

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.327 du 4 février 2014

A. 210.664/XIII-6793

En cause :

1. **GOMAND** Marcel,
 2. **LHERMITTE** Arlette,
 3. **GIBERT** Nelly,
 4. **HEUSE** Jean-François,
 5. **CORBION** Catherine,
 6. **HOCKAY** Marie,
 7. **HUBERT** Pascal,
 8. **CONSTANT** Bernadette,
 9. **MATON-DUEZ** Patrick,
- ayant tous élu domicile chez
Me Vincent DE WOLF, avocat,
avenue de la Toison d'Or 68/9
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Marche-en-Famenne,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

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

Vu la requête unique introduite le 4 novembre 2013 par Marcel GOMAND, Arlette LHERMITTE, Nelly GIBERT, Jean-François HEUSE, Catherine CORBION, Marie HOCKAY, Pascal HUBERT, Bernadette CONSTANT et Patrick MATON-DUEZ en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 26 août 2013 par le collège communal de Marche-en-Famenne relatif à un terrain sis rue Pierre Saint-Hubert, 16-18, à Marche-en-Famenne et autorisant, sous conditions, la "transformation d'un bâtiment existant avec création de six logements";

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur adjoint 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 8 janvier 2014 fixant l'affaire à l'audience du 27 janvier 2014 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me F. FREROTTE, loco Me V. DE WOLF, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M. Philippe PERET, chef de division - architecte communal, comparaissant pour la première partie adverse, et Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, auditeur adjoint;

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 12 avril 2012, Monsieur et Madame Géry de WOUTERS introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Pierre Saint-Hubert 16-18 à Marche-en-Famenne (Waha), cadastré 7^{ème} division, section C, n^{os} 436p2 et 436r2 et ayant pour objet la transformation d'un bâtiment afin d'y aménager 7 logements.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur Marche-La Roche. Il est par ailleurs situé en zone d'habitat à relativement faible densité au schéma de structure communal (S.S.C.) de Marche-en-Famenne, adopté le 7 juin 2004 et approuvé par arrêté du 28 août 2004, et en aire rurale de bâti discontinu au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 15 juillet 2004.

2. Le 2 juillet 2012, le collège communal de la ville de Marche-en-Famenne sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

3. Le 2 août 2012, celui-ci émet un avis défavorable, constatant notamment ce qui suit :

- " Je ne puis qu'émettre un avis défavorable sur les dérogations sollicitées.
Le projet devrait viser à développer un habitat groupé selon une division verticale pouvant accueillir 4 logements, quitte à réduire son gabarit par la suppression [de la mansarde].
Un examen devra également être mené pour mesurer l'opportunité d'une liaison entre la rue Pierre St-Hubert et le lotissement localisé au sud".

4. Le 20 août 2012, le permis d'urbanisme est refusé par le collège communal de la ville de Marche-en-Famenne. Dans sa décision, le collège reprend in extenso l'avis du fonctionnaire délégué, mais constate également ce qui suit :

- " Attendu que la hauteur sous corniche est nettement supérieure à celle autorisée par le règlement communal d'urbanisme;
Considérant néanmoins que la suppression d'un étage pourrait compromettre la gestion de l'immeuble par l'A.I.S. compte tenu de l'impossibilité de mettre en location suffisamment de logements qui assureraient la rentabilité des investissements".

5. Le 24 septembre 2012, un recours est introduit par les demandeurs auprès du Gouvernement wallon.

6. Le 26 octobre 2012, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, constatant notamment ce qui suit :

- " [...]
Compte tenu de ce que l'article 113 du CWATUPE permet de déroger aux prescriptions d'un règlement communal ou régional d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales et pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;
Compte tenu de ce que le bâtiment en cause est situé à grande proximité du centre de Marche-en-Famenne; que par ailleurs, un lotissement de 72 logements vient d'être délivré sur la parcelle voisine; que le projet propose un autre type de logement;
Compte tenu de ce que le bâtiment en cause présente une superficie habitable de 675 m²; que le projet ne modifie pas son gabarit; que le mansard est retravaillé pour offrir plus de confort aux logements y réalisés en termes de luminosité; que les pentes de toitures restent identiques;
Compte tenu de ce que les manquements au règlement communal d'urbanisme relèvent de la situation existante plutôt que de celle projetée; que l'article 113 peut être appliqué pour octroyer les dérogations à ce règlement;
Compte tenu de ce que trois membres de la commission estiment cependant qu'il y a lieu de respecter le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
Moyennant le respect de ce règlement, la commission émet un avis favorable".

