

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.373 du 13 novembre 2012

A. 206.760/XIII-6400

En cause :

1. **TELLER** Henri,
 2. **SPIRLET** Nicole,
 3. **CUYPERS** Charles,
 4. **CLIGNET** Suzanne,
- ayant tous élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Fléron,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme EUROBAU,
ayant élu domicile
Voie de Liège 134 B
4840 Welkenraedt.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 22 octobre 2012 par Henri TELLER, Nicole SPIRLET, Charles CUYBERS et Suzanne CLIGNET, en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 3 août 2012 par le collège communal de Fléron à la société anonyme (S.A.) EUROBAU pour la construction de 10 habitations, de 2 immeubles à appartements et d'une voirie privative sur un terrain sis à Fléron, drève du Château, 4, et cadastré section 1, n° 290 P;

Vu la demande de mesures provisoires, selon la procédure d'extrême urgence, accompagnée d'une demande d'astreinte, introduite le 8 novembre 2012 par les mêmes requérants;

Vu la requête introduite le 9 novembre 2012 par laquelle la S.A. EUROBAU demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la requête déposée à l'audience par laquelle la S.A. EUROBAU demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2012, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 12 novembre 2012 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me E. DUYSER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que, conformément à l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension et celles de mesures provisoires et d'astreinte sont instruites ensemble selon la procédure de l'extrême urgence;

Considérant que les faits de la cause sont présentés comme suit par les requérants :

" 1. Les requérants sont tous habitants de la commune de Fléron, drève du Château.

Il s'agit d'un quartier strictement résidentiel le long d'une déserte locale sans issue (la route est en effet fermée depuis une vingtaine d'années du côté de la rue de Retinne).

Seules deux propriétés, plus grandes, donnent sur la Drève, à savoir la parcelle 290 P, parcelle concernée par le projet faisant l'objet du présent recours et

une parcelle non cadastrée sise entre le Chemin de Fer du Plateau et la parcelle 290 P (en face de la propriété CUYPERS, parcelle 271 M 274 S2).

Jusqu'à présent, leur rue était uniquement bordée d'immeubles de type bungalow/villas (rez-de-chaussée + un, maximum) situés chacun sur des parcelles aux dimensions respectables.

2. Le 22/09/2011, l'administration communale a publié un avis d'urbanisme.

Par celui-ci, elle signifiait que la S.A. EUROBAU, ayant ses bureaux à 4700 Eupen (numéro d'entreprise inconnu) et dont le siège social serait Hisselgasse, 9, aurait introduit une demande de permis d'urbanisme ayant attrait à un terrain sis à 4620 Fléron, drève du Château numéro 4 cadastré section 1 numéro 290 P.

Le projet consistait en la construction d'un ensemble d'habitations groupées (9 habitations et 2 immeubles de 6 et 8 appartements).

La commune précisait que le projet nécessitait les dérogations suivantes :

- Dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U. : 1.0, SSC : HO, PS : zone d'habitat) de 1993 concernant :
 - Distance par rapport aux limites parcellaires non conforme;
 - Hauteur du bâtiment non conforme (supérieur à 12 m);
 - Hauteur de façade non conforme (supérieur à 7 m);
 - Matériel parement non conforme (brique grise, bardage gris);
 - Pente de toiture non conforme (verre, étanchéité);
 - Volumétrie non respectée (4 niveaux en partie dans l'immeuble).

Par ailleurs, l'enquête publique était aussi justifiée par le fait que le projet rencontrait les conditions de l'article 332 deuxièmement du CWATUPE (construction de bâtiments dont la profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse est supérieur à 15 m et dépasse de plus de 5 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës).

Une enquête publique a été réalisée entre les 30/09 et 14/10/2011.

Dans le cadre de l'enquête, les parties requérantes ont déposé une réclamation particulièrement circonstanciée.

A sa suite, le collège communal a émis un avis négatif et ce pour les motifs suivants :

- Un rond-point en fond de parcelle ne constitue pas un bon aménagement des lieux (doit être avancé vers l'intérieur de la parcelle afin de préserver une zone tampon végétale suffisante);
- Le recul de la maison numéro 1 est aussi insuffisant et est implanté à trop grande proximité de la limite du fond de parcelle, il convient d'agrandir la zone de cours et jardin en fond de parcelle;
- Les arbres existants en fond de parcelle doivent être maintenus;
- La perte d'ensoleillement sera ponctuelle et faible mais l'auteur du projet devra fournir un plan complémentaire (étude d'ensoleillement) afin de déterminer l'ampleur exacte de cette perte.

