

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 237.194 du 26 janvier 2017

A. 210.668/XIII-6794

En cause : **LABIE** Dominique,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

1. **la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Parties intervenantes :

1. **ALAERTS** Joël,
2. **DELMOTTE** Evelyne,
ayant tous deux élu domicile
avenue des Iris 125
1341 Céroux-Mousty.

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

Vu la requête introduite le 4 novembre 2013 par Dominique LABIE qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 22 août 2013 par le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve à Monsieur et Madame ALAERTS-DELMOTTE Joël relatif à un bien sis avenue des Iris, 125 à [...] Ottignies-Louvain-la-Neuve, ayant pour objet la transformation d'une maison d'habitation avec extension arrière";

Vu la requête introduite le 19 décembre 2013 par laquelle Joël ALAERTS et Evelyne DELMOTTE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 10 janvier 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la partie requérante ainsi que les derniers mémoires des parties adverses et intervenantes;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2016, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 21 décembre 2016 à 15 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me E. DOHOGNE, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et J. ALAERTS et E. DELMOTTE, parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur;

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

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

1. Le 6 février 2013, les époux ALAERTS-DELMOTTE déposent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, pour la transformation d'une maison d'habitation avec extension arrière sur un bien sis avenue des Iris, 125, à Cérroux-Mousty.

Sont annexés à cette demande les documents suivants :

- Les attestations de l'architecte;
- La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- La déclaration P.E.B. simplifiée;
- Le rapport descriptif de projet;
- Les plans cadastraux et la liste des propriétaires à proximité;
- Un reportage photographique;
- Une vue axonométrique;
- Un plan de situation;
- Des plans en coupe.

Le bien est situé notamment en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, lequel n'a pas cessé de produire ses effets à l'égard du bien en question. Il est également situé dans le périmètre du lotissement MATEXI du 22 juillet 1993, qui n'a pas cessé de produire ses effets. Un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 18 août 1993 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet appelle une dérogation au permis de lotir précité.

2. Le 13 février 2013, il est accusé réception de dossier complet.

3. Du 15 au 30 mars 2013, une enquête publique se déroule. Le requérant introduit une réclamation.

4. Le 25 avril 2013, le collège communal émet un avis préalable favorable conditionnel.

5. Le 6 juin 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet.

6. Par un courrier du 18 juin 2013, les époux ALAERTS-DELMOTTE font valoir leur observations en réponse à la réclamation du requérant et à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

7. Le 22 août 2013, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

« Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie,

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation,

Vu le Livre I^{er} du Code de l'Environnement en ses dispositions relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement,

Considérant la demande de permis d'urbanisme émanant de Monsieur et Madame ALAERTS-DELMOTTE Joël demeurant à [...] Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty), avenue des Iris 125, concernant la transformation d'une habitation avec extension arrière - avenue des Iris 125 à [...] Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty),

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 06 février 2013; que le dossier a été jugé complet à cette date,

Considérant que le bien est situé en zone d'aménagement concerté au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au schéma de structure communal (SSC) adopté définitivement par le conseil communal du 28 juin 1993, dont les modifications ont été adoptées définitivement par le conseil communal du 7 juillet 1997 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que le bien est situé en aire 1/81 au règlement communal d'urbanisme (RCU) adopté par arrêté ministériel du 18 août 1993, dont les modifications ont été adoptées par arrêté ministériel du 19 mars 1998, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant l'arrêté ministériel du 18 août 1993 en vertu duquel la commune est entrée en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme,

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement MATEXI approuvé le 22 juillet 1993,

Considérant qu'un avant-projet a fait l'objet d'une demande de principe préalablement à l'introduction du dossier; que les besoins d'agrandir l'habitation étaient bien réels compte tenu des impératifs familiaux du demandeur; que cette première version du projet proposée présentait une extension arrière à toiture plate sur deux niveaux,

Considérant qu'une telle solution comportait plusieurs dérogations aux prescriptions de lotissement,

Considérant que les caractéristiques architecturales proposées ne concordaient pas davantage avec le prescrit du règlement communal d'urbanisme,

Considérant que le demandeur a été invité à étudier une solution qui proposerait une extension arrière à deux versants de toiture envisagée comme une extension perpendiculaire du volume principal (avec un niveau de faîte identique) sur une

profondeur totale ne dépassant pas les 12 mètres qui est la profondeur maximale autorisée par les règles de lotissement et celles du règlement communal d'urbanisme pour un volume principal,

Considérant que le projet déposé a été réétudié et remanié en ce sens,

Considérant que suite à l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande de permis d'urbanisme, il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 § 2 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement,

Considérant que la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, une note explicative du projet et les plans d'implantation et d'élévation du projet et que ces éléments sont suffisants pour appréhender l'impact du projet sur son environnement,

Considérant qu'au vu du descriptif des actes envisagés et des mesures prises par les demandeurs ou prévues dans leur projet, l'ensemble des incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable dans la mesure où le projet est jugé comme engendrant des nuisances pouvant être qualifiées de mineures,

Considérant, en effet, que le projet vise l'extension d'une habitation existante par l'adjonction d'un volume principal arrière,

Considérant qu'il apparaît que ce projet d'extension, outre qu'il est dérogoire au regard des prescriptions du lotissement, est très peu voire pas visible du domaine public,

Considérant que le seul impact qui pourrait être relevé est l'apport d'eaux pluviales supplémentaires venant de la nouvelle toiture, récupéré sur le sol et dans le réseau existant,

Considérant dès lors, que ce projet n'a aucune répercussion sur l'homme, la faune, la flore, l'eau, l'air, le climat ou encore le paysage, que le seul effet engendré sur le sol est mineur,

Considérant que pour ces raisons, il n'est pas jugé nécessaire de demander la réalisation d'une étude des incidences sur l'environnement,

Considérant que la présente demande a été soumise aux formalités d'enquête publique prévues par le CWATUPE, du 15 mars 2013 au 30 mars 2013 pour les motifs suivants : le projet déroge au permis de lotir MATEXI en matière de : Volume principal à 2 faîtes et 4 pans de toiture,

Considérant le certificat de clôture d'enquête, duquel il résulte qu'une réclamation écrite émanant de Monsieur LABIE Dominique, domiciliés à [...] Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty), avenue des Iris, 123, a été enregistrée,

Considérant qu'il n'y a pas eu de réclamant en séance de clôture en présence d'un délégué du Collège communal,

Considérant que les thèmes et objets évoqués dans la réclamation sont les suivants et qu'il y est répondu comme suit :

1. Modification de son environnement bâti

Le réclamant évoque une modification de son environnement bâti depuis l'acquisition de sa maison il y a un an. Ses deux voisins respectifs ont des projets d'agrandissement de leur habitation.

REPONSE :

Monsieur et Madame ALAERTS-DELMOTTE sont les voisins de droite du réclamant et demandeurs du présent permis.

Monsieur et Madame RAYMOND-RENKIN sont les voisins de gauche du réclamant. Ces derniers ont introduit une demande d'agrandissement de leur habitation en 2012. Monsieur LABIE avait émis une réclamation dans le cadre de l'enquête publique. Le Collège avait jugé la réclamation pertinente et avait refusé le permis. Aucune nouvelle demande n'a été introduite.

Le fait qu'un environnement de vie change, évolue n'est pas en soi une raison pertinente pour refuser une demande de permis mais bien de savoir si la demande concernée répond aux réglementations en vigueur et s'intègre dans les lieux visés. Il n'y a aucun droit acquis au maintien d'une situation donnée.

Cette réclamation n'est pas pertinente ni fondée.

2. Les dérogations du projet aux prescriptions du lotissement

Le réclamant demande que le projet soit le moins dérogatoire possible. Il relève plusieurs dérogations aux règles du lotissement pour cette extension qu'il qualifie de volume secondaire et non d'extension du volume principal. En ce sens, cela entend pour lui :

- Non respect de l'article 7.3 des prescriptions du lotissement qui précise que : «les bâtiments secondaires comprendront un seul niveau hors sol», alors que le projet comporte deux niveaux.
- Non respect de l'article 6.3 des prescriptions du lotissement qui précise que : «les faîtes des volumes secondaires seront nettement inférieurs au faîte du volume principal» alors que le projet propose des faîtes à même hauteur.
- Non respect de l'article 7.4 des prescriptions du lotissement qui précise que : «les hauteurs sous gouttières ou corniche mesurées à partir du niveau du sol, dans le plan de la façade, seront comprises entre 3.20 m et 5.00 m pour les bâtiments principaux» alors que le projet propose une hauteur sous gouttière à 4.93 mètres.
- Non respect de l'article 6.2 des prescriptions du lotissement qui précise que «le niveau des gouttières ou corniche des volumes secondaires sera égal ou inférieur à celui des gouttières ou corniche du volume principal» alors que le projet propose un niveau de gouttière supérieur à celui du volume principal.