7. Dans sa décision sur recours, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité décide que "la procédure suivie dans le

cadre de la demande précitée est irrégulière" et annule la décision du collège communal de Marche-en-Famenne du 20 août 2012.

L'irrégularité de la procédure est constatée en ce que les travaux projetés, qui impliquent l'installation d'une mini-station d'épuration alors qu'un égout existant équipe la rue Pierre Saint-Hubert, ne peuvent être autorisés qu'en dérogation et sur la base de l'article R.278 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ce qui nécessite l'obtention d'un permis unique.

8. Le 4 avril 2013, Monsieur et Madame de WOUTERS introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative au bien susvisé et portant sur la transformation du bâtiment existant avec création de 6 logements.

Il est précisé dans la demande de permis qu'une dérogation est sollicitée au R.C.U., point 2.3.4 "Prescriptions «Bâtiments» applicables en «aire rurale de bâti discontinu», ce qui fait l'objet de la justification suivante :

- " 1. 2.3.4.4.1 Relief du terrain naturel
«... aménagement de leurs abords respecter[a] le relief naturel du sol, ...»

Pour la création des places de parking, il sera nécessaire de terrasser dans un talus existant, avec placement de gabions et petit talus de rattrapage, parfaitement et discrètement intégrés dans le site existant ce qui rendra ces emplacements fort peu visibles depuis la rue et depuis la propriété voisine.

2. 2.3.4.5.1 Hauteur générale
«La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente, au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de toiture, soit 4,50 m, et au maximum, à deux niveaux entiers, soit 6,00 m»

Le bâtiment était existant et présentait déjà une corniche à 6,80 m mais avec un toit «à la Mansart». Nous avons simplement remplacé [«la mansarde»] par une paroi verticale, pour obtenir une meilleure habitabilité intérieure, ce qui a amené la hauteur sous gouttière à 7,88 m mais sans changer la hauteur du faîtage ni le gabarit du volume existant. La perception totale du volume sera donc inchangée.

3. 2.3.4.5.2 Volumétrie
«Les toitures seront réalisées sans débordements...»

Les pieds de versant des toitures sont dans l'alignement des façades mais le niveau engagé sous toiture qui a remplacé [l'ancienne «mansarde»] a été traité volontairement en retrait de ± 25 à 30 cm et en matériau différent plus foncé pour marquer cette transition entre la partie versant et la partie verticale tout en restant dans les tonalités du toit.

4. 2.3.4.9 Matériaux et couleurs
2.3.4.9.2 Elévations
«Les façades et pignons peuvent comprendre différents matériaux de parement. Un seul matériau doit être dominant pour l'ensemble des volumes.
[les matériaux d'élévation pourront être : [...]]
- la maçonnerie en briques rugueuses, dans la gamme brun-rouge, [...]]»

Bien que «un seul matériau soit dominant pour l'ensemble du volume» et compte tenu de l'importance de ce bâtiment nous demandons à pouvoir déroger à cette prescription, notamment pour diversifier quelque peu cette mono volumétrie d'origine et conférer à ce bâtiment une architecture un peu plus animée comme cela aurait été naturellement le cas si l'on avait créé plusieurs logements groupés.

Nous demandons donc en plus des briques rugueuses ton rouge brun et au soubassement en moellons calcaire existants à pouvoir utiliser :

- des briques rugueuses de ton gris clair, joints ton sur ton pour s'harmoniser le plus possible au soubassement en moellons calcaires et pour accentuer davantage l'entrée principale en façade avant et marquer les divisions architecturales verticales en façade arrière.
- des caissons zinc ton quartz pour marquer [l'ancienne «mansarde»] (mais cette fois en parement vertical, cfr. 2.3.6.5.2 ci-dessus) tout en restant dans les tons dominants de la toiture.
- de la pierre ciselée en calcaire givétien : matériau régional que nous proposons d'utiliser aussi bien en linteau qu'en allège, pour accentuer la verticalité de certaines baies".

