CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 237.246 du 31 janvier 2017

A. 215.647/XIII-7293

En cause : **REIGEL** Peter,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie DELHAISE, avocat,
chaussée de Louvain 490
1380 Lasne,

contre :

1. **la Commune de Silly,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   M^e Martin ORBAN, avocat,
   Kaperberg 50
   4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 avril 2015, Peter REIGEL demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Silly le 10 février 2015 à Stéphane VANDOOREN et Marie COWE ayant pour objet la construction de l'extension de leur habitation sur un bien sis à Hoves, rue de Graty, 25, cadastrée 4^ème division, Hoves, section C n° 233 d.

II. Procédure

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^me Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 7 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 janvier 2017 à 09.30 heures.

M^me^ Simone GUFFENS, président de chambre, a fait rapport.

M^e^ Nathalie DELHAISE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M. Antoine RASNEUR, président du centre public d'action sociale (C.P.A.S.) de Silly, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e^ Gabriele WEISGERBER, loco M^e^ Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle LEYSEN, premier auditeur, est entendue en son avis conforme.

Il a été fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 6 août 2014, Stéphane VANDOOREN et Marie COWE introduisent auprès de la commune de Silly une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une extension d'une habitation unifamiliale située à Hoves, rue de Graty, 25.

2. Le bien est sis en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur, au-delà en zone agricole au plan de secteur de d'Ath-Lessines-Enghien adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986.

Il est repris dans le périmètre d'un lotissement n° 10.202/41 L composé de 8 lots (lot n° 2 selon l'acte attaqué et n° 3 selon le plan du lotissement). Le projet déroge aux prescriptions de celui-ci en ce qui concerne l'implantation, la toiture et les annexes.

3. Une enquête publique est organisée du 17 septembre 2014 au 3 octobre 2014 et suscite une lettre de réclamation introduite par Peter REIGEL, domicilié dans l'habitation voisine, rue de Graty, 27.

4. Le 29 septembre 2014, l'architecte des demandeurs communique à l'administration communale une étude d'ensoleillement.

5. Le 19 novembre 2014, le collège communal adresse au fonctionnaire délégué un rapport motivé sur le projet.

6. Le 23 décembre 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur les dérogations relatives à la toiture et aux annexes. Cet avis est rédigé comme suit :

" […]

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

- implantation : le projet dépasse de 35 cm la limite de la zone constructible prévue pour le lotissement;
- toiture : le projet prévoit, une toiture plate alors que les prescriptions du lotissement prévoient des toitures à deux versants de pentes comprises entre 35° et 50°;
- annexes : le projet prévoit une annexe sur 2 niveaux alors que les prescriptions du lotissement prévoient quant à elles des annexes sur un seul niveau;

Considérant que le projet a été soumis à une enquête publique selon l'article 330 11° du CWATUPE relatif aux dérogations au prescrit d'un lotissement;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 17/09/14 au 03/10/14;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- questionnement sur la procédure de dérogation;
- critique de l'implantation existante qui présente un recul important;
- critique de l'esprit contemporain du projet;
- objection sur la hauteur de l'extension, sur la toiture plate et sur l'ombrage que pourrait occasionner le projet;
- objection sur le débordement du projet par rapport à la limite de bâtisse;

Considérant les motivations du Collège qui répondent à ces remarques;

Considérant que cette habitation se compose d'un volume principal (rez + 1 engagé dans les combles) recouvert d'une toiture à 2 versants, et d'un volume secondaire avant (rez + 1 partiellement engagé dans les combles) recouvert également d'une toiture à 2 versants, implanté perpendiculairement au volume principal;

Considérant que l'extension consiste à remplacer une verrière existante par un volume secondaire (rez + 1) recouvert d'une toiture plate, implantée perpendiculairement au volume principal en façade arrière, et d'une emprise au sol de 15m²;

Vu le reportage photographique et les documents graphiques permettant d'appréhender suffisamment le projet et l'environnement bâti et non bâti pour instruire la demande en toute connaissance de cause;

Considérant que la dérogation relative à l'implantation est minime (35 cm de débordement), et peut s'expliquer par un recul existant assez important du volume principal par rapport à l'axe de la voirie;

Considérant toutefois que l'annexe telle que prévue, de par son gabarit et son traitement en toiture plate, se révèle peu conforme aux caractéristiques des constructions traditionnelles en ce type de zone, que les dérogations y relatives s'avèrent d'importance majeure;

Considérant qu'il y a lieu d'opter pour une alternative plus raisonnable;

J'émets un avis défavorable sur les dérogations sollicitées".

