

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 192.385 du 14 avril 2009

A. 189.576/XIII-5082

En cause :

1. **MOTTET** Jean,
2. **DISCRY** Florence,
3. **MAON** Sabine,
4. **HAERIGS** Jean-Claude,
ayant tous élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin 74
4000 Liège,

contre :

la Commune de Chaudfontaine,
ayant élu domicile chez
Me Michel DELNOY, avocat,
rue Simonon 13
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **GODIN** Paul,
2. **DELIEGE** Thérèse,
3. **GRONDAL** Marc,
4. **NEUVILLE** Louise,
ayant tous élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège.

--

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

Vu la requête unique introduite le 25 août 2008 par Jean MOTTET,
Florence DISCRY, Sabine MAON et Jean-Claude HAERIGS, en tant qu'ils demandent

la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 juin 2008 par le collège communal de Chaudfontaine à Paul GODIN et Thérèse DELIEGE et à Marc GRONDAL et Louise NEUVILLE pour la construction d'un immeuble de cinq appartements voie de l'Ardenne 46/48 à Embourg;

Vu la requête introduite le 26 septembre 2008 par laquelle Paul GODIN et Thérèse DELIEGE, Marc GRONDAL et Louise NEUVILLE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 5 mars 2009 fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} avril 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. THIRY, avocat, comparaissant pour les requérants, Me S. GRUBER, loco Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 de la demande se présentent de la manière suivante :

1. En 2006, Paul GODIN et Thérèse DELIEGE, Marc GRONDAL et Louise NEUVILLE envisagent l'achat d'un terrain sis 46-48, voie de l'Ardenne, à Embourg, en vue d'y construire un petit immeuble à appartements.

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. Il n'y a pas, pour le territoire où est situé le bien, de plan communal d'aménagement.

Il est constitué de deux parcelles jointives totalisant 979 m² et est sis à front de deux voies : la voie de l'Ardenne, une des principales voies d'accès au village d'Embourg et la rue François Jacquemart, voie secondaire réservée à la circulation locale, bâtie d'habitations de type unifamilial et entourées de jardins.

Ces parcelles ainsi que d'autres aux alentours appartenaient autrefois à André WISER qui, dans un acte de partage établi en 1934, a imposé certaines conditions aux futurs acquéreurs. Ces conditions se retrouvent dans les titres de vente des différentes parcelles.

Les acquéreurs ne pouvaient construire sur les parcelles vendues que des habitations privées à caractère de villas, chalets ou pavillons, sans mur pignon extérieur, les constructions ne pouvant, sans accord préalable et écrit du vendeur, servir à l'usage de café-restaurant, salle de bal ou de divertissements publics. De même, sauf autorisation écrite du vendeur, il ne pouvait être établi plus d'une habitation avec ses dépendances sur les parcelles vendues.

Après le décès d'André WISER, ses héritiers ont renoncé, en 1997, expressément et par écrit, à l'exécution de ces clauses particulières.

2. A la fin 2006, Paul GODIN et Marc GRONDAL rencontrent un membre des services du fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme afin d'examiner leur avant-projet; le 22 décembre 2006, un rapport d'entretien signé par l'architecte Bernadette MOTTET indique que le projet est admissible sur le plan juridique et qu'il l'est également sur le plan de l'opportunité, à la condition que la construction s'implante plus près de la voie de l'Ardenne afin de préserver l'intimité de la zone de cours et jardins des constructions avoisinantes et que le plan d'implantation précise la végétation existante à conserver et à abattre.

3. Le 7 décembre 2007, Paul GODIN et Thérèse DELIEGE, Marc GRONDAL et Louise NEUVILLE acquièrent les parcelles en question.

4. Le 13 septembre 2007, ils introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble comportant cinq appartements. Contrairement à ce qui avait été prévu dans l'avant-projet, l'entrée des voitures se fera par la rue François Jacquemart.

5. Une enquête publique est organisée du 27 septembre au 11 octobre 2007, au motif que la profondeur du bâtiment à construire mesurée à partir de l'alignement est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)). Vingt-sept réclamations et une pétition sont introduites. Une réunion de concertation est organisée le 5 décembre 2007.

6. Le 17 décembre 2007, le collège communal émet un avis favorable. Il examine les réclamations formulées au cours de l'enquête et établit quelques conditions : que le bâtiment soit avancé de 3 mètres vers la voie de l'Ardenne, qu'un plan d'aménagement paysager soit réalisé en accord avec l'éco-conseiller de la commune, que des garde-corps latéraux soient réalisés de manière à limiter les vues vers les propriétés voisines, que l'arrachage des haies existantes soit limité au maximum, que l'aménagement à l'arrière permette le croisement des véhicules sur la largeur du terrain et que le bâtiment soit descendu de plus ou moins 30 cm.

7. Le 31 janvier 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable indiquant notamment que le projet s'implante au centre de la parcelle, qu'il n'est pas opportun d'autoriser la construction de ce bâtiment important dans la "zone de cours et jardins" et que cela constituerait un "trouble manifeste de voisinage", que "la position de l'immeuble et les vues vers les propriétés voisines ne participent pas à la qualité de vie de cette zone résidentielle", que le projet sert l'intérêt de l'investisseur, mais au mépris de la morphologie de cette zone résidentielle et que "le pari architectural est en rupture totale avec le contexte".