REPONSE :

Le projet s'implante dans la limite de la zone de bâtisse de 15 mètres indiquée au plan de lotissement. Les prescriptions du lotissement (et du règlement communal d'urbanisme) autorisent la construction d'un volume principal sur une profondeur de 12 mètres avec une toiture à deux versants dont le faîte sera parallèle à la façade la plus longue. Le volume principal existant présente une profondeur de 8 mètres.

L'extension projetée, d'une profondeur de 4 mètres, a été analysée comme une extension du volume principal dans la mesure où le projet propose un niveau de faîte identique à celui du volume principal et que l'ensemble s'inscrit dans la limite des 12 mètres autorisés, mais le projet a cependant été jugé dérogatoire car il propose 2 faîtes et 4 pans de toiture. Le nombre des dérogations est minimisé par la conception du projet.

Partant du principe que ce projet est une extension du volume principal, cette réclamation n'est pas fondée.

3. La perte d'ensoleillement pour son habitation

Le réclamant craint une perte d'ensoleillement et de luminosité au niveau de sa cuisine, de sa terrasse et de son jardin. Il demande une étude d'ensoleillement effectuée par un organisme indépendant, l'étude faite par l'architecte du demandeur étant peu objective.

REPONSE :

Le volume principal existant occupe la largeur de la zone de bâtisse disponible et, augmenté de l'extension arrière souhaitée, ce volume principal occupe une profondeur de 12 mètres.

La hauteur sous gouttière des volumes existant et à construire n'atteint pas les 5 mètres maximum autorisés. A ce propos, il apparaît intéressant de relever que le R.C.U. (sous-aire 1/81) autoriserait, à défaut d'application des prescriptions de lotissement, une hauteur sous gouttière du volume principal comprise entre 3,50 mètres et un maximum de 7 mètres; ce qui est nettement plus que la situation actuelle visée. En envisageant une hypothèse extrême, le demandeur serait en droit de démolir l'habitation existante et de la reconstruire sur une profondeur de 12 mètres avec une hauteur sous gouttière de 5 mètres et une inclinaison de toiture à 45° avec présence de lucarnes éventuelles. Cette solution, pourtant conforme, pourrait avoir un impact volumétrique jugé tout aussi négativement par le réclamant.

En ce sens, il est estimé que le gabarit demandé n'est pas démesuré au regard de ce que permettent les prescriptions et qu'il a été étudié adéquatement par rapport au bâti existant.

Les dégagements latéraux de 3 mètres sont des dégagements usuels dans la conception des lotissements.

Les nuisances (perte relative d'ensoleillement et d'intimité) sont occasionnées par ce mode de dimensionnement répétitif des zones de bâtisse et des zones de reculs latérales. Ce sont des nuisances inhérentes à la vie au sein d'un lotissement. Les inconvénients ne sont, à ce titre, pas considérés comme excessifs.

La réclamation n'est pas fondée sur ce point.

Le demandeur a, en date du 19 juin 2013, déposé, suite à l'avis du Fonctionnaire délégué, une note complémentaire relative à une étude sur l'ensoleillement de la parcelle du réclamant ainsi qu'une lettre avec photos émanant de Monsieur et Madame Henri de la Vallée Poussin, domiciliés avenue des Iris, 103, qui confrontés précédemment à ce problème lors du projet d'extension de l'habitation de leurs voisins du numéro 105, font état de ce que l'extension réalisée depuis ne leur pose aucun problème de perte d'ensoleillement. Ces personnes soulignent que leur crainte était infondée.

4. Respect de l'homogénéité des constructions

Le réclamant soulève un non respect des caractéristiques d'homogénéité de l'aspect extérieur du bâtiment par rapport à son environnement bâti.

REPONSE :

Contrairement aux premiers avant-projets présentés d'extension à toiture plate, les caractéristiques architecturales du projet (gabarit, choix des matériaux, pentes de toiture) sont en accord avec l'esprit qui sous tend la conception du lotissement et

s'intègrent sans dissonance au bâtiment d'origine ainsi qu'à l'environnement bâti existant.

La réclamation n'est pas fondée sur ce point.

5. Présence d'une fenêtre latérale

Le réclamant évoque le placement d'une fenêtre sur le mur latéral donnant vue sur sa terrasse.

REPONSE :

Le projet s'implante dans la limite de la zone de bâtisse indiquée au plan de lotissement, lequel a défini des dégagements latéraux de 3 mètres. La présence d'une fenêtre à 3.40 mètres de la limite de propriété est respectueuse des règles du lotissement. Elles sont elles-mêmes plus contraignantes que celles requises par le Code Civil en matière de vues directes.

Cependant, compte tenu d'une analyse détaillée du plan d'aménagement de la chambre, cette ouverture en tête de lit ne semble cependant pas essentielle pour le demandeur.

La réclamation n'est pas fondée (respect des règles) mais est jugée comme étant pertinente. Le Collège en tiendra compte dans le dispositif de son avis.

6. Proposition de solutions pour limiter l'impact du projet

Le réclamant propose deux pistes de solution en vue de modifier le projet afin d'en réduire l'impact :

- Soit décaler l'extension vers le voisin opposé,
- Soit couvrir le nouveau volume par la prolongation de la toiture existante.

REPONSE :

- L'implantation de l'extension a été définie en fonction de la programmation intérieure des pièces de vie et des baies existantes.
- Deux niveaux habitables ne sont pas possibles en prolongeant la toiture existante.

La réclamation n'est pas fondée sur ce point.

Considérant que l'article 113 du Code dispose que : «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 aux prescriptions d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale», que le collège a estimé que le caractère exceptionnel pour octroyer les dérogations était rencontré,

Considérant qu'en l'espèce, la dérogation se justifie comme suit :

- Le volume principal de base a une superficie au sol de + 80 m². Une extension latérale est impossible dans la mesure où la totalité de la largeur de la zone de bâtisse est construite. C'est pour cette raison qu'une extension vers l'arrière a été envisagée.
- Le gabarit proposé est un gabarit adapté et cohérent compte tenu de ce que permettraient les prescriptions du lotissement à savoir un volume principal d'une profondeur de 12 mètres et une hauteur sous gouttière de 5 mètres avec une toiture à 45°.

- La dérogation permet une intégration optimale du projet dans le cadre bâti et non bâti et ne remet pas en cause les options urbanistiques et architecturales que le lotissement, auquel il est dérogé, entend préserver.

Considérant que le Collège communal a jugé que le caractère exceptionnel pour octroyer la dérogation était rencontré en ce sens que le projet se situe dans le périmètre d'un lotissement, qu'il propose un projet d'extension raisonnable, en vertu du principe de gestion parcimonieuse du sol qu'il permet de rencontrer, que la dérogation permet d'assurer une cohérence de l'ensemble et permet d'intégrer au maximum l'extension dans l'environnement bâti et non bâti ainsi que de tenir compte de la présence des voisins,

Considérant sa délibération du 25 avril 2013, adressée au Fonctionnaire délégué en date du 26 avril 2013 motivant les dérogations introduites dans le cadre de ce projet et par laquelle le Collège émet un avis favorable conditionné,

Considérant que cet avis conditionné concerne la suppression de la fenêtre (chambre 4) en façade latérale donnant une vue vers la propriété du réclamant,

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué, transmis à la Ville en date du 6 juin 2013, y réceptionné le 7 juin 2013,

Considérant que cet avis est libellé et motivé comme suit :

« Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 02 mai 2013,

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le bien se situe en zone [d']aménagement concerté (Arrêté du 28 mars 1979 publié au MB le 22 septembre 1979),

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du lotissement 230.PML70—lot 16B (25121-LTS-0272-00), permis octroyé le 22 juillet 1993,

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 18 août 1993 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal; que le bien est repris en zone d'habitat à caractère résidentiel audit règlement,

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants : hauteur volume secondaire,