7. Le 10 février 2015, le collège communal de la commune de Silly délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" […]

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 17/07/1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère villageois - extension au schéma de structure communal, adopté par le Conseil communal du 18/06/2012 et d'application depuis le 16/10/2012;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 2 dans le périmètre du lotissement n° 10.202/41L non périmé autorisé par le Collège Echevinal de Silly en date du 23/01/1990;

[…]

Considérant que le projet d'extension prévoit le remplacement d'une verrière située à l'arrière du volume principal, par un volume secondaire sur deux niveaux, implanté perpendiculairement à la façade arrière, dont l'emprise au sol serait de 15m²;

Considérant que l'habitation existante est constituée d'un volume principal dont l'étage est complètement engagé dans le volume de la toiture; que cette conception limite fortement la volumétrie disponible à l'étage; que le volume principal est en recul de la valeur du volume secondaire existant à l'avant; que de ce fait, le volume principal se trouve implanté plus loin de la voirie que son voisin du numéro 27;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogations aux prescriptions urbanistiques, art. 330 11° du CWATUPE; l'implantation du volume secondaire projeté dépasse de 35cm hors de la zone capable prévue; la toiture du volume secondaire prévue est une toiture plate, le projet prévoit le volume secondaire sur deux niveaux (R+ 1);

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que les réclamations émanent exclusivement du voisin direct habitant au n° 27; que ces réclamations se résument de façon suivante :

- questionnement sur la procédure liée à la dérogation et aux règles de consultations des dossiers
- teneur du «contexte urbanistique et paysager»

que ces remarques résultent d'une mauvaise compréhension de la procédure et du contenu des dossiers, qu'aucun manquement ou irrégularité n'ont été constatées :

- critique de l'implantation existante, dont le recul a la valeur du garage;
- critique de l'esprit contemporain du projet; de l'utilisation de matériaux innovants et d'une architecture non standard;
- objection sur l'extension à un étage couverte d'une toiture plate;
- objection au dépassement hors de la zone de bâtisse;
- crainte des ombres portées sur la propriété des réclamants;
- crainte de vues droites;
- mise en cause des niveaux de la maison existante;

Considérant qu'à la lecture de ce courrier il y a lieu de considérer que le dossier, les documents et leur contenu sont conformes au CWATUPE; que lors de l'achat de la maison des réclamants en 1999, la maison voisine, objet de la demande, existait déjà puisque sa construction datait de 1993; que cette implantation en recul était donc une situation existante bien visible;

Considérant que sur le principe, la construction d'une extension est une démarche pertinente dans le souci d'adapter un bien à l'évolution d'une famille, d'autant plus que la taille de cette extension de 15 m² au sol est minime;

Considérant que le parti architectural proposé est préférable à un quelconque pastiche de maison ancienne;

Considérant que la construction sur 2 niveaux est pertinente en terme d'usage parcimonieux du sol;

Considérant l'étude des ombres portées transmises en complément au dossier, qui indique que, vu l'orientation Sud à l'arrière et vu la distance entre les maisons et les limites mitoyennes, l'extension projetée impacte faiblement le bâtiment voisin;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 29/12/14 est défavorable; que son avis est libellée et motivé comme suit :

[…]

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

Considérant que d'après le complément photographique fourni par le demandeur le 15/01/15 suite à la prise de connaissance de la réclamation, l'on ne peut que constater que les réclamants ont d'eux mêmes effectué des aménagements pour s'isoler, et pris des dispositions afin que les constructions voisines ne soient pas susceptibles de les impacter;

Considérant que le Fonctionnaire délégué estime que «l'annexe telle que prévue, de par son gabarit et son traitement en toiture plate se révèle peu conforme aux caractéristiques des constructions traditionnelles en ce type de zone; que les dérogations y relatives s'avèrent d'importance majeure; qu'il y a lieu d'opter pour une alternative plus raisonnable»;