8. Le 13 février 2008, les demandeurs de permis déposent des plans modificatifs.

9. Une nouvelle enquête publique est organisée du 28 février au 13 mars 2008. Elle donne lieu à 20 réclamations.

10. Le 25 mars 2008, le collège communal émet un nouvel avis favorable sur la demande de permis dans lequel il estime, notamment,

- que le projet n'aura pas d'impact significatif sur le trafic automobile dans la rue Jacquemart, tel qu'il a été mesuré par les services de police,
- que l'emprise au sol n'est pas excessive,
- que l'immeuble sera implanté dans l'alignement des constructions existantes et non au centre de la parcelle, que les dimensions du bâtiment, en particulier la

profondeur, ne sont pas excessives par rapport aux immeubles voisins qui ont des profondeurs équivalentes,

- que le gabarit de 3 niveaux (R+2) ne peut être considéré comme excessif compte tenu du contexte local, puisque plusieurs immeubles dans le voisinage ont un gabarit similaire (les points de comparaison sont donnés),
- que la définition de la zone de cours et jardins est difficile quand la parcelle est entre deux voiries publiques,
- qu'il n'y a pas de définition légale du trouble de voisinage,
- que la volonté politique des autorités communales est "d'autoriser la construction de petits immeubles comprenant quelques appartements le long des principaux axes de circulation, sur le trajet des moyens de transports publics et à proximité des centres des agglomérations qui constituent le territoire communal",
- que les parcelles qui longent la voie de l'Ardenne, route nationale de grand trafic, ne peuvent plus être objectivement considérées comme faisant partie d'une zone résidentielle depuis les années septante,
- que cette voie est bordée de nombreux commerces (une liste est donnée),
- que "les options de ce projet, en termes de gabarit et d'implantation, trouvent leur justification dans l'intérêt des investisseurs et non des promoteurs, mais également dans l'intérêt général de la collectivité",
- que les terrains n'ont jamais fait l'objet d'un permis de lotir et que les exigences urbanistiques du vendeur, formulées en 1935, sont désuètes,
- que la notion de villa a évolué et que l'expression de villa par appartements est devenue courante,
- que ce type de construction correspond parfaitement aux besoins actuels de la population locale,
- qu'à cet endroit de la RN 30, la profondeur de la zone non aedificandi est de 0,0 mètre,
- que les réclamations formulées au cours de l'enquête n'ont pas apporté d'élément nouveau et ont déjà été rencontrées dans la précédente délibération du collège qui y a donné une réponse adéquate.

11. Le 30 avril 2008, le fonctionnaire délégué émet un nouvel avis défavorable sur le permis : il mentionne que les plans modifiés du 13 février 2008 ne lui ont pas été communiqués, qu'il est manifestement abusif de prendre l'avis qui a été donné le 22 décembre 2006 sur un avant-projet comme un engagement ferme de sa part et, enfin, il reproduit les critiques d'opportunité formulées dans son avis précédent. Il estime que les points de comparaison pris par le collège "comme des «références» sont extraits de leur contexte".

12. Le 6 mai 2008, le collège communal sollicite une nouvelle fois l'avis du fonctionnaire délégué sur le projet, en envoyant une copie des plans modifiés qui ne lui étaient pas parvenus antérieurement.

13. Le 6 juin 2008, le fonctionnaire délégué émet un troisième avis qui mentionne que les plans modifiés du 13 février 2008 ont été réceptionnés par ses services le 8 mai 2008 et qui reproduit le contenu de l'avis du 30 avril 2008. Il y estime à nouveau que "le projet a été modifié non pour rencontrer les remarques et observations formulées, mais uniquement pour déplacer le bâtiment côté voie de l'Ardenne".

14. Le 16 juin 2008, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Il y est notamment précisé que l'endroit ne répond pas à une logique de parc. Le collège confirme ses avis antérieurs eux-mêmes cités in extenso dans la décision attaquée. Il estime que le fonctionnaire délégué n'a pas fait valoir d'arguments différents de ceux auxquels la commune a déjà répondu;

Considérant que, par requête introduite le 26 septembre 2008, Paul GODIN et son épouse et Marc GRONDAL et son épouse, agissant en leur qualité de bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la commune de Chaudfontaine oppose une fin de non recevoir tirée de la tardiveté de la requête qui aurait été postée le 5 septembre 2008 alors que le délai de recours aurait expiré le 1^{er} septembre 2008;

Considérant que la requête a été envoyée le 25 août 2008 et que le permis litigieux a été notifié le 30 juin 2008 aux réclamants, parmi lesquels trois des requérants; que le recours n'est pas tardif et que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants exposent qu'ils sont propriétaires ou habitants d'immeubles sis rue François Jacquemart, voisins du terrain sur lequel le projet doit se réaliser et que les habitations des deuxième et troisième requérants se situent dans le périmètre du "lotissement privé" établi par Alain WISER;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur sur les motifs de fait et de droit, de la violation des principes de bonne administration, de l'article 1^{er} du

CWATUP, de l'article 113+4 du Code civil, de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1951 (lire 1851) et des prescriptions spéciales urbanistiques contenues dans les actes authentiques de vente des parcelles du lotissement privé;

Considérant qu'ils précisent que le projet doit s'implanter sur deux parcelles jointives de 979 m² et occuper, par la construction (250 m²), les voiries, la zone de dégagement, les emplacements de parking et les voiries piétonnes, au moins 60% de la surface des parcelles concernées; qu'ils soutiennent qu'en autorisant un projet d'une telle ampleur l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation et violé les dispositions visées au moyen;

Considérant qu'ils font valoir en premier lieu que l'autorité a mal apprécié le contexte urbanistique du projet et que, à cet égard, la motivation de l'acte attaqué qui fait référence à la voie de l'Ardenne est inadéquate parce que l'accès à l'immeuble litigieux se fera exclusivement par la rue François Jacquemart et que l'intégration urbanistique devait dès lors s'apprécier par rapport à cette rue; qu'ils exposent que celle-ci n'est ouverte qu'à la circulation locale, qu'elle est très étroite, deux véhicules ne pouvant passer de front, qu'elle ne comporte que des villas ou chalets unifamiliaux de type bungalow ou rez + 1 et, enfin, qu'elle offre un cadre de vie particulièrement calme et verdoyant; qu'ils soutiennent que la décision attaquée n'a pas tenu compte de ces caractéristiques de l'environnement immédiat, qui avaient pourtant été mises en exergue par les riverains et le fonctionnaire délégué et que l'autorisation d'implanter un immeuble de cinq appartements de trois chambres totalisant quatre niveaux dans un tel quartier résidentiel est contraire au bon aménagement des lieux;