Considérant que l'enquête publique a été réalisée,

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

Vu la conformité du projet à la destination de la zone,

Vu l'avis rendu par le Collège communal,

Considérant que l'interprétation du Collège quant à la distinction des différents volumes est peu pertinente; que le cas échéant, il s'agit bien de deux volumes distincts; qu'une hauteur sous faîte similaire est un élément important mais non suffisant pour justifier l'appartenance à un seul volume; que d'autres éléments poussent clairement à distinguer ces deux volumes : non alignement des corniches, des façades, présence de cinq pans (et non quatre)," qu'une telle interprétation ne pourrait que constituer un dangereux précédent,

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées ne sont pas correctes; que la procédure est de ce fait erronée,

Considérant que la hiérarchie des volumes n'est pas respectée du fait de la hauteur sous corniche plus importante pour l'extension,

Considérant que la réclamation à l'enquête publique est pertinente; que le fait d'avoir un volume d'un tel gabarit sur cette profondeur ne peut que générer des nuisances; que, bien que le lotissement autorise en effet théoriquement de volumes principaux d'une profondeur de 12 m, l'esprit est bien d'avoir des volumes secondaires bas (max un niveau), d'autant si ils sont implantés en partie arrière,

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet en limitant l'extension à un seul niveau (une rehausse du volume du garage pouvant éventuellement servir d'extension à l'étage) ou à tout le moins en laissant sensiblement le niveau sous corniche et faite afin d'être plus bas que la hauteur sous corniche du volume principal,

J'émet un avis défavorable sur la dérogation sollicitée.

J'émet un avis défavorable sur le projet présenté»

Considérant que l'article 113 du Code dispose que : «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 aux prescriptions d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale», que le collège a estimé que le caractère exceptionnel pour octroyer les dérogations était rencontré,

Considérant en outre que les dérogations ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 du CWATUPE s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis,

Considérant que pour analyser cette demande avec la dérogation et afin de rencontrer les arguments développés par le Fonctionnaire délégué contre ce projet, il apparaît utile de considérer cette demande au regard des textes qui ont motivé la décision favorable sur l'analyse de la demande et sur la dérogation projetée après révision du premier projet comme évoqué supra,

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé qui autorise une zone de bâtisse de 15 mètres ainsi qu'un volume principal d'une profondeur de 12 mètres avec une toiture à deux versants dont le faite doit être parallèle à la façade la plus longue,

Considérant qu'à défaut de définition des termes «volume principal» dans les prescriptions du lotissement, il est de jurisprudence constante de se référer aux dispositions réglementaires d'application en la matière ou, à défaut, à la définition qu'en fait le dictionnaire des mots communs,

Considérant qu'en la matière, le territoire de la Ville est couvert par un schéma de structure et un règlement communal d'urbanisme qui, précisément, définit la notion de «volume principal» en ces termes : «on entend par volume principal, toute construction possédant un faite à même niveau et constituant habituellement le volume le plus important» (RCU, 1998, p.146),

Considérant que cette notion se définit donc à suffisance par «un faîte à même niveau» et qu'il n'est pas besoin de rechercher d'autres éléments pour parfaire cette définition,

Considérant que, de même, le texte de référence de la Ville, à savoir le RCU, utilisé à défaut de prescription précise dans les textes réglementaires tels que les permis de lotir en vigueur sur des parties déterminées du territoire de la Ville, démontre notamment par des croquis à lire au regard dudit texte, que des volumes principaux peuvent avoir des hauteurs de corniches différentes ainsi que des décrochements,

Considérant que cette situation de décrochement du volume principal se retrouve pour le bâtiment voisin de celui des demandeurs ainsi qu'à d'autres endroits du territoire sans avoir eu à justifier de dérogation,

Considérant que l'argument du Fonctionnaire délégué pour analyser la demande d'agrandissement comme un volume secondaire et non comme un volume principal, au regard des textes de références applicables sur le territoire de la Ville, n'est donc pas pertinent; que d'ajouter d'autres critères risqueraient de créer une insécurité dans la lecture d'un texte qui a le mérite d'être précis et clair,

Considérant qu'en l'espèce, le nouveau volume à ériger perpendiculairement au volume existant, est à analyser comme une branche de ce volume préexistant, aménagé sur deux niveaux, avec une réorganisation de l'espace intérieur qu'il agrandit sans toucher aux pièces existantes; qu'en ce sens, cette nouvelle branche présente aussi un toit à deux versants comme le préconise le texte de référence,

Considérant qu'un volume principal peut tout à fait comporter plusieurs branches, comme c'est le cas pour des bâtiments en U, en T ou en carré; que l'antériorité d'une branche ne doit pas peser sur l'analyse qui est faite du projet par rapport à cette possibilité,

Considérant que le projet envisagé est bien une extension perpendiculaire du volume principal avec une toiture à deux versants, qui constitue une branche de la toiture à deux versants du bâtiment préexistant,

Considérant que l'on se trouve bien face à un projet d'extension d'un volume principal qui présentera deux branches ayant chacune une toiture à deux versants pour un faîte à même hauteur; que cette situation, à savoir, une toiture à quatre versants, n'est pas prévue par les prescriptions du lotissement en vigueur, et justifie de ce fait, la dérogation et la procédure suivie,

Considérant qu'il n'y a donc pas cinq pans de toitures comme relevé par le Fonctionnaire délégué,

Considérant que même s'il y a antériorité entre les volumes, l'extension projetée constitue bien une unité homogène avec le bâti existant,

Considérant en effet, que pour sa bonne intégration au volume existant, ce nouveau volume sera érigé dans les mêmes matériaux; qu'à l'intérieur, l'organisation des pièces fera que la cuisine devient le point central de la maison en lien direct avec les deux ailes (l'ancienne et la nouvelle) du living; qu'à l'étage, le nouvel volume permet la création d'une chambre parentale et d'une nouvelle salle de bain (en lien avec les conduites techniques de la salle de bain existante),

Considérant que les prescriptions du lotissement sont respectées pour le reste, à savoir que le volume principal (à deux niveaux hors sol) visé reste dans la

profondeur autorisée des 12 mètres sur la parcelle concernée; que le Fonctionnaire délégué confirme cette possibilité dans son avis,

Considérant que la crainte des nuisances avancées par le réclamant et relevées par le Fonctionnaire délégué au vu de l'ampleur du projet sont des affirmations qui ne sont pas explicitées,

Considérant que le rapport descriptif du projet aborde la question de l'ensoleillement en réponse au souhait du voisin de gauche (PU 01),

Considérant que le réclamant demande qu'une étude à ce propos soit faite par un expert indépendant,

Considérant qu'une telle étude a été faite dans le cadre d'une demande d'extension similaire sur une parcelle voisine, à savoir pour le projet d'extension du numéro 105 de la même rue à la demande des voisins du numéro 103, Considérant qu'au regard de cette analyse qui est tout à fait adaptée à la situation du présent projet, les craintes de perte d'ensoleillement se sont tout à fait avérées infondées,

Considérant la lettre en ce sens, datée du 16 juin 2013 émanant de Monsieur et Madame Henri de la Vallée Poussin, domiciliés à [...] Cérœux-Mousty, avenue des Iris, 103,

Considérant que le demandeur a complété sa demande par deux documents reprenant d'une part, les plan et coupe A représentant la situation par rapport au sommet du mur et d'autre part, les plan et coupe B illustrant la situation par rapport au faîte du toit; qu'une note complémentaire explicite ces documents graphiques,

Considérant que ces documents montrent à suffisance que les craintes du réclamant, par rapport à une perte d'ensoleillement et de luminosité vers sa cuisine, sa terrasse et son jardin, lié à l'extension projetée, s'avèrent infondées,

Considérant que le fait de ne pas avoir dans un premier temps, couvert par un permis, la zone de bâtisse, ne confère pas de droits acquis au réclamant en vertu desquels il pourrait empêcher une telle extension,

Considérant, comme développé précédemment, que la dérogation demandée se justifie en ce sens qu'elle ne remet pas en cause les options urbanistiques et architecturales du lotissement, auquel il est dérogé, en permettant une intégration optimale du projet dans le cadre bâti et non bâti des lieux,

Considérant que le demandeur a tenu compte d'une distance latérale de 3,4 m par rapport à la limite du voisin, pour délimiter son extension; que cette décision va au-delà des 3 m prévu par les prescriptions et ne peut constituer une remarque pertinente de la part du réclamant,

