

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.021 du 3 février 2011

A. 197.918/XIII-5710

En cause :

1. **PREAT** Freddy,
2. **KARPINSKI** Christine,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Hervé FRANSENS, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Commune de Courcelles**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 11 octobre 2010 par Freddy PREAT et Christine KARPINSKI qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 11 août 2010 délivré par le "collège des bourgmestre et échevins" de Courcelles relatif à un bien sis à Trazegnies, rue de l'Yser, cadastré section A, n° 281Y4, ayant pour objet la construction de deux habitations jumelées;

Vu le dossier administratif déposé par la première partie adverse;

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

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 4 janvier 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 24 janvier 2011 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me H. FRANSENS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis, M^{me} MICHIELS, 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 comme suit :

1. Le 1^{er} mars 2010, les époux SANTANGELO-AMOROSO introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Courcelles relative à un bien sis à Trazegnies, rue de l'Yser, cadastré section A, n° 281Y4, pour la construction de deux habitations jumelées.

La demande comprend notamment un rapport urbanistique dressé par l'architecte du projet, précisant que "le projet vise à une continuité du cadre bâti sans créer de préjudices aux riverains" et que "le projet consiste à créer [deux] habitations bel étage suivant les prescriptions urbanistiques du P.C.A.".

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979. Il est également situé en "zone de constructions fermées et annexes" dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 1 dit "quartier Saint-Joseph", approuvé par arrêté royal du 16 octobre 1951.

Le projet consiste en la construction d'un immeuble de type "rez+1+combles", d'une profondeur de 11 mètres, d'une longueur de façade à rue de 10 mètres, d'une hauteur sous corniches de 7 mètres et d'une hauteur au faîte de 11,80 mètres.

Les requérants sont propriétaires de l'immeuble voisin, sis au n° 52 de la rue de l'Yser. Il s'agit d'un immeuble construit en 1998, à la suite de la délivrance par la commune de Courcelles d'un permis de bâtir dérogatoire le 8 décembre 1997. L'immeuble des requérants est un bâtiment de plain-pied (rez+combles), d'une profondeur de 7,10 mètres, d'une longueur de façade à rue de 16,75 mètres, d'une hauteur sous corniche de 2,90 mètres et d'une hauteur au faîte de 6,75 mètres. La toiture est pourvue de panneaux photovoltaïques, installés récemment.

2. Le 30 mars 2010, l'administration communale de Courcelles délivre un avis de réception du dossier complet. Elle ne se prononce pas sur la question de savoir si le projet, au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, est susceptible ou non d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

3. Une enquête publique est réalisée du 9 au 26 avril 2010. L'avis d'enquête du 30 mars 2010 indique que la demande présente les caractéristiques suivantes : "Dérogation aux prescriptions du P.C.A. : hauteur sous plafond ". Elle suscite deux réclamations : l'une émane des requérants (n° 52, rue de l'Yser), et la seconde émane de la voisine située de l'autre côté de la parcelle litigieuse (au n° 56).

4. Le 9 juin 2010, le collège communal de Courcelles établit un rapport à destination du fonctionnaire délégué et émet un avis favorable sur la dérogation demandée. Cet avis est libellé comme suit :

" [...]
ATTENDU que la dérogation porte sur la hauteur sous plafond supérieure [sic] à celle prescrite aux prescriptions du plan communal d'aménagement;
CONSIDERANT que la dérogation demandée n'est pas de nature à compromettre la destination du plan communal d'aménagement;
CONSIDERANT que les logements proposés sont de qualité;
CONSIDERANT que, bien qu'il soit apparemment conforme à celui prescrit dans le plan communal d'aménagement, le gabarit tel que projeté risque de créer une rupture dans le cadre environnant, en particulier vis-à-vis des constructions situées directement à gauche et droite du bâtiment projeté;
CONSIDERANT que le programme de type rez + 1 + combles composé notamment de garages privatifs et d'appartements en duplex soit néanmoins acceptable;
CONSIDERANT que le Collège communal pourrait remettre un avis favorable sous réserve de revoir le gabarit proposé en le diminuant, en particulier en hauteur;
CONSIDERANT que le Collège communal pourrait remettre un avis favorable sous réserve d'approbation du Fonctionnaire délégué;
CONSIDERANT le nombre de réclamations reçues lors de la publicité de la demande, à savoir : 2;
DECIDE :

- 1) d'émettre un avis favorable sur la dérogation demandée;
- 2) de transmettre la demande au Fonctionnaire délégué pour avis".