Considérant que contrairement à l'avis du fonctionnaire délégué, le Collège estime qu'il est raisonnable de considérer qu'une maison unifamiliale peut être agrandie de 15 m² vers l'arrière; qu'il est judicieux que cet agrandissement dans l'esprit de «l'usage parcimonieux du sol» soit construit sur deux niveaux afin d'utiliser l'étage d'une habitation rendue exiguë par les prescriptions obsolètes inadaptées aux logements unifamiliaux actuels; que la proposition d'une

architecture innovante est préférable à une quelconque copie vu les lieux; qu'en ce qui concerne l'utilisation de matériaux contemporains, vu l'impossibilité de retrouver des parements de la couleur de ceux posés en 1994, et vu l'importance de préserver les fondations existantes en évitant de coûteuses reprises en sous œuvre, il est cohérent de proposer un système en ossature bois, revêtu d'un bardage bois; que ce système permettra non seulement de trancher par rapport aux parements existants mais aussi de garder des couleurs naturelles et sobres, offrant de surcroît une extension économe en énergie;

Considérant que la toiture plate entre dans le cadre de l'optimisation des volumes utiles, qu'une toiture à deux versants aurait rendu le volume de l'étage inutilisable; qu'à ce titre la proposition est pertinente;

Considérant que l'extension aura un impact limité sur l'environnement immédiat, constitué de jardins déjà anciens, à la végétation développée, la distance par rapport à l'espace public, le peu de visibilité depuis la voirie;

Considérant que l'extension est tournée exclusivement du côté des demandeurs, et qu'aucune baie latérale n'est créée;

Considérant que les dérogations et le projet en général, ne porteront pas préjudice au voisins directs, et que la solution architecturale proposée, préférable à un pastiche, est une réponse intéressante compatible avec les critères de la zone;

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande;

Considérant que ladite notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs.

Considérant qu'au regard de la notice d'incidence sur l'environnement ainsi que les documents joints à la demande, il apparaît que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- l'impact esthétique du projet est limité à son environnement immédiat et sa dimension est globalement compatible avec le paysage bâti et non bâti;
- la destination du bien reste inchangée (habitation unifamiliale) ce qui n'est pas de nature à accroître sensiblement les pollutions et les nuisances tant pour le voisinage que pour l'environnement en général (production de déchets, rejets dans le sol, l'air ou l'eau …);
- le projet ne présente pas de risque particulier d'accidents;
- le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnemental;

Considérant que dès lors, et dans la mesure où le projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis à étude d'incidences, le Collège communal n'estime pas nécessaire de devoir réaliser une étude d'incidences sur l'environnement".

8. Le requérant précise, sans être contredit, que l'acte attaqué lui a été notifié par un courrier simple - à une date qu'il ne précise pas -, et dont il a pris connaissance le 23 février 2015.

IV. *Demande de mise hors de cause de la Région wallonne*

IV.1. *Le mémoire en réponse et le dernier mémoire de la seconde partie adverse*

La Région Wallonne, qui rappelle que le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable sur la dérogation, sollicite sa mise hors de cause en précisant que, n'étant pas concernée par la procédure, elle ne prendra pas position sur la recevabilité du recours et sur les moyens, se référant à cet égard aux arrêts n° 222.700 du 28 février 2013, n° 221.722 du 12 décembre 2012, et n° 142.578 du 23 mars 2005 ainsi qu'au rapport rédigé par l'auditeur dans l'affaire enrôlée sous les références A. 210.391/XIII-6773. Elle considère en effet que la mettre à la cause dans la présente procédure revient à lui imposer d'organiser la défense d'un acte qu'elle n'a ni adopté, ni souhaité au vu de son avis défavorable, et d'en supporter les coûts.

IV.2. *Examen*

Lorsque le fonctionnaire délégué prend part à la procédure administrative, même en donnant un avis défavorable, la Région wallonne doit être maintenue à la cause. Ainsi, l'arrêt n° 226.629 du 6 mars 2014 rendu dans l'affaire A.210.391/XIII-6773 à laquelle la partie adverse se réfère, ne suit pas le rapport de l'auditeur sur ce point.

Ce n'est que lorsque le permis d'urbanisme est délivré par le collège communal sans que l'avis du fonctionnaire délégué ait été demandé au préalable, et donc, lorsque celui-ci ne prend pas part à la procédure administrative, que la Région wallonne doit être mise hors de cause, ce que relèvent expressément les arrêts n° 222.700 du 28 février 2013, n° 221.722 du 12 décembre 2012 et n° 142.578 du 23 mars 2005 auxquels se réfère la partie adverse.