Par la suite, la C.C.A.T.M. s'est réunie le 26/10/11 et a rendu un avis défavorable sur les demandes de dérogations suivantes :

- Distances par rapport aux limites parcellaires non conformes;
- Volumétrie non respectée, 4 niveaux en partie dans un immeuble.

A sa suite, le 01/12/2011, le collège communal a invité le demandeur à revoir son projet suivant les remarques émises durant l'enquête publique.

Des plans modificatifs ont alors été introduits avec un courrier explicatif.

Pour faire bref, il était proposé l'adjonction d'une structure végétalisée, la protection des vues des voisins de gauches, la suppression du 4^{ème} étage d'un des immeubles (la partie mezzanine devant être remplacée par un comble perdu et la pente de toiture modifiée).

Le collège a alors émis un avis favorable sur le projet le 23 décembre 2011.

3. Le 31/01/2012, le fonctionnaire délégué a déposé un avis défavorable.

Ainsi, suivant le fonctionnaire délégué, le projet n'était pas adéquat en ce qui concerne le rond-point et l'implantation en fond de parcelle, le recul du rond-point et de la maison 1 par rapport au fond de parcelle seraient aussi insuffisants. Enfin, le fonctionnaire délégué émettait des réserves sur une éventuelle perte d'ensoleillement. Dans cette optique, il a donc exigé le dépôt de plans complémentaires dont des coupes afin de vérifier la hauteur totale exacte des bâtiments.

Des plans modifiés ont été introduits le 16/03/2012.

Le 28/03/2012, une nouvelle étude d'ensoleillement a été déposée.

Lors d'une nouvelle enquête publique organisée à sa suite, il a été constaté que le règlement communal d'urbanisme du 30/07/1993 faisant à nouveau l'objet de demande de dérogations et ce sur les points suivants :

- Toitures plates (car port);
- Recul par rapport à l'alignement inférieur à 5 m (maison 1, 2, 3, 4, 5, 10; les deux garages);
- Maison 5 à 10 et garages non implantés parallèlement à l'alignement;
- Recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieure à un tiers de la longueur de façade du corps du bâtiment de la limite (immeuble de droite);
- Hauteurs de façade des immeubles supérieures à 7 m;
- Matériaux de parement : briques de ton rouge;
- Matériaux de parement : briques de ton gris;
- Matériaux de parement : bardages en ardoises de ton gris foncé;
- Matériaux de parement : bardages aspect planches verticales;
- Matériaux de toiture en verre.

Suite à cette enquête publique tenue du 02/04/2012 au 17/04/2012 durant laquelle les parties requérantes ont émis des réclamations (réclamations du 16/04/2012), le collège a tout d'abord considéré que les réclamations formulées lors de l'enquête publique n'étaient pas fondées; la C.C.A.T.M. réunie le 25/04/2012 a maintenu son avis partiellement négatif tel que déjà émis dans ses remarques du 26/10/2011. Le fonctionnaire délégué a exprimé un avis favorable tout en rappelant au collège qu'il devait justifier du caractère exceptionnel des dérogations.

Suite à cet avis, le collège a délivré purement et simplement l'autorisation par décision du 3/08/2012, adressée par pli posté le 21/08/2012.

Il s'agit de l'acte attaqué.";

Considérant que, par une requête introduite le 9 novembre 2012 et par une requête déposée à l'audience, la S.A. EUROBAU demande à intervenir dans la

procédure en référé et dans la procédure d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis de la demande de suspension; qu'elle fait valoir que, introduite le 23 octobre 2012, la requête l'aurait été hors du délai de soixante jours qui expirait le 21 octobre 2012;

Considérant que la notification de l'acte attaqué a été faite aux requérants le 21 août 2012; qu'ils l'ont reçue le 22 août 2012; que le délai de soixante jours pour introduire la requête unique expirait le dimanche 21 octobre 2012 et était dès lors reporté au lundi 22 octobre 2012, premier jour ouvrable suivant ce dimanche; que, par conséquent introduite le 22 octobre 2012, la requête unique, et donc la demande de suspension, est recevable; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la partie intervenante conteste l'extrême urgence; qu'elle soutient que les travaux de débroussaillage et d'arrachage de la haie le long de la rue n'ont d'autre but que de rendre visible, depuis celle-ci, la maison qui devra être démolie et qui est vandalisée;

Considérant que lesdits travaux peuvent avoir le but ainsi décrit; qu'ils constituent cependant aussi une phase préliminaire des travaux même si ceux-ci sont ensuite suspendus pendant quelques semaines; que, dès lors, l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique qu'ils exposent comme suit :

" Moyen pris de la violation du règlement communal d'urbanisme approuvé le 30/07/1993 et des articles 113 et 114 du CWATUPE.