Considérant que l'extension du volume principal projetée à l'arrière du bâti existant se fait dans la zone de bâtisse autorisée dans la mesure où la totalité de la largeur autorisée est construite; que cette extension vers l'arrière est beaucoup moins massive et plus élégante et respectueuse du bâti existant et du voisinage; que cette extension ne dépassera l'avancée de l'extension du voisin réclamant que de deux mètres,

Considérant en effet, que le gabarit proposé est un gabarit adapté et cohérent compte tenu de ce que permettraient les prescriptions du lotissement si ce projet avait été une première demande sur un terrain nu, à savoir un volume principal d'une profondeur de 12 mètres et une hauteur sous gouttière de 5

mètres avec une toiture à 45°; que cette option eut été beaucoup plus imposante pour le voisinage,

Considérant qu'au regard de l'article 113 du CWATUPE précité, le projet respecte les lignes de force du paysage en ce sens que le projet tend à s'intégrer au volume existant tant par son implantation, les matériaux mis en œuvre, que par sa volumétrie - toiture de même faîte et à deux pans; que de plus, il est relevé que le gabarit de l'extension envisagée reste dans les normes du quartier et qu'il y a peu voire pas d'impact visuel du nouveau bâti de la rue,

Considérant que le Collège communal a jugé que le caractère exceptionnel pour octroyer la dérogation était rencontré en ce sens que le projet d'extension visé, qui se situe dans le périmètre d'un lotissement est raisonnable, en vertu du principe de gestion parcimonieuse du sol qu'il permet de rencontrer,

Considérant que la dérogation permet d'assurer une cohérence de l'ensemble et permet d'intégrer au maximum l'extension dans l'environnement bâti et non bâti ainsi que de tenir compte de la présence des voisins et de leurs remarques; qu'il s'agit de permettre la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis,

En conséquence,

DECIDE A L'UNANIMITE

Article 1 :

Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame ALAERTS-DELMOTTE Joël demeurant à [...] Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty), avenue des Iris 125, concernant la transformation d'une habitation avec extension arrière - avenue des Iris 125 à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty) est octroyé sous conditions.

Les titulaires du permis devront :

- 1.- verser, huit jours avant le début des travaux, la somme de 500,00 euros, représentant la caution relative au règlement approuvé en date du 26 mars 1991, modifié les 28 janvier 1992 et 20 novembre 2001, dont extrait en annexe,
- 2.- supprimer du projet d'extension autorisé, la fenêtre prévue en façade latérale (chambre 4) donnant vue vers la propriété du voisin, Monsieur Dominique LABIE, avenue des iris, 123.

Nous attirons l'attention du demandeur sur les articles 19 et 29 du Règlement général de Police, dont copie en annexe.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Sont annexés à cette décision une lettre du 16 juin 2013 de Henri et Muriel de la VALLEE POUSSIN, un reportage photographique et des plans en coupe portant simulation de perte d'ensoleillement, ainsi que les plans.

Cette décision est notamment notifiée au requérant par un courrier du 3 septembre 2013 de la ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, adressé le même jour par pli recommandé;

Considérant que la seconde partie adverse relève que le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable sur le projet dans le cours de la procédure d'instruction administrative; qu'elle estime que cette circonstance justifie qu'elle soit mise hors de cause;

Considérant que le fonctionnaire délégué a émis un avis dans la procédure administrative; que la circonstance qu'il se soit, à cette occasion, opposé au projet litigieux ne permet pas de le mettre hors de cause;

Considérant que la demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse est rejetée;

Considérant que le requérant prend un premier de la violation des "articles 1^{er}, 113 et 114 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, d'une erreur de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'insuffisance, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir";

Considérant que, dans une première branche, le requérant soutient que la première partie adverse méconnaît le nombre et l'incidence des dérogations nécessaires à la réalisation du projet;

qu'il observe que l'acte attaqué prend le projet pour une extension du volume principal et critique cette décision; qu'il conteste l'interprétation donnée à la notion de volume principal reprise au règlement communal d'urbanisme de la ville (R.C.U.); qu'il est d'avis :

- qu'il faut considérer qu'un volume principal doit être unique et ne présenter qu'un seul faîte,
- que l'ajout d'un second faîte traduit la réalisation d'un second volume et ne peut consister, selon lui, en une extension du volume principal au seul motif que le faîte du second volume est au même niveau que celui du volume initial,
- que le non-alignement des corniches, des façades, la présence de cinq pans et le risque de dangereux précédents doivent amener à distinguer les deux volumes concernés, comme le soutenait le fonctionnaire délégué dans son avis du 6 juin 2013,

- que, à titre surabondant, sont critiquables les motifs de l'acte attaqué dont il ressort que le faite à même niveau constituerait le seul critère à prendre en considération, alors qu'il est prévu, dans le R.C.U., un second critère déterminant comme l'indiquent les mots "et constituant habituellement le volume le plus important";

qu'il critique l'acte en ce qu'il y est relevé que le "nombre de dérogations est minimisé par la conception du projet" et la motivation en ce qu'il n'y est pas énoncé l'ensemble des dérogations requises au permis de lotir;

qu'il prétend que de cette mauvaise compréhension du R.C.U. par l'auteur de l'acte attaqué résulte une erreur de droit, tandis que la mauvaise qualification du projet au regard de la définition du volume principal consiste en une erreur de fait;

qu'il conclut que les erreurs de droit et de fait intervenues ont amené la première partie adverse à commettre une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans le premier mémoire en réplique, le requérant observe que les prescriptions du permis de lotir ne devaient pas apporter de définition à la notion de volume principal, laquelle est définie au R.C.U. qui s'applique pour l'ensemble du territoire communal; qu'il ajoute qu'à défaut pour l'autorité compétente pour adopter le permis de lotir d'avoir fait choix d'une autre définition et d'avoir justifié ce choix conformément à l'article 114 du CWATUPE, la définition du volume principal du R.C.U. s'applique à l'ensemble des constructions autorisées dans le lotissement;

qu'il estime que les deux critères de la définition du volume principal sont d'égale importance, à défaut de toute indication contraire; qu'il conteste que l'élément de "même niveau" soit considéré comme étant déterminant, tandis que le non-alignement des corniches et des façades, et la présence de cinq pans sont appréhendés comme de simples "éléments d'appréciation d'opportunité"; qu'il s'autorise de la définition de volume principal au sens des articles 420 à 427 du CWATUPE et soutient que la notion de volume principal fait indubitablement entrer le projet dans la notion de "volume secondaire";

que, surabondamment, il ne perçoit pas de motifs dans l'acte attaqué relatifs à l'importance des volumes respectifs, contrairement à ce que soutiennent les parties intervenantes;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il prétend que, dans la définition, les mots "faîte à un même niveau" sont peu compréhensibles puisque le terme de comparaison annoncé par le mot "même" fait défaut; qu'il estime incontestable que le volume ajouté revêt bien les apparences d'un volume secondaire au sens commun de l'expression et soutient que la motivation de l'acte attaqué n'a les apparences de la cohérence qu'au mépris des règles d'interprétation proposées par le R.C.U. et, et plus particulièrement de ses articles 420 à 427;

Considérant, sur la première branche, que la première partie adverse a relevé que le projet n'appelait qu'une seule dérogation au permis de lotir MATEXI, s'agissant d'autoriser "2 faîtes et 4 pans de toitures";

que les notions de volume principal et de volume secondaire ne sont pas définies dans le permis du lotissement MATEXI; que l'autorité s'est référée aux définitions reprises en annexes au R.C.U., ce que ne conteste pas le requérant;

que le R.C.U. donne les définitions suivantes :

" On entend par volume principal toute construction possédant un faîte à même niveau et constituant habituellement le volume le plus important.

On entend par volume secondaire toute construction possédant nécessairement un faîte à un niveau inférieur à celui du volume principal, attenant à ce dernier et implanté sur un même fond";

qu'à la lecture de ces définitions, il peut être admis :

- que l'élément central pour déterminer ce qui consiste en un volume principal ou un volume secondaire est le niveau du faîte,
- que l'usage de l'adverbe "habituellement" dans la définition du volume principal permet de considérer qu'il n'est pas nécessairement requis que le volume principal soit le plus important, ce qui implique a fortiori que ce deuxième critère est secondaire,
- qu'il ressort a contrario de la définition du volume secondaire que deux constructions attenantes d'un même niveau de faîte concernent nécessairement le volume principal,
- que l'expression de "faîte à un même niveau" permet deux faîtes, pour autant qu'ils soient de même niveau;

que les règles d'interprétation proposées par le R.C.U. et les articles 420 à 427 du R.C.U., évoqués dans le dernier mémoire, mais non autrement précisés, ne sont pas invoquées dans la requête; que ces éléments sont imprécis et tardifs; qu'ils sont irrecevables;

que, dans son avis défavorable du 6 juin 2013, le fonctionnaire délégué faisait valoir ce qui suit :

" [...]