Une motivation est par ailleurs donnée dans un courrier du 4 avril 2013 adressé par l'architecte des demandeurs à l'administration communale de Marche-en-Famenne quant au fait que l'objet de la demande est repris en zone d'habitat à relativement faible densité au S.S.C.

Le dossier de demande de permis comporte également un courrier de l'association intercommunale pour la protection et la valorisation de l'environnement (A.I.V.E.) du 21 février 2013 dans lequel il est précisé que si d'après les indications reprises au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH), les parcelles sont bien situées en zone d'assainissement collectif, avec égout existant et raccordé à la station d'épuration de Marche, une rectification est néanmoins de mise puisque dans la pratique, il s'avère qu'aucun égout n'existe dans la rue Pierre Saint-Hubert. Les obligations en matière de traitement et d'évacuation des eaux usées diffèrent dès lors quelque peu.

9. Le 2 mai 2013, le collège communal de la ville de Marche-en-Famenne accuse réception du dossier et indique que celui-ci est complet.

10. Une enquête publique est organisée du 3 au 23 mai 2013. Elle donne lieu à neuf courriers de réclamations, dont cinq sont introduits par les parties requérantes (toutes sauf Madame HOCKAY).

11. Le 21 mai 2013, la commission consultative communal d'aménagement du territoire et mobilité (C.C.A.T.M.) de la ville de Marche-en-Famenne émet un avis favorable. Les membres de la C.C.A.T.M. font valoir ce qui suit : "[...] les remarques émises lors de l'enquête publique sont tout à fait fantaisistes. En effet, la maison actuelle est un véritable chancre dans le quartier. Le projet proposé ne peut que l'améliorer et la propriété est suffisamment grande et

éloignée par rapport aux propriétés voisines que pour pouvoir accepter un volume dont la hauteur dépasse légèrement les hauteurs autorisées par le R.C.U."

12. Le 23 mai 2013, la conseillère énergie du service des travaux de la ville de Marche-en-Famenne émet un avis favorable sur la demande de permis.

13. Le 30 mai 2013, l'A.I.V.E. remet un avis favorable, moyennant la prise en considération des remarques qu'elle énonce (qui concernent la gestion des eaux usées et pluviales).

14. Le 3 juin 2013, le service d'incendie de la zone de secours du Luxembourg établit un rapport de prévention relatif aux conditions de sécurité contre l'incendie et la panique et y émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

15. Le 8 juillet 2013, le collège communal de la ville de Marche-en-Famenne décide ce qui suit :

" Dans l'attente de l'avis technique et juridique du fonctionnaire délégué :

A. D'accorder les dérogations sollicitées.

B. D'émettre un avis favorable conditionnel sur la demande précitée :

1. L'avis du service régional d'incendie et les considérations précitées sont de stricte observation.
2. Pour compenser l'absence d'un arbre par quatre emplacements de parking, la plantation d'arbres fruitiers, dont les essences seront choisies avec la collaboration du département de la nature et des forêts, sera effectuée dans le jardin.
3. Le raccordement au réseau communal d'égouttage fera l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du service technique communal, 17, rue du Commerce à Marche-en-Famenne [...].
4. Les demandeurs enregistreront une déclaration environnementale auprès du collège communal relativement au dépôt de gaz".

16. Le 2 août 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de dérogation, lequel est rédigé comme suit :

" [...]

Vu la nouvelle version présentée, ainsi que l'étude en cours qui permettra de créer une liaison piétonne vers la placette du lotissement contigu;

Considérant que le projet permet de réhabiliter l'immeuble existant par du logement selon une densité adéquate tenant compte de sa situation en zone d'habitat, non loin du centre de Marche et de tous ses services; cette situation justifiant une densité en rapport avec celle traditionnellement observée dans le centre de l'entité;

Vu les précisions apportées par rapport au système d'égouttage;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- modification du relief du sol;
- hauteur sous corniche supérieure à 6 m;
- toitures réalisées avec débordements;

- élévation avec plusieurs matériaux : briques rugueuses de ton gris clair - caissons zinc ton quartz - pierre ciselée en calcaire givétien;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 03/05/2013 au 23/05/2013;
 Considérant que 9 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;
 Considérant que ces remarques portent essentiellement sur :

- la hauteur du projet estimée trop importante;
- la perte du caractère rural et résidentiel du bien;
- le fait que le projet est quasiment identique au précédent;
- le nombre de logements trop important;
- le fait que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Vu la motivation pertinente et étayée du collège communal par rapport aux aspects dérogatoires du projet et les réponses apportées aux réclamations du voisinage;
 Considérant que l'impact du projet sera limité tenant compte de la végétation déjà largement présente sur le site;
 Vu le rapport favorable conditionnel du collège communal émis en date du 08 juillet 2013;
 Je me rallie à l'avis du collège communal et émets un avis favorable sur les dérogations et sur le projet suivant les mêmes conditions".