Le projet faisant l'objet de l'autorisation entreprise déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé le 30/7/2003 (applicable en l'espèce) sur les points suivants :

- Toitures plates (car port);
- Recul par rapport à l'alignement inférieur à 5 m (maison 1, 2, 3, 4, 5, 10; les deux garages);
- Maison 5 à 10 et garages non implantés parallèlement à l'alignement;
- Recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieure à un tiers de la longueur de façade du corps du bâtiment de la limite (immeuble de droite);
- Hauteurs de façade des immeubles supérieures à 7 m;
- Matériaux de parement : briques de ton rouge;
- Matériaux de parement : briques de ton gris;
- Matériaux de parement : bardages en ardoises de gris foncé;
- Matériaux de parement : bardages aspect planches verticales;
- Matériaux de toiture en verre.

Il s'agit des dispositions relatives à la zone dite 1.0. Dans ce cadre, il est dérogé aux règles :

- 1.1.2., distances par rapport aux limites de propriété (implantation : retrait par rapport à l'alignement inférieur à l'alignement et règle du 1/3 de la longueur de façade);
- Règle traitement des faces matériaux et couleurs (ici prévu ton rouge gris alors que seul est autorisé le rouge brun, les bardages noirs etc).

L'administration ne conteste pas l'existence de demande de dérogation et le fonctionnaire délégué saisi de ces dernières a remis un avis favorable.

Néanmoins force est de constater :

Première branche, que après avoir souligné que le fonctionnaire délégué avait émis un avis favorable à ces dernières, le collège communal n'a pas expressément signalé dans l'acte attaqué qu'il accordait ces dérogations alors que suivant l'article 114 al. 2 du CWATUPE lui seul est compétent pour les accorder. Par conséquent, le permis a été délivré en méconnaissance du règlement communal d'urbanisme.

Seconde branche, quand bien même la dérogation aurait été accordée par le collège, quod non, il conviendra alors de constater que ce dernier n'a pas exprimé les raisons pour lesquelles il estimait que les dérogations pouvaient être accordées à titre exceptionnel. Or, l'article 114 al.1 du CWATUPE imposait de le démontrer. Dans ces circonstances, la dérogation a été accordée en contravention à cette disposition.

Le moyen est sérieux et fondé.";

Considérant que les parties adverses et intervenante estiment que l'acte attaqué est adéquatement motivé au regard des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Considérant que les articles 113 et 114 du CWATUPE sont rédigés comme suit :

" Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux précisions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturales;

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.

Art. 114. Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures

particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision; que, en outre, une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement; que, contrairement aux articles 110, 111 et 112 du CWATUPE, l'article 113 ne cantonne pas les dérogations qu'il permet à une hypothèse circonscrite avec précision; que le législateur établit cependant à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, en effet, s'agissant des dérogations à un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113 établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique;

Considérant que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant que l'acte attaqué est notamment rédigé comme suit :

- " Considérant que le nouveau projet consiste en la construction d'un ensemble d'habitations groupées (10 habitations et 2 immeubles de 6 et 8 appartements);

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 30/07/1993, pour les motifs suivants :

- toitures plates (car ports);
- recul par rapport à l'alignement inférieur à 5 mètres (les maisons 1, 2, 3, 4, 5, 10; les 2 garages);
- maisons 5 à 10 et garages non implantés parallèlement à l'alignement;
- recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 1/3 de la longueur de façade du corps de bâtiment en regard de la limite (immeuble de droite);
- hauteur de façade des immeubles supérieure à 7 mètres;
- matériau de parement : briques de ton rouge;
- matériau de parement : briques de ton gris;
- matériau de parement : bardage en ardoises de ton gris foncé;
- matériau de parement : bardage en aspect planches verticales;
- matériau de toiture 1 verre;

Considérant que le projet avait été soumis à une enquête publique, conformément à l'article 330/11° (dérog) ou 2° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 02/04/2012 au 17/04/2012;