Considérant que l'interprétation du Collège quant à la distinction des différents volumes est peu pertinente; que le cas échéant, il s'agit bien de deux volumes distincts; qu'une hauteur sous faîte similaire est un élément important mais non suffisant pour justifier l'appartenance à un seul volume; que d'autres éléments poussent clairement à distinguer ces deux volumes : non alignement des corniches, des façades, présence de cinq pans (et non quatre)," qu'une telle interprétation ne pourrait que constituer un dangereux précédent,

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées ne sont pas correctes; que la procédure est de ce fait erronée,

Considérant que la hiérarchie des volumes n'est pas respectée du fait de la hauteur sous corniche plus importante pour l'extension [...]"

que l'acte attaqué énonce ce qui suit :

" [...]

Considérant que pour analyser cette demande avec la dérogation et afin de rencontrer les arguments développés par le Fonctionnaire délégué contre ce projet, il apparaît utile de considérer cette demande au regard des textes qui ont motivé la décision favorable sur l'analyse de la demande et sur la dérogation projetée après révision du premier projet comme évoqué supra,

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé qui autorise une zone de bâtisse de 15 mètres ainsi qu'un volume principal d'une profondeur de 12 mètres avec une toiture à deux versants dont le faîte doit être parallèle à la façade la plus longue,

Considérant qu'à défaut de définition des termes «volume principal» dans les prescriptions du lotissement, il est de jurisprudence constante de se référer aux dispositions réglementaires d'application en la matière ou, à défaut, à la définition qu'en fait le dictionnaire des mots communs, Considérant qu'en la matière, le territoire de la Ville est couvert par un schéma de structure et un règlement communal d'urbanisme qui, précisément, définit la notion de «volume principal» en ces termes : «on entend par volume principal, toute construction possédant un faîte à même niveau et constituant habituellement le volume le plus important» (RCU, 1998, p.146),

Considérant que cette notion se définit donc à suffisance par «un faîte à même niveau» et qu'il n'est pas besoin de rechercher d'autres éléments pour parfaire cette définition,

Considérant que, de même, le texte de référence de la Ville, à savoir le RCU, utilisé à défaut de prescription précise dans les textes réglementaires tels que les permis de lotir en vigueur sur des parties déterminées du territoire de la Ville, démontre notamment par des croquis à lire au regard dudit texte, que des volumes principaux peuvent avoir des hauteurs de corniches différentes ainsi que des décrochements,

Considérant que cette situation de décrochement du volume principal se retrouve pour le bâtiment voisin de celui des demandeurs ainsi qu'à d'autres endroits du territoire sans avoir eu à justifier de dérogation,

Considérant que l'argument du Fonctionnaire délégué pour analyser la demande d'agrandissement comme un volume secondaire et non comme un volume principal, au regard des textes de références applicables sur le territoire de la Ville, n'est donc pas pertinent; que d'ajouter d'autres critères risqueraient de créer une insécurité dans la lecture d'un texte qui a le mérite d'être précis et clair,

Considérant qu'en l'espèce, le nouveau volume à ériger perpendiculairement au volume existant, est à analyser comme une branche de ce volume préexistant, aménagé sur deux niveaux, avec une réorganisation de l'espace intérieur qu'il agrandit sans toucher aux pièces existantes; qu'en ce sens, cette nouvelle branche présente aussi un toit à deux versants comme le préconise le texte de référence,

Considérant qu'un volume principal peut tout à fait comporter plusieurs branches, comme c'est le cas pour des bâtiments en U, en T ou en carré; que l'antériorité d'une branche ne doit pas peser sur l'analyse qui est faite du projet par rapport à cette possibilité,

Considérant que le projet envisagé est bien une extension perpendiculaire du volume principal avec une toiture à deux versants, qui constitue une branche de la toiture à deux versants du bâtiment préexistant,

Considérant que l'on se trouve bien face à un projet d'extension d'un volume principal qui présentera deux branches ayant chacune une toiture à deux versants pour un faîte à même hauteur; que cette situation, à savoir, une toiture à quatre versants, n'est pas prévue par les prescriptions du lotissement en vigueur, et justifie de ce fait, la dérogation et la procédure suivie,

Considérant qu'il n'y a donc pas cinq pans de toitures comme relevé par le Fonctionnaire délégué,

Considérant que même s'il y a antériorité entre les volumes, l'extension projetée constitue bien une unité homogène avec le bâti existant,

Considérant en effet, que pour sa bonne intégration au volume existant, ce nouveau volume sera érigé dans les mêmes matériaux; qu'à l'intérieur, l'organisation des pièces fera que la cuisine devient le point central de la maison en lien direct avec les deux ailes (l'ancienne et la nouvelle) du living; qu'à l'étage, le nouvel volume permet la création d'une chambre parentale et d'une nouvelle salle de bain (en lien avec les conduites techniques de la salle de bain existante) [...];

que la requête n'établit aucune erreur de fait quant à l'objet du projet litigieux;

que la première partie adverse n'a pas commis d'erreur de droit quant à la qualification de celui-ci de volume principal et que c'est à bon droit qu'elle a considéré qu'il n'y avait pas lieu de prendre en compte d'autres éléments que le niveau du faîte du projet litigieux pour qualifier celui-ci, tels que l'absence d'alignement des corniches et des façades et la présence de cinq pans;

que, dès lors que la première partie adverse a considéré régulièrement que le projet litigieux portait sur le volume principal de l'habitation, il n'est pas établi qu'elle a commis une erreur de droit et de fait en ne relevant l'existence que d'une seule dérogation au R.C.U.;

qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est non plus établie;

que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre adéquatement les raisons pour lesquelles la première partie adverse a estimé que le projet concernait le volume principal;

Considérant que la première branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant estime inadéquate la motivation des dérogations au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient :

- que l'importance des dérogations accordées par rapport au bâti existant est minimisée et qu'elles sont qualifiées incorrectement,
- qu'il n'a pas été fait un usage modéré de la dérogation,
- que le projet ne respecte pas, ne structure pas et ne recompose pas les lignes de force du paysage au sens de l'article 113 précité et
- que n'est pas correctement motivé le caractère exceptionnel de la dérogation au sens de l'article 114 susvisé; qu'à ce sujet, il relève que la famille des parties intervenantes ne s'agrandit pas,
- que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux remarques et observations du fonctionnaire délégué au regard de ces éléments;

Considérant que, dans le premier mémoire en réplique, le requérant prétend que le passage de l'acte attaqué dont s'autorise la première partie adverse ne motive que la "réalisation optimale bien spécifique en un lieu spécifique", mais pas le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'il souligne que l'autorité compétente devait exposer, dans l'acte, les raisons pour lesquelles le caractère exceptionnel était admis; qu'il est d'avis que cela n'a pas été fait; qu'il renvoie à la quatrième branche du premier moyen et conteste que le projet respecte les lignes de force du paysage;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il maintient ses critiques;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'article 113 du CWATUPE dispose comme suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions

ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale [...]";

que l'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o";

Considérant qu'à l'article 113, le législateur lui-même exprime l'interdiction de dénaturer le permis de lotir par le recours à la dérogation; qu'en ce sens, il prescrit à l'autorité de respecter la destination générale de la zone et les options urbanistiques et architecturales; que le législateur impose enfin à l'autorité d'examiner concrètement les conséquences des actes et travaux qui bénéficient de la dérogation sur les lignes de force du paysage et d'établir que le projet les respecte, les structure ou les recompose;

que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions du permis de lotir dans le cas où l'article 113 est applicable; que l'article 114 fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

que l'autorité compétente doit révéler les raisons pour lesquelles elle admet que la dérogation est nécessaire; que l'appréciation qu'elle fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire; qu'il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

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;

que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 "relative à la motivation formelle des actes administratifs", tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que, en outre, la motivation en la forme de la décision attaquée doit, pour être adéquate, permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué précise :