5. Le 16 juillet 2010, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable à la dérogation sollicitée. Cet avis est reproduit in extenso dans l'acte attaqué.

6. Le 11 août 2010, le collège communal de Courcelles octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, notifié aux requérants le 18 août 2010 et rédigé comme suit :

" Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

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

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que M. et Mme Santangelo - Amoroso domicilié(e)(s) à Trazegnies, Rue de Prusse, 64 a (ont) introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Trazegnies, Rue de l'Yser cadastré section A n° 281Y4, et ayant pour objet «Construire 2 habitations jumelées»;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 18/03/2010;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par A.R. du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de constructions fermées et annexes dans le périmètre du plan communal d'aménagement approuvé par A.R. du 16/10/1951, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : Dérogation aux prescriptions du P.C.A. : hauteur sous plafond;

Considérant que 2 réclamation(s) ont été introduite(s); qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement pour le(s) motif(s) suivant(s) : Dérogation aux prescriptions du P.C.A. : hauteur sous plafond; qu'une proposition de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 11/06/2010 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,
Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;
Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;
Considérant que Monsieur et Madame SANTANGELO-AMOROSO ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de l'Yser à 6183 TRAZEGNIES, cadastré TRAZEGNIES : A*281 Y4 ayant pour objet : Construction de 2 habitations jumelées;
Considérant [...] la demande de permis reçue à l'Administration communale de COURCELLES dont le récépissé porte la date du 18/03/2010;
Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 11/06/2010;
Considérant que selon les dispositions du plan de secteur 46/3 de CHARLEROI, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté du 10/09/1979); que ce même bien se situe également dans le Plan Communal d'Aménagement «QUARTIER SAINT JOSEPH » approuvé par Arrêté royal en date du 04/03/1955;
Considérant que le projet déroge aux prescriptions de ce dernier en ce qui concerne le point suivant :
- La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est inférieure à 2,8m et celle de l'étage est inférieure à 2,6m (2,7m et 2,5m)
Considérant le prescrit des articles 113 et 114 du Code précité;
Considérant que l'enquête publique menée du 09/04/10 au 26/04/10 en application de l'article 330, 11° de ce même Code a suscité deux réclamations;
Considérant l'avis favorable émis par le Collège Communal en date du 09/06/10;
Considérant que la demande porte sur la construction de deux habitations jumelées; que l'unique dérogation sollicitée vise à adopter des hauteurs sous plafond inférieures à celles imposées par le P.C.A.; que les différences de hauteur restent marginales et ne sont pas susceptibles de nuire au bon aménagement des lieux; que cependant le gabarit du projet par rapport aux habitations contiguës est tout à fait démesuré; qu'il appert néanmoins que celui-ci est conforme aux prescriptions du P.C.A. et demeure à la moyenne des habitations présentes le long de la trame bâtie existante;

Au vu de ce qui précède;
J'émet un avis FAVORABLE sur la dérogation sollicitée».

CONSIDERANT l'avis favorable émis par le Fonctionnaire délégué et reproduit ci-dessus;

CONSIDERANT que le Collège communal rencontre l'avis émis par le Fonctionnaire délégué;

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction de deux habitations jumelées;

CONSIDERANT qu'une dérogation porte sur la hauteur sous plafond supérieure à celle prescrite aux prescriptions du plan communal d'aménagement;

CONSIDERANT que la dérogation demandée n'est pas de nature à compromettre la destination du plan communal d'aménagement;

CONS1DERANT que les deux logements proposés sont de qualité;

CONSIDERANT que le programme de type rez + 1 + combles composé notamment de garages privatifs et d'appartements en duplex [est] acceptable, qu'il s'intègre notamment à la plupart des constructions érigées dans la rue;