Considérant que 3 réclamations, dont 1 pétition reprenant 26 signatures, ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- «4 maisons, au lieu d'une, seront implantées à 13 mètres du talus et donc, une trentaine d'arbres sont à une distance trop proche des habitations projetées. En cas de chute de branches, des dégâts occasionnés sur les terrains peuvent être importants avec de lourdes conséquences. Ces arbres sont protégés par les sapins à abattre sur la parcelle en question. Donc, en cas de grands vents, ils risquent de tomber sur notre habitation. Or, ces arbres garantissent la stabilité de notre terrain, car les terrains de ce lotissement faisaient l'objet d'exploitations minières, soit un terroir réhabilité;
- risque de conflits de voisinage;
- ombrage causé par ce talus planté;
- profonde modification du sol avoisinant entraînera des dommages (glissement, affaissement, ...);
- les immeubles en front de rue dénatureraient complètement notre rue;
- les plans introduits dans le cadre de demande de permis d'urbanisme ne sont pas conformes au CWATUPE;
- les immeubles érigés le long de cette drève sont des bungalows comprenant soit un rez-de-chaussée, soit un rez + 1 étage construit dans le volume de la toiture;
- la voirie n'est pas prévue pour absorber un flux très important de véhicules complémentaires;
- lorsque le parking est complet, 2 véhicules se croisent difficilement;
- constructions non intégrées, ne respectant pas les lignes de force du paysage, car masse imposante, sans aucun rapport avec l'ensemble des bungalows voisins;
- la longueur totale de l'ensemble à créer en front de voirie est de 40,00 m, alors que la longueur moyenne des bungalows voisine les 10,00 m;
- il n'y a aucune commune mesure entre la profondeur des bâtiments existants et la profondeur des immeubles à appartements;
- l'ensemble des faces n'est pas traité dans les mêmes matériaux et couleurs;

- les terrasses et fenêtres de 6 appartements ont une vue plongeante sur les zones arrières des 4 bungalows situés vers le bas de la drève du Château. Afin de palier à ce grave inconvénient, le promoteur propose d'ériger une impressionnante palissade arborée le long de sa propriété (conformité, stabilité, végétation durant l'année ?);
- dès la fin de matinée, cet ensemble d'immeubles à appartements priverait de soleil les logements situés plus bas dans la rue;
- opposition à la construction d'une 'communauté fermée' de 24 logements au coeur du quartier;
- les voiries construites dans le cadre du projet resteront accessibles à tous;»

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique ne sont pas fondées pour les raisons suivantes :

- le projet modifié rencontre les remarques formulées par les réclamants lors de la 1^{ère} enquête publique;
- le projet modifié préserve la qualité des jardins du lotissement voisin;
- l'augmentation du nombre de maisons en fond de parcelle en cause aucun préjudice pour les habitations du lotissement voisin;
- nous ne pouvons préjuger à l'avance d'éventuels conflits de voisinage;
- le talus planté est préservé;
- le projet ne cause à l'arrière aucun ombrage supplémentaire par rapport à la situation actuelle;
- la modification de relief du sol est minime et ne cause aucun préjudice pour le voisinage;
- les immeubles à appartements seront situés à plus de 7 mètres des limites parcellaires latérales et la végétation existante sera préservée, de sorte que le projet ne causera aucun préjudice visuel pour le voisinage;
- le projet est conforme au code civil en termes de vues directes et obliques sur les propriétés voisines;
- le projet prévoit suffisamment de possibilités de stationnement sur terrain privé;
- l'architecture (matériaux, tonalités, ...) développée pour le projet est admissible au regard du contexte bâti existant dans les environs immédiats;
- la densification de logements prévue par le projet est admissible, au vu de la situation du site, à proximité du Ravel et du centre de Fléron;
- cette densification rencontre les objectifs de la Région wallonne;
- la perte d'ensoleillement pour les habitations voisines sera ponctuelle et très faible;

Considérant que la C.C.A.T.M. s'est réunie en date du 25/04/2012 et a maintenu les remarques formulées en date du 26/10/2011;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 05/06/2012 et que l'avis du fonctionnaire délégué daté du 28/06/2012 est le suivant :

«Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme, tel qu'il a été relevé ci-avant et que les dérogations sont recevables;

Considérant que le collège communal a émis un avis favorable aux dérogations aux prescriptions précitées;