En l'espèce, le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué, lequel a émis un avis défavorable sur les dérogations. Il n'y a, par conséquent, pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause.

V. *Premier moyen*

V.1. *Thèse des parties*

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 330 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1er à 3, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant estime que la partie adverse n'a pas répondu à sa réclamation et a considéré à tort que les motifs de celle-ci n'étaient pas plausibles; il a intérêt au moyen dans la mesure où cette irrégularité a pour effet de faire perdre à l'enquête publique son effet utile et où, si les réclamations avaient été valablement prises en considération, le permis n'aurait pas été octroyé; ainsi, l'acte attaqué ne répond pas à la réclamation en ce qu'elle dénonçait d'une part, l'absence d'intégration de l'annexe projetée au site bâti existant et aux constructions présentes sur le lotissement, et d'autre part, l'ampleur des dérogations en ce qui concerne le gabarit (rez + 1), le bois comme matériau, et le recul de l'annexe par rapport à son immeuble; ce n'est en effet pas parce qu'il a acheté sa maison en connaissant l'implantation particulière de l'immeuble litigieux qu'il a nécessairement et tacitement accepté le principe de la construction d'une extension à l'arrière de celui-ci; la motivation de l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre pour quelle raison la partie adverse estime qu'il ne subit aucun impact des constructions voisines en raison de l'aménagement de son immeuble; il en va de même en ce qui concerne la toiture plate et le gabarit de l'annexe (rez +1) au sujet duquel il estimait qu'une dérogation supplémentaire devait être envisagée puisque les prescriptions urbanistiques du lotissement prévoient que "les constructions auront un niveau maximum, soit un rez-de-chaussée et zéro étage".

A son estime, la motivation de l'acte attaqué à cet égard revient à considérer qu'il n'y a plus lieu de tenir compte de telles prescriptions puisqu'elles sont obsolètes et inadaptées, et à permettre systématiquement toutes dérogations à l'égard de celles-ci.

Par ailleurs, il relève que la partie adverse ne motive pas sa décision en faisant un descriptif précis de l'environnement existant et du type de constructions présentes dans le lotissement.

Selon lui, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse n'est attentive qu'au confort des demandeurs de permis sans prendre en considération la situation des autres riverains; ainsi, l'acceptation du bois comme matériau au motif d'une impossibilité de retrouver des parements de la couleur de ceux existants, de l'importance de préserver les fondations existantes en évitant de coûteuses reprises en sous-œuvre et de permettre "de trancher par rapport aux parements existants", ne relève pas d'une analyse urbanistique, mais d'une appréciation subjective guidée par le souci d'être agréable aux demandeurs de permis; ce faisant, la partie adverse facilite, accepte et encourage même la dérogation.

Il conclut qu'il ne s'agit pas d'une motivation qu'il est en droit d'attendre de la part d'une autorité saisie d'une demande de permis d'urbanisme dérogatoire.

B. Le mémoire en réponse et le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse répond que le moyen est irrecevable en ce qu'il n'indique pas avec précision la disposition du CWATUPE qui aurait été méconnue et la manière dont cette disposition aurait été violée, en ce qu'il invoque la violation du "principe de motivation interne de l'acte" ou de "l'erreur manifeste d'application", principes qui ne trouvent pas de fondement en droit administratif.

Par ailleurs, selon elle, le moyen manque en fait en ce qu'il considère que l'acte attaqué ne répondrait pas à suffisance aux réclamations sur les points que le requérant énumère; l'argument selon lequel si "les réclamations avaient été valablement prises en considération, le permis n'aurait pas été octroyé" ne peut être admis comme justifiant l'intérêt au moyen, cette affirmation n'étant pas autrement établie en l'espèce; pour le surplus, il ressort de la motivation de l'acte attaqué, qui reproduit notamment, en les étayant, les avis du collège communal et du fonctionnaire délégué, que le requérant trouve une réponse adéquate aux remarques qu'il a formulées lors de l'enquête publique en ce qui concerne le recul de l'annexe, l'ampleur des dérogations en ce qui concerne le gabarit (rez + 1), le matériau choisi (le bois).