17. Le 26 août 2013, le collège communal de la ville de Marche-en-Famenne octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 03/05/2013 au 23/05/2013 pour le motif suivant : dérogation au règlement communal d'urbanisme;
 Considérant que des réclamations ont été introduites par :

- Madame Brigitte COLLIN
- Madame Liliane KUSSENER
- Monsieur et Madame HUBERT-CONSTANT
- Madame Marie-Chantal DAVID
- Monsieur et Madame LAMOTE-MICHEL
- Monsieur et Madame HEUSE-CORBION
- Monsieur Patrick MATON-DUEZ
- Monsieur et Madame Marcel GOMAND
- Madame Nelly SIRAUT-GIBERT

qu'elles concernent :

- la hauteur trop importante du bâtiment inadaptée au quartier; la proximité de bâtiments publics n'est pas une justification;
- la perte du caractère typiquement rural et résidentiel du lieu;
- le projet est quasiment inchangé par rapport à celui présenté l'an passé;
- le nombre de logements trop élevé [...];
- les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;
 Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- modification du relief du sol;
- hauteur sous corniche supérieure à 6 m (7,88 m);
- toitures réalisées avec débordements;
- élévations avec plusieurs matériaux - briques rugueuses de ton gris clair - caissons zinc ton quartz - pierre ciselée en calcaire givétien;

Considérant que la modification du relief du sol est nécessaire à l'aménagement d'un accès plus aisé aux emplacements de stationnement qui sont indispensables sous peine d'envahissement du domaine public; que cette modification n'engendre d'ailleurs pas perturbation excessive du paysage local et qu'elle s'intègre au relief naturel du quartier;

Attendu que le faîtage du bâtiment existant culmine actuellement à une hauteur approximative de 11 m;

Considérant que cette hauteur est pratiquement inchangée; que seuls les niveaux de corniches ont été modifiés et adaptés suite à la suppression et à l'adaptation du Mansart;

Considérant que par conséquent la dérogation en ce qui concerne la hauteur sous corniche intervient dans le cadre d'un bâtiment érigé bien des décennies avant la mise en application du règlement communal d'urbanisme;

Considérant que les débordements de la toiture sont destinés à maintenir l'alignement avec le nouveau parement de l'immeuble et que seule l'expression architecturale de la toiture est modifiée;

Considérant que le quartier est situé entre les deux lieux de centralité définis par le collège communal en date du 21.11.2011 - Marche et Marloie -; que dès lors, les quartiers situés entre ces deux pôles sont appelés à se développer et à se densifier (exemples : mise en œuvre de la ZACC des Maronnes à Marloie (+/- 30 ha), lotissement de la Famennoise à la rue des Champs;

Considérant que le maintien du caractère rural des terrains situés entre le quartier de la Pierre Saint-Hubert et le Point du Jour, sont sis en zone d'habitat au plan de secteur Marche - La Roche, ne pourra à l'avenir être conservé;

Considérant que la création de plusieurs logements dans un volume existant permet de maintenir les abords intacts sans empiéter dans la zone de jardin;

Considérant que le projet comprend un logement en moins par rapport au précédent;

Considérant que les matériaux proposés sont de nature à rendre une expression contemporaine à l'architecture du bâtiment; qu'ils présentent des textures et des teintes propres à la typologie locale de la commune de Marche-en-Famenne, que de plus ils sont sobres et s'intègrent au paysage local;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 11 juillet 2013 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

[...]