Considérant que ces dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

- Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 10 maisons et 2 immeubles à appartements et en la réalisation d'une voirie privative;
- Le projet a été revu et modifié, suite à l'avis défavorable rendu sur le projet initial en date du 31/01/2012;
- Les plans modifiés rencontrent les remarques formulées dans l'avis précité;

- La réalisation de toitures plates sur les car-ports peut être admise afin de minimiser leur impact visuel;
- Le nouveau R.C.U. autorise les toitures plates;
- Les reculs des maisons et des garages par rapport à la voirie privative ne dénaturent pas le site et sont dès lors admissibles;
- Le recul latéral de l'immeuble de droite peut être admis, pour autant que l'auteur du projet apporte la preuve que cet immeuble ne causera pas de perte d'ensoleillement préjudiciable pour les habitations voisines;
- Les matériaux de parement et de toiture utilisés pour le projet sont admissibles au regard du contexte bâti existant dans les environs immédiat du projet;
- Le projet est admissible au regard de sa bonne intégration au site et de sa proximité du centre de Fléron;
- Le projet respecte les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE;

Cependant, il appartient à l'autorité communale de justifier le caractère exceptionnel de celles-ci.

En conséquence, j'émetts un avis favorable, le permis peut être délivré»

Considérant qu'un règlement de cautionnement des permis d'urbanisme adopté par le conseil communal du 22/09/1998 et approuvé par la députation permanente en date du 01/10/1998 abrogé le 22/02/2000 et le 27/11/2001 pour l'adaptation des montants à l'euro est d'application";

Considérant que, à propos des dérogations au R.C.U., l'acte attaqué ne contient aucune motivation autre que l'énoncé de l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant, quant à la première branche, que l'avis du fonctionnaire délégué ne porte pas sur chacune des dérogations relevées par le collège communal au R.C.U.; qu'ainsi, par exemple, il ne traite pas du fait que les maisons 5 à 10 et les garages ne sont pas implantés parallèlement à l'alignement ni de la hauteur de façade des immeubles supérieure à 7 mètres; qu'il s'ensuit que, sur divers points, l'acte attaqué, même s'il fait référence à l'avis du fonctionnaire délégué, n'est pas motivé sur diverses dérogations; que, dès lors, celles-ci ne peuvent être tenues pour accordées;

Considérant que, de plus, en ce qui concerne le recul latéral de l'immeuble de droite, le fonctionnaire délégué estime qu'il peut être admis "pour autant que l'auteur du projet apporte la preuve que cet immeuble ne causera pas de perte d'ensoleillement préjudiciable pour les maisons voisines"; qu'à supposer que l'avis du fonctionnaire délégué tienne lieu de seule motivation à l'octroi des dérogations, à défaut de toute autre motivation propre au collège communal, il s'ensuit que le fonctionnaire délégué a estimé que les précédentes études d'ensoleillement qui ont été faites étaient insuffisantes; qu'à cet égard, l'acte attaqué porte ce qui suit en réponse à certaines réclamations : "la perte d'ensoleillement pour les habitations voisines sera ponctuelle et très faible"; qu'une telle affirmation peut sans doute suffire pour répondre à une réclamation mais non pour motiver une dérogation au regard de l'observation précise et rappelée ci-dessus du fonctionnaire délégué, observation qui concerne un des immeubles en projet;

Considérant, quant à la seconde branche, que l'acte attaqué est dépourvu de toute motivation du caractère exceptionnel des dérogations, contrairement à ce qu'exige l'article 114 du CWATUPE et alors que le fonctionnaire délégué l'avait expressément rappelé dans son avis;

Considérant qu'en ses deux branches, le moyen unique est sérieux;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Pour mémoire, le projet consiste en la construction d'un ensemble d'habitations groupées de 10 habitations et 2 immeubles (6 et 8 appartements).

Il s'agit d'utiliser une parcelle de grande dimension jusqu'à présent destinée à une maison d'habitation unifamiliale.

Le projet sera desservi par une voirie privée en tête de pipe ramenant l'ensemble de la circulation sur la drève du Château.