Considérant que les requérants font valoir, en deuxième lieu, que l'autorité a mal apprécié la circulation sur la rue François Jacquemart; qu'ils s'étonnent des chiffres fournis dans la décision attaquée à propos de la circulation dans ladite rue, qui induisent nécessairement que de nombreux automobilistes enfreignent l'interdiction d'y circuler; qu'ils soutiennent qu'une telle base ne permet pas d'établir que l'augmentation du trafic liée à la réalisation de l'immeuble litigieux ne sera pas significative et que la partie adverse devait, au contraire, constater les problèmes de circulation engendrés par le projet et y remédier; qu'ils estiment que la considération relative aux raisons de sécurité qui avaient conduit à interdire, lors de la présentation du premier avant-projet, que l'accès des véhicules à l'immeuble se fasse par la voie de l'Ardenne à cause de la proximité du Delhaize n'est pas adéquate, qu'elle ne fait que déplacer le problème et que la partie adverse a manifestement sous-estimé les problèmes de circulation induits par le projet;

Considérant que les requérants font valoir, en troisième lieu, que l'autorité a mal apprécié le gabarit de l'immeuble litigieux et son intégration au bâti local; qu'ils constatent que la partie adverse a considéré que le gabarit de l'immeuble à construire n'était pas excessif par rapport aux immeubles voisins; qu'ils estiment que la partie adverse se méprend ainsi totalement sur le contexte urbanistique local et qu'il est totalement déraisonnable d'assimiler, comme elle le fait, un immeuble de cinq appartements de trois chambres à une villa ou à un chalet; qu'ils ajoutent qu'aucun des immeubles cités par la partie adverse n'atteint la profondeur de l'immeuble litigieux ni quatre niveaux; qu'ils soulignent que l'erreur commise par la partie adverse est d'autant plus flagrante que les riverains et le fonctionnaire délégué avaient dénoncé avec vigueur l'intégration du projet dans le contexte local et prétendent que l'analyse du fonctionnaire délégué et le dossier photographique fourni par eux démontrent l'erreur d'appréciation ainsi commise;

Considérant que les requérants font valoir, en quatrième lieu, que l'autorité n'a pas respecté ou a mal apprécié les clauses urbanistiques applicables dans le lotissement privé; qu'ils affirment que la partie adverse a sciemment omis de tenir compte des droits civils existants légalement entre les propriétaires des parcelles visées par ces prescriptions, qui sont transcrites et donc opposables à tous y compris à l'administration, alors que ces prescriptions n'admettent que des villas, chalets ou pavillons, sans pignon extérieur et à raison d'une habitation par parcelle et qu'elles garantissent le maintien du cadre de vie paisible et intime qui a motivé le choix des requérants d'y installer leur résidence; qu'ils reprochent à la partie adverse d'avoir considéré ces prescriptions comme "désuètes" sans aucun fondement juridique valable;

Considérant que les requérants font valoir, en cinquième lieu, que l'autorité a mal apprécié les problèmes de vues et l'ensoleillement causés par la hauteur et la profondeur du bâtiment en question; qu'ils écrivent que l'acte attaqué ignore purement et simplement les troubles évidents de voisinage engendrés par le projet quant à ces aspects, troubles pourtant dénoncés par le fonctionnaire délégué et par les réclamants lors des enquêtes publiques;

Considérant que les requérants font valoir, en sixième lieu, que l'autorité a mal apprécié la préservation de l'environnement; qu'ils avancent que les dispositions prévues dans l'acte attaqué ne suffisent pas à préserver l'environnement et le cadre verdoyant des parcelles concernées, attestés par les photos jointes à la requête, car la position et la taille surdimensionnée du projet aura un impact désastreux en zone de cours et jardins;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils exposent que la partie adverse a décidé de passer outre aux nombreuses observations formulées lors de l'enquête publique et dans les trois avis négatifs du fonctionnaire délégué, sans que les raisons de le faire soient présentées dans une motivation compréhensible à la lecture de l'acte attaqué, alors que ces observations seraient corroborées par le dossier et par les photos qu'ils produisent; qu'ils ajoutent que la partie adverse n'a émis que des considérations générales et non une réponse expresse et précise aux réclamations susdites en se référant à la responsabilité politique du collège communal et à l'intérêt général de la collectivité;

Considérant que les requérants expriment ce grief, en premier lieu, relativement à l'implantation du bâtiment et à son impact en zone de cours et jardins; qu'ils estiment que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas à l'objection précise, formulée par le fonctionnaire délégué et par les réclamants, tirée du caractère inopportun de l'implantation d'un bâtiment d'une telle ampleur, inhabituelle, en zone de cours et jardins; qu'ils soutiennent qu'un projet de dimensions inférieures, implanté uniquement sur la partie avant des parcelles, voie de l'Ardenne, aurait permis d'éviter l'ensemble des préjudices causés par la réalisation du projet;

Considérant que les requérants expriment ce grief, en deuxième lieu, relativement aux troubles manifestes de voisinage, notamment aux problèmes de vue et d'ensoleillement mis en évidence par le fonctionnaire délégué; qu'ils estiment que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et non pertinente en ce qu'il serait inexact d'affirmer, comme le fait la partie adverse, que la construction d'une habitation sur chaque parcelle aurait causé le même problème de vue; qu'ils soutiennent, au contraire, que ces habitations pourraient être de moindre ampleur que le projet; que les requérants ajoutent qu'ils sont effectivement les voisins immédiats du projet litigieux et seront donc les premiers à subir les troubles précités;

Considérant que les requérants expriment ce grief, en troisième lieu, relativement à la préservation du cadre de vie; qu'ils exposent que les observations des réclamants et du fonctionnaire délégué sont pertinentes et que l'autorité n'a pas expliqué pourquoi elle s'en est écartée; qu'ils ajoutent qu'en autorisant un projet d'une telle ampleur non pas au cœur d'un village, mais en bordure de celui-ci, dans un quartier résidentiel calme et verdoyant, la partie adverse ne pouvait pas invoquer une préoccupation de protection de la qualité de l'habitat;

Considérant que les requérants expriment ce grief, en quatrième lieu, relativement à l'intégration du projet dans le contexte bâti local; qu'ils se réfèrent aux trois avis défavorables du fonctionnaire délégué fondés sur ce que le projet est en totale rupture avec la zone résidentielle et auxquels l'acte attaqué répond seulement que "l'avis du fonctionnaire délégué ne reprend pas d'arguments différents de ceux auxquels la commune a déjà répondu" et que "le collège communal confirme ses avis favorables émis en date du 17 décembre 2007 et 25 mars 2008"; qu'ils jugent cette réponse inadéquate; qu'ils exposent qu'en comparant un immeuble à appartements à une villa et en déclarant que la zone concernée ne peut plus être considérée comme une zone résidentielle, la partie adverse n'a avancé aucun élément exact, précis et pertinent;