- que "le texte de référence de la Ville, à savoir le R.C.U., utilisé à défaut de prescription précise dans les textes réglementaires tels que les permis de lotir en vigueur sur des parties déterminées du territoire de la Ville, démontre notamment par des croquis à lire au regard dudit texte, que des volumes principaux peuvent avoir des hauteurs de corniches différentes ainsi que des décrochements" et "que cette situation de décrochement du volume principal se retrouve pour le bâtiment voisin de celui des demandeurs ainsi qu'à d'autres endroits du territoire sans avoir eu à justifier de dérogation",
- que "l'extension du volume principal projetée à l'arrière du bâti existant se fait dans la zone de bâtisse autorisée dans la mesure où la totalité de la largeur autorisée est construite; que cette extension vers l'arrière est beaucoup moins massive et plus élégante et respectueuse du bâti existant et du voisinage; que cette extension ne dépassera l'avancée de l'extension du voisin réclamant que de deux mètres" et
- que "au regard de l'article 113 du CWATUPE précité, le projet respecte les lignes de force du paysage en ce sens que le projet tend à s'intégrer au volume existant tant par son implantation, les matériaux mis en œuvre, que par sa volumétrie - toiture de même faîte et à deux pans; que de plus, il est relevé que le gabarit de l'extension envisagée restent dans les normes du quartier et qu'il y a peu voire pas d'impact visuel du nouveau bâti de la rue";

Considérant que ces motifs font apparaître à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité compétente a estimé que le projet litigieux respectait les lignes de force du paysage, sans qu'il ne soit démontré d'erreur de droit ou de fait, ni d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'acte attaqué dispose également comme suit :

" [...] le collège a estimé que le caractère exceptionnel pour octroyer les dérogations était rencontré,

Considérant qu'en l'espèce, la dérogation se justifie comme suit :

- Le volume principal de base a une superficie au sol de + 80 m². Une extension latérale est impossible dans la mesure où la totalité de la largeur de la zone de bâtisse est construite. C'est pour cette raison qu'une extension vers l'arrière a été envisagée.
- Le gabarit proposé est un gabarit adapté et cohérent compte tenu de ce que permettraient les prescriptions du lotissement à savoir un volume principal d'une profondeur de 12 mètres et une hauteur sous gouttière de 5 mètres avec une toiture à 45°.
- La dérogation permet une intégration optimale du projet dans le cadre bâti et non bâti et ne remet pas en cause les options urbanistiques et architecturales que le lotissement, auquel il est dérogé, entend préserver.

Considérant que le Collège communal a jugé que le caractère exceptionnel pour octroyer la dérogation était rencontré en ce sens que le projet se situe dans le périmètre d'un lotissement, qu'il propose un projet d'extension raisonnable, en vertu du principe de gestion parcimonieuse du sol qu'il permet de rencontrer, que la dérogation permet d'assurer une cohérence de l'ensemble et permet d'intégrer au maximum l'extension dans l'environnement bâti et non bâti ainsi que de tenir compte de la présence des voisins,

[...]

Considérant que le Collège communal a jugé que le caractère exceptionnel pour octroyer la dérogation était rencontré en ce sens que le projet d'extension visé, qui se situe dans le périmètre d'un lotissement est raisonnable, en vertu du principe de gestion parcimonieuse du sol qu'il permet de rencontrer,

Considérant que la dérogation permet d'assurer une cohérence de l'ensemble et permet d'intégrer au maximum l'extension dans l'environnement bâti et non bâti ainsi que de tenir compte de la présence des voisins et de leurs remarques; qu'il s'agit de permettre la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis,

[...]"

Considérant qu'une telle motivation expose à suffisance le caractère exceptionnel de la dérogation accordée au sens de l'article 114 du CWATUPE; qu'y sont révélées les raisons concrètes pour lesquelles l'autorité a estimé, dans le cadre de son pouvoir discrétionnaire, que la dérogation sollicitée pouvait être octroyée pour la réalisation optimale du projet;

Considérant qu'il ressort également des motifs reproduits à l'occasion de l'examen de la première branche du premier moyen que la première partie adverse a exposé les raisons pour lesquelles elle a décidé de s'écarter de l'avis défavorable du 6 juin 2013 du fonctionnaire délégué; qu'il n'est pas établi qu'ils reposent sur une erreur de fait ou de droit ou résultent d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que, dans une troisième branche, le requérant critique les motifs de l'acte attaqué portant sur le gabarit du projet; qu'il estime que la première partie adverse se livre à des conjectures et des comparaisons hors de propos pour justifier le gabarit autorisé; qu'il conteste que le projet litigieux soit admis en tenant compte de situations de fait différentes des circonstances de l'espèce pour tenter de justifier, par un raisonnement a fortiori, un permis dérogatoire, sous prétexte qu'un autre projet entrant dans les normes géométriques aurait pu être à l'origine de nuisances similaires ou supérieures; qu'il y voit une erreur de fait, une erreur et une contradiction dans les motifs et une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans le premier mémoire en réplique, le requérant précise qu'il n'est pas démontré que le gabarit de l'extension projetée soit d'office acceptable sous prétexte que d'autres gabarits, purement hypothétiques, l'auraient été également s'ils avaient été proposés; qu'il affirme qu'il s'agit là d'une pure conjecture dénuée de tout fondement et aboutissant à une motivation dénuée de lien concret et matériel avec le projet en cause; qu'il estime que la motivation aurait dû faire apparaître les raisons pour lesquelles le projet présente un gabarit acceptable en fonction de la situation particulière des lieux, et non pas indiquer qu'il entre dans les limites des gabarits acceptables selon les prescriptions du lotissement;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il maintient ses critiques;

Considérant, sur la troisième branche, que les motifs critiqués, relatifs au gabarit, sont rédigés comme suit :

" La hauteur sous gouttière des volumes existant et à construire n'atteint pas les 5 mètres maximum autorisés. A ce propos, il apparaît intéressant de relever que le R.C.U. (sous-aire 1/81) autoriserait, à défaut d'application des prescriptions de lotissement, une hauteur sous gouttière du volume principal comprise entre 3,50 mètres et un maximum de 7 mètres; ce qui est nettement plus que la situation actuelle visée. En envisageant une hypothèse extrême, le demandeur serait en droit de démolir l'habitation existante et de la reconstruire sur une profondeur de 12 mètres avec une hauteur sous gouttière de 5 mètres et une inclinaison de toiture à 45° avec présence de lucarnes éventuelles. Cette solution, pourtant conforme, pourrait avoir un impact volumétrique jugé tout aussi négativement par le réclamant.

[...]

Le gabarit proposé est un gabarit adapté et cohérent compte tenu de ce que permettraient les prescriptions du lotissement à savoir un volume principal d'une profondeur de 12 mètres et une hauteur sous gouttière de 5 mètres avec une toiture à 45°.

[...]

Considérant en effet, que le gabarit proposé est un gabarit adapté et cohérent compte tenu de ce que permettraient les prescriptions du lotissement si ce projet avait été une première demande sur un terrain nu, à savoir un volume principal d'une profondeur de 12 mètres et une hauteur sous gouttière de 5 mètres avec une toiture à 45°; que cette option eut été beaucoup plus imposante pour le voisinage";

que l'acte attaqué dispose également ce qui suit :

" Considérant qu'au regard de l'article 113 du CWATUPE précité, le projet respecte les lignes de force du paysage en ce sens que le projet tend à s'intégrer au volume existant tant par son implantation, les matériaux mis en œuvre, que par sa volumétrie - toiture de même faîte et à deux pans; que de plus, il est relevé que le gabarit de l'extension envisagée reste dans les normes du quartier et qu'il y a peu voire pas d'impact visuel du nouveau bâti de la rue";

Considérant que, contrairement à ce que laisse entendre le requérant, il ne ressort pas de l'acte attaqué que l'auteur de celui-ci a uniquement apprécié l'admissibilité du gabarit sollicité au regard de ce que permettrait une application maximale des prescriptions du lotissement; qu'il a aussi estimé que la volumétrie du projet s'intégrait bien au volume existant, que le gabarit de l'extension reste dans les normes du quartier et qu'il induit peu, voire pas, d'impact visuel du nouveau bâti depuis la rue; qu'une telle motivation révèle que la première partie adverse a opéré une appréciation concrète et admissible du bon aménagement des lieux;

Considérant que les actes administratifs sont présumés légaux et que c'est à la partie requérante de démontrer concrètement que l'acte attaqué est illégal; que de simples allégations n'emportent pas une telle démonstration;