Elle estime que le collège motive de manière adéquate et pertinente le choix du type de construction par un souci d'intérêt public d'économie d'énergie ainsi que par un souci d'optimisation des volumes utiles (toiture plate) et qu'il

rencontre la remarque relative à l'intégration de l'annexe projetée au site bâti existant et aux constructions présentes sur le lotissement; il ressort par ailleurs de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui fait l'objet d'un considérant explicite du permis, que l'impact sur l'environnement a fait l'objet de considérations adéquates et justifiées; le collège communal répond également de manière précise et pertinente à la remarque portant sur l'environnement immédiat, dès lors qu'il relève que le requérant a procédé à des aménagements destinés à assurer son isolement et qu'il a sollicité, en complément de dossier, une étude complète des ombres portées; la qualité de vie du requérant a donc été au centre des préoccupations du collège communal et a fait l'objet d'une motivation formelle, même si le requérant ne partage pas les conclusions émises; les considérations de type "clientélisme" que le requérant se permet de développer sont inadmissibles et infondées.

Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué est adéquate, complète et pertinente et permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité n'a pas fait droit aux objections du requérant.

C. Le mémoire en réplique

Le requérant réplique que l'argumentation de la partie adverse est inopérante; elle ne répond pas aux critiques et observations formulées dans le moyen en ce qui concerne la motivation de l'intégration du projet, ses caractéristiques spécifiques et dérogatoires aux prescriptions urbanistiques du lotissement (le recul de l'extension, la toiture plate, le choix des matériaux) et le fait qu'elle relève simplement d'une analyse de la situation des bénéficiaires de l'acte attaqué et non de celle des voisins. À son estime, il est ainsi établi que l'acte attaqué ne respecte pas le principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, mais également à l'égard du principe de continuité d'appréciation.

V.2. *Examen*

A. Recevabilité du moyen

Le moyen est recevable en ce qu'il invoque la violation du principe de motivation interne de l'acte ou de l'erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs, le requérant indique avec précision la disposition du CWATUPE qui aurait été méconnue, étant l'article 330, estimant que l'absence de prise en considération des observations qu'il a émises dans le cadre de cette enquête a fait perdre l'effet utile de celle-ci, exposant de la sorte en quoi cette disposition aurait été violée.

Par ailleurs, quant à l'intérêt au moyen, il ne ressort ni des dispositions des lois coordonnées sur le Conseil d'État, telles qu'elles ont été modifiées par la loi du 20 janvier 2014, ni du règlement de procédure, qu'il appartiendrait à la partie requérante de justifier son intérêt à chacun des moyens sous peine d'irrecevabilité. C'est en effet à la partie adverse ou la partie intervenante qu'il appartient d'éventuellement contester l'intérêt au moyen.

En l'espèce, le requérant a intérêt au moyen qui dénonce l'absence de prise en considération et de réponse, ou à tout le moins de réponse adéquate, à la réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique et qui contestait les dérogations du projet litigieux au permis de lotir, dès lors que l'absence de réponse ou de réponse adéquate porte atteinte à une garantie, étant l'effet utile de l'enquête publique, et dès lors qu'il a, en sa qualité de propriétaire d'un terrain repris dans le périmètre de ce lotissement, un intérêt personnel à vouloir que les prescriptions urbanistiques de ce dernier soient respectées, comme il le précisait du reste dans sa réclamation.

Il n'est, par ailleurs, pas exclu que l'autorité, saisie à nouveau de la demande à la suite d'un arrêt d'annulation déclarant le moyen fondé, décide après réexamen, de refuser l'octroi des dérogations et, partant, le permis sollicité.

Le requérant a intérêt au premier moyen de la requête.

Le premier moyen est recevable.

B. Fondement du moyen

Si l'autorité ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections émises en cours de procédure, le permis délivré ne peut toutefois être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à celles qui ont été formulées précisément, pour autant que leur exactitude et leur pertinence soient corroborées par le dossier. Cette obligation s'impose particulièrement en cas de dérogations.

En l'espèce, les prescriptions urbanistiques du lotissement autorisé par le collège communal de la commune de Silly le 23 janvier 1990 disposent notamment comme suit :

" I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE :

[…]

A.2. – Les constructions doivent respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre. L'effet recherché dans la composition doit être simple, calme et de bonnes proportions. Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtants […].