Considérant que les requérants expriment ce grief, en cinquième lieu, relativement au non-respect des prescriptions du lotissement privé; qu'ils dénoncent, à cet égard, la motivation de l'acte attaqué qui affirme que ces prescriptions sont désuètes; qu'ils écrivent, au contraire, que ces prescriptions sont toujours obligatoires pour tous les propriétaires du lotissement et ajoutent que si tel n'était pas le cas, il ne serait certainement pas conforme à un bon aménagement des lieux d'ignorer purement et simplement ces prescriptions et qu'il est "en tout cas totalement insuffisant" de se contenter d'indiquer qu'elles sont désuètes pour s'en écarter; qu'ils ajoutent, à l'audience, que ces prescriptions sont bien d'actualité comme en témoignerait le fait qu'elles figurent encore dans l'acte d'acquisition de propriété par Sabine MAON, établi en 2008;

Considérant que les requérants expriment ce grief, en sixième lieu, relativement à la circulation rue François Jacquemart; qu'ils estiment que les trois avis du fonctionnaire délégué ont été défavorables notamment en raison du fait que l'accès à l'immeuble litigieux se fera désormais exclusivement par cette rue; qu'ils prétendent que la motivation chiffrée de l'acte attaqué, basée sur une étude effectuée par la police du 29 janvier au 4 février 2008, ne tient pas compte des problèmes de circulation engendrés par le projet litigieux et n'y apporte pas de réponse adéquate, mais qu'elle a seulement déplacé le problème;

Considérant que la partie adverse constate que les deux moyens d'annulation sont basés sur des considérations identiques qui sont abordées soit sous l'angle de l'erreur manifeste d'appréciation, soit sous celui du défaut de motivation formelle adéquate; qu'elle estime qu'il faut joindre les deux moyens et les analyser comme s'ils n'en constituaient qu'un seul; qu'elle répond que le permis attaqué ne contient ni erreur manifeste d'appréciation ni déficience de motivation formelle;

Considérant qu'elle répond, quant au gabarit du projet et à son intégration dans le contexte urbanistique local,

- qu'elle a été attentive à l'occupation du sol par le projet (bâtiment et surface imperméabilisée totale) et que le taux de 30% mentionné dans le permis n'est pas excessif comparé à ce qui est d'application dans le voisinage immédiat,
- que la profondeur du bâtiment doit être envisagée en fonction des spécificités du terrain concerné, donnant sur deux voiries différentes,
- que sa hauteur est comparable à celle de plusieurs immeubles du voisinage, dont celui du premier requérant qui serait constitué de quatre niveaux, que la hauteur de l'immeuble litigieux, côté rue Jacquemart, sera seulement de 10 mètres par rapport au niveau naturel du sol et que la présentation qu'en font les requérants est erronée,
- que la "zone de cours et jardins" invoquée par les requérants n'existe ni matériellement ni juridiquement, que si l'on envisage les parcelles voisines donnant sur la rue Jacquemart, il faut constater que la maison des deuxième et troisième requérants est implantée "en plein", que le projet de construction a évolué et que l'immeuble en projet est désormais aligné sur les immeubles voisins de la voie de l'Ardenne,
- que, depuis quelques années, elle délivre des permis pour de petits immeubles à appartements le long d'axes de circulation importants, à proximité des transports en commun, des commerces et de centres agglomérés, poursuivant notamment un but de densification de l'habitat aux endroits les plus opportuns et en préservant tant que possible les autres parties du territoire communal,
- que cette politique, dont elle fournit un certain nombre d'exemples concrets, permet notamment aux plus jeunes et aux plus âgés de continuer à habiter dans la commune ou de s'y installer,
- que cette politique est parfaitement adaptée à la situation du cas d'espèce,
- que les requérants ont en effet examiné la situation sous le seul angle de la rue François Jacquemart, alors que le projet s'implanterait à proximité du centre d'Embourg, proche de bâtiments de gabarit bien plus élevé, le long d'une voirie nationale fréquentée et bordée de commerces, comme en attestent des photos intégrées à la note d'observations,
- qu'en tout état de cause l'on n'aperçoit pas en quoi un immeuble résidentiel de cinq appartements ne pourrait pas s'intégrer dans un quartier qualifié de "résidentiel";

Considérant qu'elle répond, quant aux prétendus problèmes de circulation,

- que les requérants évoquent de tels problèmes sans s'en expliquer,
- qu'il est faux d'affirmer que la rue Jacquemart est interdite à la circulation,
- que l'étroitesse de cette rue a été prise en compte dans l'acte attaqué, la commune ayant imposé une zone de croisement des véhicules interne à la parcelle considérée,

- que l'acte attaqué relève que le projet compte suffisamment d'emplacements de parking, en sous-sol, en surface ainsi que le long de la voie de l'Ardenne,
- que le relevé du trafic automobile qui a été effectué rue Jacquemart établit le passage de 200 à 600 véhicules par jour, que le projet n'induirait qu'une croissance minime de la circulation dans cette rue et que les avis du commissaire de police locale et de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité allaient d'ailleurs dans le même sens,
- que l'acte attaqué précise les raisons pour lesquelles l'accès carrossable au projet ne peut se faire par la voie de l'Ardenne, qu'il s'agit d'un motif de sécurité routière, lié à l'importance et à la vitesse du trafic empruntant cette voie ainsi qu'à la présence d'un magasin Delhaize qui rend dangereuse toute nouvelle sortie/entrée de véhicules;

Considérant qu'elle répond, quant aux atteintes à l'intimité, aux vues et à l'ensoleillement,