Considérant que, le requérant ne démontre d'aucune manière que les comparaisons opérées par la première partie adverse dans l'acte attaqué entre le projet litigieux et ce qui aurait pu être demandé au regard des prescriptions du permis de lotir seraient purement conjecturales et dénuées de tout fondement;

Considérant qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie;

Considérant que la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que, dans une quatrième branche, le requérant soutient que la première partie adverse méconnaît manifestement le principe de la gestion parcimonieuse du sol fixé à l'article 1^{er} du CWATUPE; qu'il fait valoir :

- que la construction autorisée n'a pas pour objectif de maximiser la surface bâissable dans un sens de rentabilité en matière de logement ou, plus généralement, de construction,
- que le volume ajouté permettra tout au plus à la famille concernée de disposer de davantage d'espace pour ses besoins propres,
- qu'un tel usage est à l'opposé de l'utilisation parcimonieuse du sol, qui implique plutôt l'occupation maximisée, en quantité, de l'espace bâti,
- que le volume litigieux fera plus d'un tiers ($\pm 200 \text{ m}^3$) du volume actuel et plus d'un quart ($+ 56 \text{ m}^2$) de la surface totale actuelle (étages compris) qui est déjà importante ($\pm 200 \text{ m}^2$) et qu'il s'agit là d'une extension volumineuse pour ce genre d'habitation,
- que la première partie adverse opère manifestement une confusion dans la portée du principe qu'elle énonce, qui aboutit à une contradiction et une erreur manifeste dans les motifs de l'acte attaqué;

Considérant que, dans le premier mémoire en réplique, le requérant précise qu'il ne prétend pas que la surface de l'extension serait excessive, mais bien que cette extension ne répond pas à un impératif de gestion parcimonieuse du sol au sens de l'article 1^{er} du CWATUPE; qu'il estime que l'argumentation de la première partie adverse et des parties intervenantes en termes de rentabilité entend servir l'intérêt des maîtres de l'ouvrage et non l'utilisation la plus économique possible de l'espace liée à la destination d'habitat de la parcelle concernée; qu'il prétend qu'à défaut de créer un nouveau logement ou d'un agrandissement répondant à des nécessités liées à l'augmentation du nombre d'habitants sur la parcelle, le projet est étranger à la notion de gestion parcimonieuse du sol;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il maintient qu'aucun élément objectivable ne justifie le respect de l'utilisation parcimonieuse du sol et que, sur ce point, la motivation formelle est déficiente;

Considérant, sur la quatrième branche, que l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE dispose ce qui suit :

- " La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant que les autorités compétentes en matière de police administrative de l'urbanisme disposent d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer ce qui consiste en une utilisation parcimonieuse du sol au sens de l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, précité; qu'il en résulte que seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée;

Considérant que le requérant critique les considérants suivants de l'acte attaqué :

" Considérant que le Collège communal a jugé que le caractère exceptionnel pour octroyer la dérogation était rencontré en ce sens que le projet se situe dans le périmètre d'un lotissement, qu'il propose un projet d'extension raisonnable, en vertu du principe de gestion parcimonieuse du sol qu'il permet de rencontrer, que la dérogation permet d'assurer une cohérence de l'ensemble et permet d'intégrer au maximum l'extension dans l'environnement bâti et non bâti ainsi que de tenir compte de la présence des voisins,

[...]

Considérant que le Collège communal a jugé que le caractère exceptionnel pour octroyer la dérogation était rencontré en ce sens que le projet d'extension visé, qui se situe dans le périmètre d'un lotissement est raisonnable, en vertu du principe de gestion parcimonieuse du sol qu'il permet de rencontrer [...]"

Considérant qu'il ressort des plans de la demande de permis que le projet d'extension autorisé par l'acte attaqué est d'une superficie au sol de 28,40 m², s'ajoutant au volume préexistant et partageant un même niveau de faîte;

Considérant qu'il n'est pas établi que l'autorisation du projet litigieux est manifestement déraisonnable au regard de l'objectif d'utilisation parcimonieuse du sol inscrit à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE; que la seule circonstance que le requérant ne partage pas l'appréciation émise par l'autorité compétente ne prouve pas qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances de fait et de droit n'aurait pris une telle décision au regard de ce principe;

Considérant que la quatrième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que, dans une cinquième branche, le requérant soutient que le projet ne prévoit pas de décrochement, lequel vise "la partie d'une façade, d'un mur situé en retrait par rapport au reste de la construction" (Dictionnaire, Robert, 2012); qu'il en infère que la comparaison opérée dans l'acte attaqué est inopportune et non pertinente et que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et erronée sur ce point;

Considérant que, dans le premier mémoire en réplique, le requérant souligne qu'il n'est pas contesté que le projet ne présente pas de décrochement au sens des dispositions du R.C.U.; qu'il persiste dans sa critique;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il maintient que le projet ne prévoit pas de décrochement, qu'un élément de motivation aussi précis pose question et qu'il laisse bien entendre une comparaison entre le projet, le bâtiment voisin et d'autres endroits du territoire;

Considérant, sur la cinquième branche, que l'acte attaqué contient les motifs suivants :

" Considérant que, de même, le texte de référence de la Ville, à savoir le R.C.U., utilisé à défaut de prescription précise dans les textes réglementaires tels que les permis de lotir en vigueur sur des parties déterminées du territoire de la Ville, démontre notamment par des croquis à lire au regard dudit texte, que des volumes principaux peuvent avoir des hauteurs de corniches différentes ainsi que des décrochements,

Considérant que cette situation de décrochement du volume principal se retrouve pour le bâtiment voisin de celui des demandeurs ainsi qu'à d'autres endroits du territoire sans avoir eu à justifier de dérogation";

Considérant que le requérant se méprend sur la portée de ces motifs qui doivent être replacés dans leur contexte, s'agissant uniquement de répondre à l'avis défavorable du 6 juin 2013 du fonctionnaire délégué qui estimait qu'il y avait lieu de prendre en compte le non-alignement des corniches et des façades, ainsi que la présence de cinq pans pour qualifier l'extension projetée de volume secondaire; qu'il n'est ainsi nullement soutenu par l'autorité compétente que le projet litigieux comporterait un décrochement, mais bien que des situations de décrochement sur d'autres parcelles du territoire communal n'ont pas impliqué l'obtention de dérogation; qu'aucune erreur de fait, ni d'erreur manifeste d'appréciation n'a été commise; que la motivation de l'acte attaqué n'est pas inadéquate sur le point;

Considérant que la cinquième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation de "l'article 1^{er} du CWATUPE, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance, de l'erreur, de la contradiction et de l'inadéquation des motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir"; qu'il rappelle avoir formulé dans une lettre antérieure à l'enquête publique puis au cours de celle-ci des griefs relatifs à

la perte d'ensoleillement et avoir sollicité qu'une étude d'ensoleillement soit réalisée par un expert indépendant; qu'il observe que le fonctionnaire délégué a relevé cette question dans son avis défavorable; qu'il fait valoir :

- que la motivation de l'acte attaqué est faite par référence à une étude qui n'est pas reproduite dans l'acte attaqué ou reprise en tant qu'annexe,
- que l'étude en question ne fait pas partie du dossier administratif en manière telle qu'elle n'a pas pu faire l'objet d'un examen dans le cadre de l'enquête publique,
- qu'il n'est pas démontré que l'orientation et la disposition des volumes concernés est transposable au cas d'espèce,
- que son immeuble est largement décalé par rapport aux arbres et qu'au droit de l'immeuble situé au n° 105 de la même rue, la luminosité est déjà moindre du fait que la pente entre les maisons est beaucoup plus importante qu'entre sa maison et celle concernée par le projet litigieux;
- que la motivation de l'acte attaqué inadéquate,
- que l'étude d'ensoleillement réalisée par ses soins démontre d'importantes pertes de luminosité et d'importantes ombres à de multiples moments de la journée à chaque saison;
- que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et erronée et
- qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise;