II. GABARITS :

B. Les constructions auront un niveau maximum, soit un rez-de-chaussée et zéro étage. Le niveau du « rez-de-chaussée » se situera au niveau du terrain naturel.

C. Les combles peuvent être aménagés ;

III. IMPLANTATION :

[…]

B. Front de bâtisse avant :

[…]

B.2. Recul sur alignement 8 m. minimum -10 mètres maximum.

C. Profondeur maximum de la construction :

20 m pour autant que le bâtiment soit implanté dans les figures capables de bâtisses inscrites au plan de lotissement.

[…]

IV. TOITURES :

1. Les toitures seront à deux versants avec faîtage et inclinaison minimum de 35° et maximum de 50°;

[…]

VI. ANNEXES :

Les annexes seront d'un seul niveau et incorporées au bâtiment principal […]

VII. MATERIAUX DE CONSTRUCTION :

A. Les murs

Les parements des murs seront exécutés :

1. en briques de terre cuite de ton rouge-brun

[…]

4. d'autres matériaux pourront être utilisés comme élément secondaire et décoratif pour autant qu'ils s'intègrent au site. Dans ce cas, une demande de principe devrait être présentée préalablement à l'élaboration du dossier définitif".

En l'espèce, l'habitation et le garage existants sont recouverts d'une brique de parement de ton rouge-beige et ont une toiture à double versants.

Le projet prévoit l'agrandissement du volume principal, par l'adjonction d'un volume annexe accolé perpendiculairement à la façade arrière et qui accentue d'autant le recul arrière existant. Cette annexe est constituée d'un bloc de deux niveaux pourvu d'un bardage en bois et d'une toiture plate.

Le requérant a introduit, le 3 octobre 2014, une réclamation dans le cadre de l'enquête publique. Il y relève notamment le fait que l'extension en projet semble déroger aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne l'expression architecturale (volume non négligeable dans une optique contemporaine), et déroge à ces prescriptions en ce qui concerne :

- l'implantation : recul exagéré par rapport à la voirie et les constructions voisines, dont sa maison, avec comme conséquences une perte d'intimité, de lumière, ainsi qu'un impact visuel,
- le gabarit et les annexes : annexe à toiture plate de type "rez + un étage" alors que les prescriptions du lotissement prévoient des constructions sur un seul niveau,
- les matériaux : l'utilisation du bois sur les 3/4 de l'annexe en projet,

soit un ensemble de dérogations qui, selon lui, ne permettent pas d'intégrer le projet dans le bâti existant et qui le rendent non conforme au bon aménagement des lieux.

L'acte attaqué relève que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif qu'il déroge aux prescriptions urbanistiques en ce qui concerne l'implantation partielle du projet hors de la zone capable, la toiture plate et l'existence de deux niveaux.

L'auteur de l'acte attaqué ne répond pas, du moins expressément, à l'interrogation du requérant au sujet du caractère aussi dérogatoire du projet aux prescriptions relatives à "l'expression architecturale" du permis de lotir. Il considère toutefois que "le parti architectural proposé est préférable à un quelconque pastiche de maison ancienne" et "que la solution architecturale proposée, préférable à un pastiche, est une réponse intéressante compatible avec les critères de la zone".

Il en résulte que le requérant ne peut pas comprendre, à la lecture de l'acte attaqué, si l'autorité estime que le projet déroge au non à cet égard au permis de lotir, et, dans l'affirmative, la raison pour laquelle la proposition d'une architecture innovante serait, "sur le vu des lieux" - que l'acte attaqué ne décrit pas autrement -, préférable à "une quelconque copie", la règle étant, pour rappel, "que les constructions doivent respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre", que "l'effet recherché dans la composition doit être simple, calme et de bonnes proportions" et qu'"il convient

donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtants".

Pareille motivation ne lui permet pas plus de comprendre la raison pour laquelle le parti architectural proposé serait une réponse "intéressante compatible avec les critères de la zone", - ces critères n'étant pas déterminés -, et donc la raison pour laquelle la partie adverse considère que le projet s'intègre, d'un point de vue architectural et urbanistique, au bâti existant et aux constructions voisines.