- que les requérants n'auraient pas intérêt à leurs moyens en ce qui concerne ces points, car ils ne seraient pas les voisins directs du projet et en seraient éloignés, respectivement, de 42, 16 et 29 mètres, ces distances excluant toute perte d'intimité ou d'ensoleillement,
- qu'une perte de vue ne pourrait pas plus être admise parce que l'immeuble du premier requérant serait séparé du projet par un rideau d'arbres, indépendant du projet attaqué, implanté sur la parcelle du propriétaire de l'immeuble situé à la droite du projet (vu depuis la rue Jacquemart), que l'immeuble de la deuxième requérante serait séparé du projet par un rideau d'arbres ainsi que par une construction existante et, enfin, que l'immeuble du troisième requérant serait séparé du projet à la fois par l'immeuble de la deuxième requérante, par des arbres et par une construction existante,
- que, en tout état de cause, la construction de deux maisons unifamiliales sur le terrain concerné aurait eu le même impact,
- que les requérants ne justifient leurs "importants problèmes" que par la production de photos, sans argument, ce qui serait insuffisant pour démontrer une erreur manifeste d'appréciation,
- que, au point de vue de la motivation formelle, les observations formulées lors des enquêtes publiques et par le fonctionnaire délégué ne sont pas précises, de sorte que l'autorité ne devait pas y répondre de façon précise,
- que l'acte attaqué mentionne que le projet respecte les prescriptions du Code civil relatives aux jours et aux vues et que si cela ne suffit effectivement pas pour considérer que le projet est conforme au bon aménagement des lieux, le respect des

normes contenues dans le Code civil constitue tout de même une bonne indication de l'absence de problème à ce sujet,

- que la partie adverse a exigé que le projet soit avancé vers la voie de l'Ardenne, ce qui constitue également une réponse aux affirmations contenues dans le moyen;

Considérant qu'elle répond, quant à la "préservation de l'environnement",

- que l'environnement auquel se réfèrent les requérants n'est que l'expression de leur confort personnel,
- que le projet ne portera pas atteinte à l'environnement au sens juridique du terme, la partie adverse ayant considéré sans être contredite par les requérants que "le milieu (...) n'a aucun intérêt écologique particulier",
- que, à la suite des critiques recueillies, elle a néanmoins imposé aux demandeurs de permis de limiter l'arrachage des haies, de déposer un plan des plantations prévues et d'avancer le bâtiment de trois mètres vers la voie de l'Ardenne, de sorte qu'il empiète moins sur ce que certains considéraient comme sa partie arrière qu'ils qualifient de "zone de cours et jardins",
- que l'idée de créer un parc à cet endroit a été expressément évoquée et rejetée dans l'acte attaqué, qui indique les raisons pour lesquelles le terrain concerné était propice à l'application de sa politique en matière d'habitat;

Considérant qu'elle répond, quant à la manière de prendre en considération les dispositions du "lotissement privé",

- que les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers,
- qu'elle n'avait pas à examiner le contenu des dispositions de droit privé auxquelles les requérants font allusion,
- que cette contestation relève du juge civil auquel elle n'avait pas à se substituer,
- que, par ailleurs, ces dispositions n'étaient plus applicables depuis de nombreuses années du fait d'une renonciation expresse et écrite,
- que ces dispositions n'empêchaient pas la construction d'immeubles à appartements, le terme "villa" utilisé dans les années trente ayant la signification d'"habitation privée" par opposition aux entreprises et commerces y compris l'HORECA,
- que le fonctionnaire délégué n'a pas rejeté cette interprétation mais l'a seulement qualifiée d'audacieuse;

Considérant qu'elle répond enfin, de manière générale, qu'elle n'a pas pris sa décision à la légère, qu'elle a systématiquement analysé les résultats des enquêtes publiques et administratives, qu'elle s'est procuré des renseignements complémentaires en matière de circulation, qu'elle a imposé certaines conditions aux demandeurs de permis, qu'il n'est pas exact de prétendre que le projet a été modifié uniquement pour

prévoir le déplacement du bâtiment "côté voie de l'Ardenne", qu'elle a renouvelé les enquêtes, qu'elle s'est abondamment justifiée sur le maintien de sa position après avoir enregistré les objections, que les avis du fonctionnaire délégué sont sujets à caution, car ils témoignent d'un revirement d'attitude peu compréhensible par rapport à son premier avis sur l'avant-projet alors que le projet n'avait pas fondamentalement changé quant aux points qui ont suscité son opposition, que les requérants ne démontrent aucune erreur manifeste d'appréciation mais tentent de substituer leur propre appréciation à la sienne alors qu'elle est l'autorité compétente pour décider, que les autorités administratives ne doivent pas fournir les motifs de leurs motifs et que les requérants critiquent en réalité le fait que l'autorité leur a donné tort en ne refusant pas le permis;

Considérant que les intervenants estiment à leur tour que le premier moyen doit être rejeté; qu'ils rétorquent, quant à l'intégration du projet au contexte urbanistique et au bâti local, et quant au problème de circulation dans la rue François Jacquemart, que l'empreinte au sol de l'ensemble du projet représente quelque 41% de la surface de la parcelle (979 m²), que ce taux d'occupation de la parcelle est comparable à celui de plusieurs immeubles proches (des exemples précis sont donnés de taux d'occupation du terrain de 15,5 % à 39,4%), que la hauteur du bâtiment projeté se situe dans la moyenne, tant par rapport à ses voisins de la voie de l'Ardenne qu'à ceux de la rue Jacquemart, que seule l'entrée des véhicules des résidents du projet se fera par l'arrière, rue Jacquemart, pour des raisons de sécurité, l'accès des piétons et visiteurs se faisant par la voie de l'Ardenne, que l'impact du projet sur la circulation rue Jacquemart sera tout-à-fait limité, que l'acte attaqué contient une motivation détaillée et chiffrée sur cet aspect du projet, sans méconnaître le caractère résidentiel de la rue en question, qu'à propos de la profondeur du bâtiment projeté, la partie adverse n'a jamais prétendu que d'autres bâtiments de la rue étaient de profondeur identique, qu'il est également inexact d'affirmer que le voisinage immédiat rue Jacquemart n'est composé que de bâtiments de type bungalow ou rez + 1 et que l'immeuble du premier requérant et les numéros 11 et 13 de la rue totalisent chacun quatre niveaux;