Le projet implique donc :

- une augmentation particulièrement importante de la densité de population dans le quartier : d'une famille même nombreuse à 24 familles, soit une augmentation de 50 à un minimum de 80 personnes sans compter les visiteurs;
- une augmentation corrélative de la circulation : un minimum de 24 à 48 voitures le desservant journalièrement (si l'on tient compte d'un aller et retour par jour et de deux voitures par ménage)
- la disparition d'un espace vert important et une minéralisation maximale de ce dernier;
- la disparition des haies longeant la propriété et donc l'aspect «vert» d'une grosse partie du côté droit de la drève du Château;

Le projet induit donc avec certitude un changement radical de l'aspect préservé du quartier : d'un quartier résidentiel, calme et champêtre, ce dernier sera transformé en quartier résidentiel de forte densité de population à tendance urbaine avec une modification complète de son apparence bâtie ainsi qu'une augmentation radicale de la circulation le desservant et des nuisances sonores qui en résulteront.

La mise en oeuvre du permis avant un arrêt d'annulation sera donc consécutive d'un préjudice grave et difficilement [ir]réparable : la configuration initiale du quartier ne pouvant être restituée en cas d'annulation [impossibilité ou quasi impossibilité de rendre au quartier son côté «jardin champêtre», la végétation arrachée et les travaux de fouilles nécessaires à la construction du projet [minéralisation] empêchant sauf au prix d'efforts irréalistes de restituer la situation antérieure].

Ce préjudice sera subi par tous les requérants, voisins directs du site considéré et habitants la drève du Château. Il est grave et difficilement réparable. De plus au vu de l'investissement l'on voit mal comment un ordre de démolition/remise en état pourrait ultérieurement être ordonnée ou dans l'affirmative exécuté.

Le risque de préjudice grave et difficilement réparable est établi.";

Considérant que les parties adverses et intervenante soulignent que le projet prend place en zone d'habitat et que les requérants ne démontrent pas in concreto le risque de préjudice;

Considérant que le projet se situe certes en zone d'habitat; que, toutefois, même si dans les environs plus ou moins immédiats se trouvent des groupes d'habitations, le projet, dans la mesure où il prévoit dix maisons et deux immeubles à appartements au lieu d'une seule maison actuellement, porte atteinte à un vaste espace actuellement vert; qu'à ce titre, il peut y avoir un préjudice pour les voisins; que, cependant, à lui seul ce préjudice n'est pas pour autant grave;

Considérant que, selon l'article 1.0. "Contenu obligatoire des demandes de permis de bâtir et de lotir" du R.C.U., le dossier de demande de permis doit contenir "1° le calcul des différents coefficients [d'emprise bâtie, d'espaces verts, ...] mentionnées dans les prescriptions particulières relatives à la zone où se situe le projet de permis";

Considérant que pour la zone 1.0., au point II, 1°, 2°, sont prévues des valeurs nettes concernant les densités d'emprises bâties et d'espaces verts rapportées à la partie potentiellement constructible du fond; que, dans le dossier administratif, ne figurent pas ces valeurs nettes qui devaient cependant y figurer; qu'interrogées à l'audience, les parties adverses et intervenante n'ont pu apporter de précision à ce sujet; qu'il s'ensuit que, dans l'état actuel du dossier, le risque de préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont remplies,

Considérant qu'il y a également lieu de faire droit à la demande de mesures provisoires d'extrême urgence, du moins telle qu'elle est énoncée au dispositif du présent arrêt, sans l'astreinte demandée par les requérants; qu'en effet, rien ne permet de croire que les parties adverses et intervenante ne respecteront pas le présent arrêt; que, conformément à la formule exécutoire, il appartient aux parties adverses de veiller à l'exécution du présent arrêt,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. EUROBAU sont accueillies.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 3 août 2012 par le collège communal de Fléron à la S.A. EUROBAU pour la construction de 10 habitations, de 2 immeubles à appartements et d'une voirie privative sur un terrain sis à Fléron, drève du Château, 4, et cadastré section 1, n° 290 P.

Article 3.

Il est interdit à la partie intervenante ou à tout tiers qu'il a mandaté ou mandaterait à cette fin de poursuivre tous travaux visés par le permis délivré par le collège communal de Fléron le 3 août 2012 à la S.A. EUROBAU, qu'ils tendent soit à arracher/couper la végétation existante sur le site d'implantation, soit à commencer la construction elle-même (nivellement, travaux de terrassement) sur un terrain sis à Fléron, drève du Château, 4, cadastré section 1, n° 290 P.

Article 4.

La demande de mesures provisoires et d'astreinte est rejetée pour le surplus.

Article 5.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 6.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 7.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le treize novembre deux mille douze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.