de la division envisagée, on ne peut nier les contraintes générées par la localisation d'une habitation, surplombant l'arrière des éventuelles constructions de la rue Marcel Royer.
Néanmoins, étant donné que ce triangle se trouve à notre plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural, rien ne s'opposerait à la construction d'un abri de jardin ou tout autre petit volume secondaire";

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet litigieux s'implante sur la partie triangulaire évoquée dans ce courrier;

Considérant que la conclusion de ce courrier est basée, d'une part, sur l'inopportunité d'une modification du relief du sol et, d'autre part, sur les dimensions peu importantes de la parcelle envisagée; qu'il n'est pas contesté que, d'abord, comme l'indique le permis litigieux, le projet "épouse les courbes de niveau du terrain permettant de réduire les remblais" et, ensuite, la parcelle à considérer n'est plus uniquement le triangle visé par le courrier, mais comprend également le terrain qui descend jusqu'à la rue Marcel Royer; que, dès lors, la parcelle est de dimension plus importante que celle envisagée par le courrier et, en outre, le problème du surplomb des "éventuelles constructions" a donc, à tout le moins partiellement, perdu sa pertinence; qu'il n'appartenait donc pas à la première partie adverse de motiver spécialement le projet litigieux par rapport à son courrier du 26 novembre 2002;

Considérant que, pour ce qui est de l'intégration du projet dans le paysage, le moyen se confond avec la première branche du premier moyen;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen "de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir";

qu'il fait valoir que les dérogations requises pour les matériaux mis en œuvre et pour les baies horizontales ne sont ni suffisamment ni adéquatement motivées quant à la nécessité de les octroyer à titre exceptionnel; qu'ainsi, en ce qui concerne les matériaux, il soutient que les instruments auxquels il est dérogé autorisent des teintes variées qui auraient permis une lecture claire des volumes et qu'il existe des matériaux techniquement équivalents en termes de performances énergétiques des bâtiments de sorte que le bardage en bois ne constitue plus la seule alternative pour les constructions passives; qu'il conclut qu'il n'était donc pas nécessaire de mettre en œuvre les matériaux retenus par les demandeurs de permis pour aboutir à une lecture claire des volumes et au même niveau de performance énergétique; que, pour les baies, il estime que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi les exigences liées à la performance énergétique des bâtiments impliquent nécessairement l'existence de baies horizontales;

Considérant que le requérant réplique que si le caractère exceptionnel pourrait éventuellement être justifié par le type de construction envisagé, rien dans l'acte ne permet de comprendre pourquoi les dérogations devraient nécessairement être octroyées dès lors qu'il existe des alternatives permettant de s'accommoder des contraintes des maisons passives et de se conformer aux outils planologiques; que, par ailleurs, il estime avoir intérêt au moyen, en sa qualité de riverain proche du projet; qu'il indique qu'il subit tous les jours la vue de cet immeuble disproportionné et architecturalement non conforme au bâti existant;

Considérant qu'un voisin requérant a intérêt au moyen pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP dès lors qu'il pourrait aboutir à l'annulation du permis d'urbanisme attaqué et que, s'il s'avère qu'il n'est pas possible d'établir que la dérogation est nécessaire à la réalisation optimale du projet, celui-ci devrait être soit abandonné, soit remanié dans le respect des règles; que le moyen est donc recevable;

Considérant que si les articles 113 et 114 du CWATUP donnent à l'autorité administrative le pouvoir discrétionnaire de s'écarter des dispositions d'un R.C.U. ou d'un permis de lotir, ces dispositions qui établissent une faculté de dérogation à la règle générale, doivent être interprétées restrictivement et dans le but de veiller au bon aménagement des lieux; qu'il appartient en conséquence à l'autorité de motiver adéquatement la raison pour laquelle elle octroie chacune des dérogations qu'elle accorde;

Considérant en outre que, suivant l'article 113 du CWATUP dans sa version applicable au permis litigieux, la dérogation doit satisfaire à trois exigences cumulatives : les ouvrages projetés doivent être compatibles avec la destination générale de la zone, s'accorder aux caractéristiques architecturales du bâti et ne pas entrer en conflit avec les options urbanistiques visées par les prescriptions du plan auquel il est prévu de déroger; que l'article 114, alinéa 1^{er}, du même Code ajoute que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; qu'il en résulte, d'une part, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'avec parcimonie, et d'autre part, que le permis doit être motivé sur chacune des différentes exigences, y compris sur le caractère exceptionnel de la dérogation, lequel s'entend de la nécessité d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale du projet en un endroit précis;

Considérant qu'en l'espèce, les deux éléments de dérogation contestés sont motivés comme suit dans l'acte attaqué :

" Considérant que l'articulation des différents volumes est renforcée par une utilisation cohérente des parements lesquels permettent une identification claire des volumes : bardage bois en soubassement arrière, le calcaire de Wanze pour le volume secondaire et de l'enduit de teinte blanche;
Considérant que le projet s'inscrit dans une volonté de construction «basse énergie» et met en avant des matériaux présentant des qualités techniques et thermiques;
Considérant [que] la présence de baies horizontales permet de répondre aux exigences thermiques et d'isolation en vue de satisfaire aux objectifs d'une maison passive;
Considérant en outre que cette baie se situe en façade arrière, qu'elle n'est pas de nature à déstabiliser l'équilibre général de la façade concernée; qu'il s'agit d'un apport optimal de lumière naturelle;
Considérant que, sur le plan technique et vu la configuration de la parcelle, les dérogations sollicitées se justifient de la composition du projet et de sa facture architecturale et qu'il convient dès lors de les accorder à titre exceptionnel;
Considérant que le nombre de dérogation n'est pas excessif eu égard au caractère modeste de plusieurs d'entre elles et aux motifs exposés ci-dessus qui démontrent la nécessité de l'octroi de ces dérogations";

Considérant qu'en ce qui concerne le bardage en bois, le motif se base sur une note de l'architecte du demandeur de permis figurant au dossier administratif; que pour sa part, le requérant ne dépose aucun élément technique afin

d'attester de ses assertions selon lesquelles cette dérogation ne serait pas nécessaire, contrairement à ce qu'indiquent ce motif et cette note; que partant, à défaut de tels éléments, le moyen n'est pas fondé en ce qui concerne la dérogation accordée pour le bardage en bois;

Considérant, qu'en ce qui concerne les baies, le permis expose que l'horizontalité de ces baies permet de répondre aux exigences techniques d'une maison passive; qu'il n'y avait pas lieu d'expliquer en plus comment ces exigences techniques sont atteintes par des baies horizontales; qu'en effet, la première partie adverse n'avait pas à donner les motifs de ses motifs; qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le vingt-sept octobre deux mille quatorze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.