Considérant que les intervenants font valoir, en ce qui concerne le non-respect des clauses urbanistiques applicables dans le lotissement, que l'argument est irrecevable parce que, à l'époque de l'établissement desdites clauses (1935), aucune réglementation urbanistique n'organisait des procédures de lotissement, que le terrain concerné n'est pas compris dans le périmètre d'un lotissement et que ces clauses n'ont donc pas de valeur réglementaire et que, tout au plus, elles établissent des droits civils échappant à la compétence du Conseil d'Etat; qu'ils soutiennent, subsidiairement, que l'argument n'est pas fondé parce que les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers, que les clauses en question ne possèdent pas les caractéristiques juridiques des

servitudes, que le bénéfice de cette clause est personnel au vendeur ou à ses ayants droit et ne profite pas au propriétaire d'un fonds identifié et que les ayants droit d'Alain WISER ont renoncé à ce bénéfice en 1997; qu'ils ajoutent, à l'audience, que si l'acte d'acquisition de la requérante Sabine MAON, établi en 2008, mentionne encore les prescriptions en question, cela ne porte nullement préjudice à la renonciation par les héritiers WISER au bénéfice de ces prescriptions, certaine en ce qui concerne les parcelles sur lesquelles le projet doit s'élever; qu'ils affirment, enfin, jurisprudence à l'appui, partager l'analyse de la commune de Chaudfontaine selon laquelle une villa peut être divisée en appartements;

Considérant que les intervenants répondent, en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, que les vues du projet sont conformes aux règles du Code civil, qu'elles n'ont rien de particulier dans une zone urbanisable, au surplus au centre d'un village où selon les principes de centralité et de gestion parcimonieuse du sol consacrés par le CWATUP et par le schéma de développement de l'espace régional (SDER), la densité de l'urbanisation doit être plus forte; qu'ils ajoutent que les distances sont telles entre les maisons des requérants et les points les plus proches du futur bâtiment (respectivement 40,60 mètres, 17,40 mètres et 30,40 mètres), qu'aucune gêne de vue n'est à craindre; qu'ils précisent enfin qu'une étude d'ensoleillement fournie en annexe à leur mémoire révèle que, en été, le projet ne crée jamais d'ombre chez les requérants et que, en hiver, seule la propriété de la seconde requérante est affectée, mais seulement entre 10 heures et 12 heures et sans tenir compte de la végétation existante pourtant source d'ombre;

Considérant que les intervenants exposent encore, en ce qui concerne la préservation de l'environnement, que le projet prévoit la plantation de hêtres et de charmes sur environ 130 mètres et que sa réalisation ne nécessite que l'abattage de deux arbres, que la surface non urbanisée (60%) sera traitée en gazon, que les requérants mènent un combat de principe contre les immeubles à appartements, que leurs critiques relèvent de la pure opportunité et ne sont dès lors pas admissibles dans un contentieux de légalité;

Considérant que les intervenants objectent au second moyen que les avis du fonctionnaire délégué par rapport auxquels l'acte attaqué ne serait pas motivé de manière adéquate doivent être regardés avec circonspection, car le premier avis donné dans le cadre d'un rapport d'entretien était favorable alors que les trois avis suivants sont négatifs sans qu'aucun élément objectif ne justifie ce revirement d'attitude; qu'ils exposent que la seule évolution notable du projet a consisté en une modification de l'accès au garage qui se fait désormais par la rue Jacquemart et non plus par la voie de

l'Ardenne et que, à leurs yeux, cette différence ne peut justifier le changement d'opinion radical du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'ils écrivent aussi, en ce qui concerne l'implantation du bâtiment, son impact en zone de cours et jardins et l'intégration du projet dans le contexte bâti local, que la décision attaquée est abondamment motivée et apporte une réponse suffisante aux critiques formulées par les réclamants lors de l'enquête publique et par le fonctionnaire délégué;

Considérant qu'ils observent encore, en ce qui concerne les troubles manifestes de voisinage et les problèmes de vue et d'ensoleillement, que la décision est motivée à suffisance, notamment en ce qu'elle relève que les réclamants qui se plaignent de problèmes de vue ne sont pas les voisins immédiats;

Considérant que les intervenants estiment que l'acte attaqué est abondamment motivé en ce qui concerne la préservation du cadre de vie; qu'ils font aux requérants le reproche de n'aborder le projet que sous l'angle de la rue Jacquemart et de perdre de vue que la façade principale s'implante voie de l'Ardenne; qu'à leurs yeux, l'acte attaqué remet le projet dans son contexte global qui est celui d'un terrain situé à front d'une des deux voiries principales d'accès au village et bordé à l'arrière par une voirie secondaire, à seulement 200 mètres du village; qu'ils notent encore que l'acte attaqué répond aux critiques des réclamants même s'il n'y fait pas droit;

Considérant, relativement aux prescriptions du lotissement privé, que les intervenants approuvent l'analyse que la partie adverse a faite de la notion de "villa" en l'actualisant; qu'ils précisent que le permis est délivré sous réserve des droits des tiers, que la commune de Chaudfontaine pouvait considérer que la nature des droits en présence n'était pas clairement définie et que la problématique des droits civils était étrangère à ses compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

Considérant que les intervenants font enfin valoir, sur ce second moyen, en ce qui concerne la circulation dans la rue Jacquemart, que l'acte attaqué fournit une analyse chiffrée non contredite par les requérants et une justification du déplacement de l'accès au garage de la voie de l'Ardenne vers la rue Jacquemart; qu'ils concluent que la motivation de l'acte attaqué témoigne d'une appréciation éclairée, objective et complète de l'ensemble des éléments pertinents du dossier et qu'elle a permis aux destinataires de comprendre les motifs déterminants de la décision prise par le collège communal;

Considérant qu'il convient d'examiner d'abord le second moyen;

Considérant que la décision entreprise contient cinq considérants relatifs à l'implantation en "zone de cours et jardins" et à l'intégration du projet dans le cadre bâti local; qu'il en ressort que l'autorité a eu égard à l'emprise au sol, à la zone de cours et jardins, aux dimensions et au gabarit du bâtiment; que ces motifs apportent une réponse formelle suffisante aux critiques formulées lors de l'enquête publique et aux objections faites par le fonctionnaire délégué;