En ce qui concerne l'implantation, l'auteur de l'acte attaqué considère que lors de l'achat de la maison des réclamants en 1999, la maison voisine, objet de la demande, existait déjà puisque sa construction datait de 1993, que cette implantation en recul était donc une situation existante bien visible, que l'étude des ombres portées transmises en complément au dossier indique que, vu l'orientation et la distance entre les maisons et les limites mitoyennes, l'extension projetée "impacte" faiblement le bâtiment voisin, que d'après le complément photographique fourni par le demandeur, les réclamants ont d'eux-mêmes effectué des aménagements pour s'isoler, et pris des dispositions afin que les constructions voisines ne soient pas susceptibles de les affecter, qu'il est raisonnable de considérer qu'une maison unifamiliale peut être agrandie de 15 m² vers l'arrière, que l'extension aura un impact limité sur l'environnement immédiat, constitué de jardins déjà anciens à la végétation développée, la distance par rapport à l'espace public, le peu de visibilité depuis la voirie, que l'extension est tournée exclusivement du côté des demandeurs, qu'aucune baie latérale n'est créée et que les dérogations et le projet en général, ne porteront pas préjudice au voisins directs.

Il ressort de ces motifs que, si le collège estime, certes, qu'une construction peut être réalisée à l'arrière du bâtiment principal, il ne motive en revanche pas la raison pour laquelle il estime pouvoir autoriser une implantation partielle en dehors de la zone capable.

La circonstance que le requérant a acheté sa maison à une époque où la maison voisine litigieuse, située en recul, était déjà construite, ne lui permet en effet pas de comprendre la raison pour laquelle le collège autorise cet empiètement dans la zone non constructible prévue au plan de lotissement.

Par ailleurs, si la motivation permet au requérant de comprendre la raison pour laquelle sa réclamation n'a pas été retenue en ce qui concerne l'ombrage sur son bâtiment et la perte d'intimité, elle ne lui permet en revanche pas de comprendre la raison pour laquelle elle n'a pas été retenue en ce qu'elle dénonçait l'ombrage de son jardin et un impact visuel. La végétation présente sur une partie de

la parcelle du requérant, d'une hauteur variant de 1,50 à 2 mètres selon le reportage photographique déposé à l'appui de la demande de permis, ne permet en effet pas de masquer la vue qu'il aura, depuis son jardin ou sa maison, sur l'annexe de 5,5 mètres de haut, située à 4 mètres de la limite mitoyenne des fonds et dont une partie se situe en dehors de la zone constructible. A cet égard, il y a lieu d'observer que les prescriptions du permis de lotir disposent, concernant les dégagements latéraux, que ces zones peuvent être agrémentées de fleurs et d'arbustes à basse tige, ne dépassant pas 1,50 m de hauteur.

Il appartenait à la partie adverse d'indiquer en quoi les dérogations accordées en l'espèce, à savoir la construction d'une annexe de deux niveaux et en partie en zone non constructible, qui ont pour effet - selon le requérant non contredit à cet égard - que la profondeur totale du bâtiment agrandi dépasse sa façade arrière de plus de treize mètres, et qui ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, n'étaient pas susceptibles de compromettre la vue qu'il a actuellement depuis sa terrasse et son jardin.

Si le bâtiment projeté est situé à une certaine distance par rapport à l'espace public et s'il sera peu visible depuis la voirie, en revanche, il sera perceptible depuis l'arrière des habitations voisines, la végétation existante ne permettant pas de masquer l'extension en projet, ou à tout le moins l'étage de celle-ci.

Concernant les annexes et la toiture, le fonctionnaire délégué estimait, pour rappel, que l'annexe telle que prévue, de par son gabarit (sur deux niveaux) et son traitement en toiture plate, se révèlait peu conforme aux caractéristiques des constructions traditionnelles dans ce type de zone, que les dérogations y relatives s'avéraient d'importance majeure, et qu'il y avait lieu d'opter pour une alternative plus raisonnable.

L'auteur de l'acte attaqué considère, quant à lui, qu'il est judicieux que cet agrandissement, dans l'esprit de "l'usage parcimonieux du sol", soit construit sur deux niveaux afin d'utiliser l'étage d'une habitation rendue exiguë par les prescriptions obsolètes inadaptées aux logements unifamiliaux actuels, que la toiture plate entre dans le cadre de l'optimisation des volumes utiles et qu'une toiture à deux versants aurait rendu le volume de l'étage inutilisable et qu'à ce titre, la proposition est pertinente.