CONSIDERANT que les droits des tiers et les normes de salubrité devront être strictement respectés;

CONSIDERANT que les numéros des logements seront attribués de manière définitive sur requête du demandeur, quand les travaux seront terminés et après vérification par l'Agent Technique du Service de l'Urbanisme;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par M. et Mme Santangelo - Amoroso est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;

2° Exécuter les travaux conformément aux prescriptions du règlement de Police sur les bâtisses et suivant les plans en annexes dressés par M. Cavallo S. et approuvés par le Collège échevinal le 11/08/2010.

[...]"

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate, de l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 6 à 8 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et du principe général de droit du bon aménagement des lieux; qu'ils font valoir :

- que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est incomplète en ce qui concerne l'intégration au cadre bâti et non bâti, alors que le projet litigieux va créer une rupture manifeste avec les maisons voisines en raison de son gabarit disproportionné,
- que l'autorité administrative n'a pas eu l'attention attirée sur la perte d'ensoleillement qui sera inévitablement subie par les voisins en raison de la hauteur du bâti envisagé, que cette perte d'ensoleillement va non seulement entraîner une perte de jouissance du jardin des requérants et de luminosité dans leurs pièces de vie mais va réduire considérablement l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques qu'ils viennent d'installer dans le but de recourir à une énergie verte et que le projet a dès lors une incidence environnementale non négligeable qui n'a pas été prise en considération par la partie adverse compte

tenu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement incomplète qui a été déposée,

- que l'acte attaqué fait état de deux réclamations introduites lors de l'enquête publique, sans que leur contenu ne soit précisé, que la motivation de l'acte critiqué ne permet pas de penser que la partie adverse a pris en considération les griefs précis et pertinents soulevés par les réclamants, en ce qui concerne notamment la hauteur de l'immeuble envisagé, son intégration dans le bâti existant, le risque "d'écrasement" des bâtiments voisins et leur dévalorisation, l'absence d'informations quant à la profondeur exacte du bâtiment et ses répercussions sur les voisins, la perte d'ensoleillement et la perte d'efficacité des panneaux photovoltaïques,
- que la partie adverse a adopté le raisonnement du fonctionnaire délégué selon lequel le gabarit litigieux, quoique démesuré par rapport aux habitations contigües, est acceptable dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du P.C.A. et demeure à la moyenne des habitations présentes le long de la trame bâtie existante, alors qu'il ne suffit pas qu'une implantation soit admissible au regard d'un plan d'aménagement, qu'il faut encore vérifier que les travaux concernés sont bien compatibles avec le bon aménagement des lieux et que, dans le cas présent, la partie adverse n'a pas vérifié que le projet litigieux pouvait être implanté à cet endroit au regard du gabarit modeste des habitations voisines et s'est satisfaite de la compatibilité du projet avec les prescriptions du P.C.A., ce qui est nettement insuffisant,
- que l'acte critiqué impose à son titulaire de "respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus", alors que l'avis du fonctionnaire délégué ne semble imposer aucune condition, de sorte que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation ou, à tout le moins, n'a pas correctement motivé la décision litigieuse,
- qu'il résulte de l'avis du collège communal, émis le 9 juin 2010, que son avis était favorable "sous réserve de revoir le gabarit proposé en le diminuant, en particulier en hauteur" et qu'il appartenait dès lors à la partie adverse d'expliquer dans l'acte contesté les raisons pour lesquelles elle a estimé devoir changer d'attitude par rapport à son avis préalable en ne sollicitant plus la réduction du gabarit de l'immeuble litigieux,
- que l'acte attaqué repose sur une motivation stéréotypée, que l'affirmation selon laquelle "les deux logements proposés sont de qualité" ne veut strictement rien dire, que l'on ne comprend pas pourquoi le programme de type "rez+ 1+ combles" est acceptable et que, contrairement à ce qui est prétendu par la partie adverse dans l'acte attaqué, ce type de bâtiment dénote avec les bâtiments voisins qui sont des immeubles de plain-pied;