Considérant, en ce qui concerne les troubles de voisinage, qui dériveraient de problèmes de vue, d'intimité, et d'ensoleillement, que la décision attaquée contient les motifs suivants :

- " il est à noter que le bâtiment respecte en tout point les règles du Code civil; de plus, la construction d'une habitation sur chaque parcelle aurait engendré le même problème de vue; si ce n'est dans le cas présent la profondeur du bâtiment, c'est la raison pour laquelle il sera demandé de l'avancer de +/-3m vers la voie de l'Ardenne. Les personnes se plaignant le plus des problèmes de vue ne se trouvent pas être les voisins immédiats";
- " que la notion de troubles de voisinage n'est pas définie par la loi" et
- " que, loin d'être monolithique, le projet est composé de plusieurs éléments dont tant la largeur que la profondeur ou la hauteur sont variables";

Considérant que le premier de ces motifs, formulé dans l'avis de la commune du 17 décembre 2007, a déterminé l'introduction de nouveaux plans; que ces motifs apportent une réponse formelle suffisante aux critiques formulées lors de l'enquête publique et aux objections faites par le fonctionnaire délégué;

Considérant, en ce qui concerne la préservation du cadre de vie, que la décision attaquée contient les motifs suivants :

- " qu'il sera imposé d'une part de limiter l'arrachage des haies existantes et un plan d'aménagement paysager sera imposé avant délivrance du permis d'urbanisme; de plus, la volonté d'avancer le bâtiment vers la voie de l'Ardenne permettra d'augmenter à l'arrière le zone d'«espaces verts»";
- " que la préservation du cadre de vie et la qualité de l'habitat est un des soucis majeurs qui ont motivé ce choix de développer des unités d'immeubles à appartements au coeur des villages, ce qui correspond d'ailleurs à la demande de la plus grande part de la population locale";
- " qu'il n'a pas été explicitement répondu à l'idée de réaliser un parc sur le terrain concerné, considérant que cet endroit ne répond pas à une logique de parc";
- " que, au vu de sa localisation entre deux voiries, à proximité de commerces, d'arrêts de bus et du centre d'Embourg, le terrain concerné est idéal pour y construire un immeuble à appartements";

Considérant que le premier de ces motifs, formulé dans l'avis de la commune du 17 décembre 2007, a déterminé l'introduction de nouveaux plans; que ces

motifs apportent eux aussi une réponse formelle suffisante aux critiques formulées lors de l'enquête publique et aux objections faites par le fonctionnaire délégué; qu'elle est adéquate en ce que la préservation du cadre de vie peut être appréciée à l'échelle d'un quartier et non seulement d'une partie de rue; que cette appréciation ne devait pas se limiter à l'intérêt des habitants de la rue considérée;

Considérant, en ce qui concerne le non-respect des prescriptions du lotissement privé, que la décision attaquée contient les motifs suivants :

- " dans les conditions urbanistiques liées à ce terrain, il est stipulé que pourraient être construites des villas, des habitations avec annexes,... Il est à noter qu'ici on ne retrouve pas l'obligation des construire des habitations unifamiliales ce qui aurait pu permettre au Collège de refuser le permis d'urbanisme";
- " que les terrains en cause n'ont jamais été l'objet d'un permis de lotir même si le vendeur, en 1935, avait précisé certaines exigences urbanistiques devenues désuètes";
- " que la notion de villa a évolué au cours du temps et qu'aujourd'hui l'expression «villa à appartements» est devenue d'usage courant, car ce type de construction correspond parfaitement aux besoins actuels de la population, particulièrement dans la commune de Chaudfontaine";

Considérant qu'il ressort de cette motivation que le bien concerné ne fait pas et n'a jamais fait l'objet d'un permis de lotir; qu'il ressort du dossier administratif que les prescriptions d'urbanisation contenues dans les actes de vente de ce terrain et de terrains d'alentour, relatives à la construction de villas, chalets ou pavillons sans pignons extérieurs et à raison d'une habitation par parcelle, étaient au bénéfice du vendeur Alain WISER et que ses héritiers y ont formellement renoncé; qu'il semble que les requérants ne peuvent se prévaloir de ces prescriptions à l'appui de leur moyen; qu'il faut néanmoins constater que la commune a pris ces prescriptions en compte au regard du bon aménagement des lieux et qu'elle a tenté de justifier que l'immeuble à appartements en question n'était pas exclu par la notion de "villa", qu'elle a exposé des principes de sa politique du logement et livré une considération particulière sur la capacité du terrain concerné à accueillir ce type d'immeuble; qu'elle a ainsi adéquatement accompli son obligation de motivation formelle par rapport aux critiques recueillies sur cet aspect du projet;

Considérant, en ce qui concerne la circulation rue François Jacquemart, que la décision attaquée contient des motifs relatifs à la mobilité, aux problèmes de parking en dehors de l'allée de garage et à l'alternative d'un accès au garage et à l'habitation par la voie de l'Ardenne; que la partie adverse y présente des données chiffrées précises et basées sur une étude effectuée par le service de police, pour conclure que l'augmentation du trafic ne sera pas significative (ajout de sept à huit véhicules);

qu'ainsi les exigences de motivation formelle ont également été rencontrées par rapport aux critiques recueillies sur cet aspect du projet;

Considérant que la motivation de la décision attaquée permet à ses destinataires de comprendre les motifs pour lesquels le permis a été délivré par l'autorité communale et pourquoi les objections présentées par les opposants au projet n'ont pas été retenues; que le second moyen n'est pas sérieux;

Considérant, quant au premier moyen, que l'erreur manifeste d'appréciation que le Conseil d'Etat peut censurer est celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable;