Si les prescriptions du permis de lotir disposent, en ce qui concerne le gabarit, que les constructions auront maximum un niveau, elles prévoient néanmoins que les combles peuvent être aménagés, autorisant ainsi un second niveau - a priori habitable - à condition que celui-ci soit inséré dans la toiture.

L'on ne perçoit donc pas en quoi les prescriptions du permis de lotir seraient, sur ce point, obsolètes ou inadaptées aux logements unifamiliaux actuels. L'on ne perçoit, par ailleurs, pas en quoi une toiture à deux versants rendrait le volume de l'étage "inutilisable", et partant, la raison pour laquelle la proposition de toiture plate serait à cet égard pertinente.

En revanche, les prescriptions du lotissement n'autorisent qu'un seul niveau pour les annexes. L'on ne perçoit pas non plus la raison pour laquelle ces prescriptions seraient à cet égard, obsolètes.

L'octroi d'une dérogation à ces prescriptions au motif qu'elles seraient inadaptées aux logements unifamiliaux actuels et l'octroi d'une dérogation aux toitures à double versant au motif qu'une toiture plate "permet d'optimaliser les volumes utiles", ne permettent pas au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles il conviendrait de s'écarter exceptionnellement des prescriptions applicables en l'espèce, de tels motifs faisant en effet de l'exception la règle.

Si la partie adverse répond, certes, à la réclamation du requérant à cet égard, cette réponse n'est ni pertinente, ni adéquate, et ne lui permet pas de comprendre la raison pour laquelle les dérogations aux prescriptions relatives aux annexes et aux toitures, soit des dérogations jugées importantes tant dans la réclamation du requérant que par le fonctionnaire délégué, peuvent être accordées.

Enfin, la réclamation du requérant dénonçait l'utilisation du bois comme matériau sur les ¾ de la surface de l'annexe en projet, ce qui constituait selon lui, une dérogation supplémentaire au permis de lotir.

L'acte attaqué considère qu'il est cohérent de proposer un système en ossature bois, revêtu d'un bardage bois vu l'impossibilité de retrouver des parements de la couleur de ceux posés en 1994, et vu l'importance de préserver les fondations existantes en évitant de coûteuses reprises en sous-œuvre, que ce système permettra non seulement de trancher par rapport aux parements existants mais aussi de garder des couleurs naturelles et sobres, offrant de surcroît une extension économe en énergie.

L'acte attaqué ne répond pas à la critique du réclamant sur la nécessité de la dérogation du projet à cet égard.

Ainsi, le motif selon lequel le bois offre un bâtiment économe en énergie ne peut être admis pour justifier l'octroi d'une dérogation. En effet, un tel motif, qui pourrait être invoqué à l'appui de n'importe quelle demande de permis, ne permet pas au requérant de comprendre la raison pour laquelle il conviendrait d'accorder une telle dérogation en l'espèce pour la réalisation du projet à l'endroit considéré.

Il en va de même pour le motif selon lequel le bardage en bois "permettra de trancher par rapport aux parements existants", qui ne permet pas au requérant de comprendre la raison pour laquelle il conviendrait de trancher par rapport à ces derniers.

Il y a lieu aussi de relever que le motif selon lequel il serait impossible de retrouver des parements de la couleur de ceux posés en 1994, à savoir une brique de couleur de ton rouge-beige, n'est étayé en aucune manière.

Le premier moyen est fondé.

VII. *Indemnité de procédure*

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure. Il y a lieu de la lui accorder au montant de base de 700 euros.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Silly le 10 février 2015 à Stéphane VANDOOREN et Marie COWE pour la construction de l'extension de leur habitation sur un bien sis à Hoves, rue de Graty, 25, cadastrée 4ème division, Hoves, section C, n° 233 d, est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la partie requérante, à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{ème} chambre, le trente et un janvier deux mille dix-sept par :

Simone	GUFFENS,	président de chambre,
Michel	PÂQUES,	conseiller d'État,
Diane	DÉOM,	conseiller d'État,
Céline	MOREL,	greffier,

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Simone GUFFENS.