Considérant que la seconde partie adverse observe :

- que l'autorité administrative a pu statuer en parfaite connaissance de cause dès lors que les requérants eux-mêmes ont pu, à la lecture des plans et de l'intégralité des pièces du dossier administratif, prendre connaissance des hauteurs sous corniche, du niveau au faîte et de la profondeur des bâtiments autorisés et que la motivation de l'acte attaqué le révèle,
- que le fonctionnaire délégué a déclaré lui-même sans équivoque dans son avis favorable que le gabarit du projet par rapport aux habitations contiguës est tout à fait démesuré, mais qu'il appert néanmoins que celui-ci reste conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement et demeure à la moyenne des habitations présentes le long de la trame bâtie existante,
- que le fonctionnaire délégué répond incidemment aux réclamations en indiquant que le gabarit du projet par rapport aux habitations contiguës est tout à fait démesuré, mais qu'il appert néanmoins que celui-ci reste conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement et demeure à la moyenne des habitations présentes le long de la trame bâtie existante et qu'une telle affirmation montre que le fonctionnaire délégué a eu égard à l'intégration du projet en prenant en compte les réclamations des parties requérantes qui se plaignaient du gabarit du projet,
- qu'il est inexact de soutenir que l'autorité administrative n'aurait pas tenu compte du bon aménagement des lieux dès lors que le fonctionnaire délégué considère que le projet demeure à la moyenne des habitations présentes le long de la trame bâtie existante, estimant, de manière incidente, que le projet est bien entendu conforme au bon aménagement des lieux, cela allant de soi,
- que l'indication de la mention du respect de toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué apparaît comme une erreur de plume, dès lors qu'il n'est pas contestable que l'avis du fonctionnaire délégué n'est assorti d'aucune condition particulière,
- et que la motivation adoptée ne s'apparente nullement à une motivation stéréotypée, le collège précisant que le projet, tel qu'il est proposé, s'apparente aux constructions existantes dans le bâti environnant;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de l'excès de pouvoir, de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE, de l'article 23 de la Constitution et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils exposent que l'acte attaqué admet la réalisation d'une construction qui est de nature à causer une incommodité excessive aux voisins, alors qu'il appartenait à l'autorité administrative d'apprécier raisonnablement le projet et de mettre en balance les intérêts et les conséquences de la demande de permis;

Considérant que la seconde partie adverse observe que le second moyen s'apparente à une critique du pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative et que les requérants tentent d'imposer leur conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative, ce qui n'est pas en leur pouvoir; qu'elle soutient qu'il appartenait aux autorités administratives d'appliquer les prescriptions urbanistiques applicables du plan communal d'aménagement, lequel tolère une telle habitation à cet endroit-là;

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

Considérant qu'à l'audience, les requérants développent leur premier moyen; qu'ils soutiennent que la motivation de l'acte entrepris est lacunaire et que l'acte ne contient pas de réponse à leurs réclamations; qu'ils prétendent que la circonstance qu'ils ont construit en dérogation ne permet pas de faire abstraction de leur situation, que le plan n'impose pas de hauteur maximum que devraient respecter les auteurs du projet contesté et que, après avoir reconnu le caractère démesuré du projet, l'administration ne pouvait l'autoriser sans méconnaître son obligation d'apprécier correctement le bon aménagement des lieux; qu'ils estiment aussi que la référence à la trame bâtie révèle une erreur, que les photos qu'ils produisent montrent bien que de nombreux immeubles conçus, comme le leur, sur le modèle rez+combles ont été érigés dans les environs immédiats et que les photos déposées par l'architecte du bénéficiaire du permis entrepris présentent des constructions plus éloignées; qu'ils se demandent encore si la première partie adverse a bien lu l'avis du fonctionnaire délégué puisqu'elle prescrit de respecter les conditions imposées par celui-ci alors que ce fonctionnaire n'en a établi aucune; que, en conséquence, ils reprochent à la première partie adverse de ne pas avoir pris en compte le caractère "tout à fait démesuré" du projet mis en évidence par le fonctionnaire délégué;