Considérant que, dans le premier mémoire en réplique, le requérant estime démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la première partie adverse par la production de son étude d'ensoleillement; qu'à ses yeux, l'absence de considération crédible sur la question de l'ensoleillement dans l'acte attaqué est d'autant plus surprenante que la critique avait été relayée dans l'avis du fonctionnaire délégué, ce qui impliquait, à son estime, qu'elle soit considérée comme essentielle; qu'il conteste l'analyse opérée par les parties intervenantes prise du trouble anormal du voisinage; qu'il constate qu'elle n'est pas reprise dans l'acte attaqué ou dans le mémoire en réponse de la première partie adverse; qu'il précise que le moyen n'est pas fondé sur une critique de l'appréciation de l'autorité compétente, mais bien sur une lacune du dossier de demande de permis, une absence de motivation et une erreur manifeste d'appréciation du fait de la non-prise en considération des éléments factuels avérés pour asseoir sa décision; qu'il ajoute encore que les comparaisons opérées par les parties intervenantes sont invalidées par les constats opérés par lui après l'érection de l'immeuble litigieux;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il précise que le contenu de la lettre n'est pas révélé et qu'on ignore le contenu des plans et de la note complémentaires invoqués; qu'il précise ne pas soutenir que l'autorité a été induite en erreur, mais vouloir que ces documents soient écartés pour défaut de pertinence

dans la mesure où ils sont relatifs à une autre parcelle; qu'il maintient aussi qu'une étude d'ensoleillement était indispensable pour éclairer valablement l'autorité;

Considérant, sur le moyen, que la motivation d'un permis d'urbanisme par référence à un avis ou un document peut être jugée adéquate quand la substance de cet avis ou de ce document est rapportée dans l'acte attaqué;

que les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et qu'elles ne pourraient avoir de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause; qu'il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente;

Considérant que, dans sa réclamation déposée lors de l'enquête publique, le requérant faisait notamment valoir ce qui suit :

" Vu la nature du projet nous demandons que soit effectuée une étude d'ensoleillement par un organisme indépendant, qui tienne non seulement compte de l'importance de la perte de luminosité et d'ensoleillement mais aussi de la différence par rapport à la situation initiale";

que, dans son avis défavorable du 6 juin 2013, le fonctionnaire délégué pointait ceci :

" Considérant que la réclamation à l'enquête publique est pertinente; que le fait d'avoir un volume d'un tel gabarit sur cette profondeur ne peut que générer des nuisances; que, bien que le lotissement autorise en effet théoriquement des volumes principaux d'une profondeur de 12 m, l'esprit est bien d'avoir des volumes secondaires bas (max un niveau), d'autant si ils sont implantés en partie arrière";

Considérant que l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

" 3. La perte d'ensoleillement pour son habitation

Le réclamant craint une perte d'ensoleillement et de luminosité au niveau de sa cuisine, de sa terrasse et de son jardin. Il demande une étude d'ensoleillement effectuée par un organisme indépendant, l'étude faite par l'architecte du demandeur étant peu objective.

REPONSE :

Le volume principal existant occupe la largeur de la zone de bâtisse disponible et, augmenté de l'extension arrière souhaitée, ce volume principal occupe une profondeur de 12 mètres.

La hauteur sous gouttière des volumes existant et à construire n'atteint pas les 5 mètres maximum autorisés. A ce propos, il apparaît intéressant de relever que le

R.C.U. (sous-aire 1/81) autoriserait, à défaut d'application des prescriptions de lotissement, une hauteur sous gouttière du volume principal comprise entre 3,50 mètres et un maximum de 7 mètres; ce qui est nettement plus que la situation actuelle visée. En envisageant une hypothèse extrême, le demandeur serait en droit de démolir l'habitation existante et de la reconstruire sur une profondeur de 12 mètres avec une hauteur sous gouttière de 5 mètres et une inclinaison de toiture à 45° avec présence de lucarnes éventuelles. Cette solution, pourtant conforme, pourrait avoir un impact volumétrique jugé tout aussi négativement par le réclamant.

En ce sens, il est estimé que le gabarit demandé n'est pas démesuré au regard de ce que permettent les prescriptions et qu'il a été étudié adéquatement par rapport au bâti existant. Les dégagements latéraux de 3 mètres sont des dégagements usuels dans la conception des lotissements.

Les nuisances (perte relative d'ensoleillement et d'intimité) sont occasionnées par ce mode de dimensionnement répétitif des zones de bâtisse et des zones de reculs latérales. Ce sont des nuisances inhérentes à la vie au sein d'un lotissement. Les inconvénients ne sont, à ce titre, pas considérés comme excessifs.

La réclamation n'est pas fondée sur ce point.

Le demandeur a, en date du 19 juin 2013, déposé, suite à l'avis du Fonctionnaire délégué, une note complémentaire relative à une étude sur l'ensoleillement de la parcelle du réclamant ainsi qu'une lettre avec photos émanant de Monsieur et Madame Henri de la Vallée Poussin, domiciliés avenue des Iris, 103, qui confrontés précédemment à ce problème lors du projet d'extension de l'habitation de leurs voisins du numéro 105, font état de ce que l'extension réalisée depuis ne leur pose aucun problème de perte d'ensoleillement. Ces personnes soulignent que leur crainte était infondée.

[...]

Considérant que la crainte des nuisances avancées par le réclamant et relevées par le Fonctionnaire délégué au vu de l'ampleur du projet sont des affirmations qui ne sont pas explicitées,

Considérant que le rapport descriptif du projet aborde la question de l'ensoleillement en réponse au souhait du voisin de gauche (PU 01),

Considérant que le réclamant demande qu'une étude à ce propos soit faite par un expert indépendant,

Considérant qu'une telle étude a été faite dans le cadre d'une demande d'extension similaire sur une parcelle voisine, à savoir pour le projet d'extension du numéro 105 de la même rue à la demande des voisins du numéro 103,

Considérant qu'au regard de cette analyse qui est tout à fait adaptée à la situation du présent projet, les craintes de perte d'ensoleillement se sont tout à fait avérées infondées,

Considérant la lettre en ce sens, datée du 16 juin 2013 émanant de Monsieur et Madame Henri de la Vallée Poussin, domiciliés à [...] Cérour-Mousty, avenue des Iris, 103,

Considérant que le demandeur a complété sa demande par deux documents reprenant d'une part, les plan et coupe A représentant la situation par rapport au sommet du mur et d'autre part, les plan et coupe B illustrant la situation par rapport au faîte du toit; qu'une note complémentaire explicite ces documents graphiques,

Considérant que ces documents montrent à suffisance que les craintes du réclamant, par rapport à une perte d'ensoleillement et de luminosité vers sa cuisine, sa terrasse et son jardin, lié à l'extension projetée, s'avèrent infondées";

Considérant que, contrairement à ce que soutient le requérant, l'acte attaqué n'est pas inadéquatement motivé en ce que l'autorité compétente s'y autorise d'une lettre de voisins du 16 juin 2013 et de deux documents complémentaires communiqués par les demandeurs de permis, sans les reproduire in extenso, dans la mesure où elle en a exposé à suffisance la teneur dans l'acte attaqué, les a annexés à l'acte attaqué et, du reste, a versé ces pièces au dossier administratif;

Considérant que le requérant n'établit pas que la production par les demandeurs de permis des pièces complémentaires en question aurait induit en erreur l'auteur de l'acte attaqué ou ne lui aurait pas permis de statuer en connaissance suffisante de cause; qu'il ressort au contraire de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité compétente a précisément examiné la question de la perte d'ensoleillement au regard notamment des arguments avancés par le requérant et effleurés par le fonctionnaire délégué; que le fait que, dans les circonstances de l'espèce, le collège communal a estimé ne pas devoir requérir la réalisation d'une étude d'ensoleillement n'emporte pas la violation des règles de droit visées au moyen;

que si le reportage photographique produit par le requérant au stade du mémoire en réplique fait effectivement apparaître que la construction litigieuse a induit une perte d'ensoleillement et de luminosité en ce qui le concerne, ces photographies ne permettent toutefois pas de conclure que l'autorité compétente a eu une mauvaise perception de la situation; qu'en effet, le collège communal précise, dans l'acte attaqué, que le projet litigieux impliquera bien des "nuisances (perte relative d'ensoleillement et d'intimité)" du fait de "ce mode de dimensionnement répétitif des zones de bâtisse et des zones de reculs latérales", mais qu'il s'agit là de "nuisances inhérentes à la vie au sein d'un lotissement" et d'"inconvenients" qui ne sont "pas considérés comme excessifs"; qu'il n'est pas établi qu'une telle analyse procède d'une erreur de fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant que la seconde partie adverse demande une indemnité de procédure au montant de base;

Considérant que la requête a été introduite le 4 novembre 2013, date à laquelle l'indemnité de procédure n'était pas encore en vigueur; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.