Considérant, en ce qui concerne le contexte urbanistique sur lequel s'implante le projet et le gabarit de l'immeuble, que l'affirmation des requérants, renouvelée à l'audience, suivant laquelle l'intégration du projet devrait être analysée seulement par rapport à la rue Jacquemart au motif que l'accès à l'immeuble litigieux se ferait exclusivement par cette rue et que celle-ci constitue une zone résidentielle à ne pas confondre avec le centre d'Embourg qui commence après la rue du Hêtre Pourpre, est inexacte, car elle néglige le fait que l'accès piéton et l'accès en voiture des visiteurs se fera par la voie de l'Ardenne à front de laquelle doit se trouver la façade principale de l'immeuble; que la partie adverse devait au contraire mener une réflexion globale sur le projet et qu'elle a respecté cette obligation; que la motivation du permis révèle, en effet, qu'il a été tenu compte tant de la façade avant que de la façade arrière de la parcelle sur laquelle se dresserait l'immeuble; que, compte tenu de la taille de la parcelle considérée, du caractère assez disparate du bâti voie de l'Ardenne - certains immeubles proches étant constitués de buildings de plusieurs étages - et de l'habitat de la rue Jacquemart composé quant à lui de maisons dont certaines sont assez volumineuses, l'immeuble de cinq appartements faisant l'objet du permis reste d'une volumétrie raisonnable; que cet immeuble d'architecture contemporaine destiné à accueillir des appartements d'un certain standing, qui s'implantera non au centre de la parcelle mais sera aligné sur ses voisins de la voie de l'Ardenne et présentera une façade arrière distante de plus de quinze mètres de la rue François Jacquemart ne sera pas en rupture "totale" avec le bâti existant; que la rue François Jacquemart et la voie de l'Ardenne se différencient nettement l'une de l'autre, mais que le projet autorisé peut être considéré comme un compromis respectant les caractéristiques de ces deux voies entre lesquelles il s'insère; que la photo aérienne en format A3 fournie par les intervenants montre un contexte déjà très dense en habitat et en services dans lequel s'implante le projet; que, dans son appréciation, la partie adverse a pu prendre en considération certains points de comparaison situés de l'autre côté de la voie de

l'Ardenne; que, contrairement à ce qui est prétendu dans la requête, l'administration n'a pas commis d'erreur d'appréciation à cet égard;

Considérant, en ce qui concerne la circulation rue François Jacquemart, qu'il est difficilement concevable qu'une augmentation de 7 à 8 véhicules puisse entraîner de graves problèmes de circulation dans cette rue qui, d'après le dossier, comporte au moins 21 habitations, et ce, même si elle est étroite et réservée à la circulation locale; que l'autorité a pris les précautions requises en procédant à un comptage du passage des véhicules et en imposant un aménagement arrière tel qu'il permette le croisement des véhicules sur la largeur du terrain des demandeurs; que les requérants ne contestent pas la réalité de ces chiffres même s'ils observent qu'une telle fréquentation révèle l'absence de respect de la signalisation qui réserve le passage à la circulation locale; qu'ils ne contestent pas non plus les raisons de sécurité routière qui ont justifié l'accès au garage de l'immeuble par l'arrière plutôt que par la voie de l'Ardenne; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est dès lors décelable dans le chef de l'autorité au sujet des questions de circulation;

Considérant, en ce qui concerne le non-respect des clauses urbanistiques applicables dans le "lotissement privé", qu'il n'y a pas ici de lotissement au sens juridique du terme et que les héritiers de celui qui avait établi les prescriptions en question ont renoncé à leur bénéfice en 1997; qu'il ne semble pas que les requérants puissent revendiquer l'application de ces prescriptions; que cette question de droit civil est étrangère au présent litige; qu'elle ne devait pas être examinée par la partie adverse; qu'il n'est donc pas nécessaire de discuter de l'interprétation à donner de la notion de "villa" contenue dans l'acte de vente; que, sur le plan du bon aménagement des lieux, l'autorité a justifié sa position vis-à-vis des petits immeubles à appartements en exposant que leur réalisation s'inscrit dans sa politique de logement, notamment en faveur des personnes jeunes et âgées, qu'ils sont nécessaires dans les centres agglomérés de son territoire et que cette option permet également de préserver tant que possible les autres parties du territoire communal; que, vu la situation du terrain concerné, ces justifications sont applicables au cas d'espèce; qu'elles sont compatibles avec les objectifs de gestion parcimonieuse du sol et de concentration des zones urbanisables qui sont consacrés par les articles 1^{er} et 46, § 1^{er}, 1^o, CWATUP; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été dès lors commise à cet égard;

Considérant, en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, que les requérants font état de troubles de voisinage "évidents", sans les détailler, et produisent des photos qui sont simplement descriptives de la rue Jacquemart; qu'il y a lieu de suivre la partie adverse et les intervenants qui considèrent que les requérants ne peuvent

se plaindre de telles nuisances, car leurs habitations sont séparées du futur immeuble par des distances d'environ 41, 17 et 30 mètres, distances plausibles au vu des photos et des plans, et de suivre la partie adverse qui relève que ces habitations sont séparées du projet par différents obstacles, arbres et constructions, ce que les photos révèlent également; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a dès lors pu être commise quant aux aspects précités;

Considérant, en ce qui concerne la préservation de l'environnement, que la parcelle est un terrain constructible sis en zone d'habitat, appartenant à des propriétaires privés et dès lors susceptible de perdre son caractère naturel; qu'il est situé à moins de 200 mètres d'un centre très urbanisé; que le projet limite l'arrachage des haies et prévoit des plantations, ainsi que l'aménagement de deux jardins privatifs; qu'il ne nécessite que l'abattage de deux arbres; qu'il a été déplacé vers la voie de l'Ardenne en vue de répondre aux objections relatives au respect de la zone arrière "de cours et jardins" - au sens commun du terme, car il n'y a pas ici de zone juridiquement protégée à ce titre -; que le caractère verdoyant et calme de la rue Jacquemart sera ainsi préservé tant que possible; que la perte d'agrément qui sera subie par les habitants de la rue Jacquemart n'est pas disproportionnée au regard des charges normales de la vie en société en zone d'habitat; qu'il en découle que l'administration n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation au sujet du respect du cadre de vie des riverains opposés au projet;

Considérant qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été établie; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées, précitées, pour que Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Paul GODIN, Thérèse DELIEGE, Marc GRONDAL et Louise NEUVILLE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quatorze avril deux mille neuf par :

M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

M. PAQUES.