Considérant que la seconde partie adverse soutient, à l'audience, que le bénéficiaire d'un permis dérogatoire ne peut se plaindre de l'autorisation d'une construction conforme au plan sur la parcelle voisine, que le respect du plan est le gage du bon aménagement des lieux et que la référence à la trame bâtie est bien la preuve qu'un examen concret a eu lieu;

Considérant que s'il est exact que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'est pas complétée s'agissant de la rubrique relative à l'intégration au cadre bâti et non bâti, cette lacune est palliée en l'espèce par d'autres

pièces figurant dans le dossier de demande de permis et dont la partie adverse a pu prendre connaissance; que, en effet, la demande contient plusieurs photographies et plans, dont un plan n°10 qui décrit la façade avant et les maisons voisines des riverains ainsi que les pignons de ces maisons voisines, de sorte que la partie adverse a été en mesure d'apprécier le gabarit de l'immeuble en projet par rapport à celui des maisons jouxtant celui-ci et des conséquences qui en découlent pour ces dernières;

Considérant qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le collège communal s'est rallié à l'avis du fonctionnaire délégué; que, dans son avis, le fonctionnaire délégué avait estimé que "le gabarit du projet par rapport aux habitations contiguës est tout à fait démesuré; qu'il appert néanmoins que celui-ci est conforme aux prescriptions du P.C.A. et demeure à la moyenne des habitations présentes (sic) le long de la trame bâtie existante";

Considérant que la seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'après avoir constaté le caractère "tout à fait démesuré" du projet, la partie adverse l'a admis en se référant au P.C.A. et à la moyenne des habitations présentes le long de la trame bâtie existante; que, en ce qui concerne la référence au P.C.A, il a été établi, à l'audience, que ce P.C.A. prévoit des hauteurs minimales en ce qui concerne la hauteur sous plafond de 2,7 mètres au rez-de-chaussée et de 2,30 mètres pour l'étage, mais ne règle qu'une hauteur maximale sous corniche de 7 mètres (article 9, b), pour ce qui concerne les "autres rues" que la rue de Gosselies) et n'impose pas non plus la réalisation de combles; qu'en visant la conformité au P.C.A. d'un projet d'une hauteur de 7 mètres sous corniche, l'administration a donc admis le maximum possible et qu'elle n'a pas non plus examiné la question des combles qui n'étaient apparemment pas obligatoires; qu'elle n'a aucunement envisagé qu'une hauteur inférieure, également conforme au plan, soit de nature à mieux réaliser un bon aménagement des lieux alors qu'elle avait reconnu que le gabarit du projet par rapport aux habitations contiguës était tout à fait démesuré; que le fait que la situation actuelle des requérants soit la conséquence d'une dérogation au P.C.A. qu'ils ont obtenue lors de l'instruction de la demande de leur permis de bâtir ne ressort pas de l'acte attaqué et qu'il n'est pas établi que cette circonstance soit un motif de celui-ci; que, en ce qui concerne la référence à la moyenne des habitations présentes le long de la trame bâtie existante, les photographies produites par les requérants et prises dans les environs immédiats de

la parcelle où doit se réaliser le projet représentent plusieurs immeubles d'un gabarit inférieur au maximum permis par le P.C.A. et proches du gabarit, et à tout le moins de la hauteur, de l'immeuble des requérants (l'immeuble des requérants, celui des autres voisins immédiats (n° 56), ceux qui figurent sur les photos 4, 5, 6 et 7 de la pièce numérotée 14 au dossier des requérants); que, dans ces conditions, la pertinence de la référence à la trame moyenne du bâti de la rue est problématique;

Considérant que, au cours de l'enquête, les requérants avaient attiré l'attention de l'administration sur ces différences de hauteur et de gabarit et mis en évidence l'impact du projet sur l'ensoleillement et le rendement de leurs panneaux solaires; que l'acte attaqué ne contient pas de réponse, même indirecte, à ces observations, sinon la reconnaissance du caractère démesuré du projet autorisé;

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il convient de renvoyer celle-ci à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre,
le trois février deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. PAQUES.