Considérant notre délibération du 25 avril 2005 décidant de soumettre à l'avis de la commission communale d'aménagement du territoire toute demande faisant l'objet d'une procédure de publicité;

Considérant que les services et commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- service régional d'incendie : (motif) conditions de sécurité contre l'incendie et la panique; que son avis sollicité en date du 02/05/2013 et transmis en date du 03/06/2013 est favorable conditionnel;
- commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité : (motif) enquête publique; que son avis sollicité en date du 02/05/2013 et transmis en date du 21/05/2013 est favorable;
- conseillère énergie : (motif) réglementation thermique; que son avis sollicité en date du 02/05/2013 et transmis en date du 23/05/2013 est favorable;
- A.I.V.E. : (motif) gestion des eaux; que son avis sollicité en date du 02/05/2013 et transmis en date du 30/05/2013 est favorable conditionnel;

Attendu que le service régional d'incendie formule les conditions suivantes :

[...]

Attendu que les eaux usées produites par le projet transiteront par une fosse septique 29 EH; qu'elles seront ensuite rejetées à l'égout de la rue de la Carrière lui-même relié à la station d'épuration de Marche-en-Famenne;

Attendu que le demandeur se propose de poser, à ses frais, une canalisation qu'il prévoit de raccorder dans la chambre de visite située au croisement de la rue de la Pierre Saint-Hubert et de la rue de la Carrière;

Considérant que dans ce cas de figure précis, le Code de l'eau n'impose pas l'installation d'une fosse septique; que d'un point de vue environnemental, ce dispositif n'est pas nécessaire;

Attendu qu'un regard de visite est bien prévu sur le raccordement particulier;
 Attendu que les eaux pluviales seront directement rejetées vers le réseau d'égouttage dans la chambre de visite prévue en domaine privé; qu'en amont de cette chambre de visite, il est prévu de séparer les eaux usées des eaux claires;
 Considérant qu'un mode d'évacuation alternatif pour les eaux claires (eaux pluviales et drain éventuel) doit être dégagé; qu'en effet, le rejet des eaux claires dans les égouts contribue à la dilution des eaux usées et peut porter préjudice au fonctionnement de la station d'épuration les recevant;
 Considérant qu'en toute hypothèse, pour la gestion des eaux pluviales, il doit être fait recours à une double-citerne qui contient à la fois une zone de stockage (dimensionnée en fonction des besoins) dont les eaux pourront être destinées aux WC, au nettoyage, à l'arrosage, etc. et une zone tampon, avec sortie basse, qui permet de stocker les eaux pluviales lorsque la première zone est remplie; que cette seconde zone présente également l'avantage de renvoyer les eaux pluviales à débit régulé vers le mode d'évacuation choisi;
 Attendu que les plans figurent des citernes à gaz enfouies dont la capacité est inconnue; qu'en outre, la plantation d'un arbre pour quatre emplacements de parking n'est pas prévue;
 Considérant le besoin en logement sur le territoire de la commune de Marche-en-Famenne;
 Considérant la proximité du projet avec le centre-ville, les commerces, services et les deux gares;
 Considérant que la volumétrie générale de la construction reste pratiquement inchangée; que le paysage local n'est pas perturbé puisque le bâtiment est déjà existant;
 Considérant que le projet élimine un chancre urbanistique au centre du quartier;
 Considérant que l'architecture proposée est calme et nuancée tout en restant intégrée à la typologie du quartier;
 Considérant que le projet ne compromet pas le bon aménagement des lieux et qu'il va permettre de renforcer le rôle de la commune en tant que pôle de développement régional qui lui est donné par le SDER [lire : schéma de développement de l'espace régional];
 Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 11 juillet 2013 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

[...]

DECIDE :

Article 1^{er}. - Les dérogations demandées sont accordées. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Géry de WOUTERS est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1. Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus.
2. Le parement sera réalisé dans un délai de deux ans à dater du début des travaux.
3. L'avis du service régional d'incendie et les considérations précitées sont de stricte observation.
4. Pour compenser l'absence d'un arbre par quatre emplacements de parking, la plantation d'arbres fruitiers, dont les essences seront choisies avec la collaboration du département de la nature et des forêts, sera effectuée dans le jardin.
5. Le raccordement au réseau communal d'égouttage fera l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du service technique communal [...]
6. Les demandeurs enregistreront une déclaration environnementale auprès du collège communal relativement au dépôt de gaz.
7. Les éventuelles extensions des réseaux d'équipements et leur raccordement seront à charge des demandeurs.

8. Tout dégât causé au domaine public à la suite de cette construction sera intégralement porté à charge des demandeurs.
9. Conformément à l'article 232 du nouveau Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, la découverte fortuite de biens ou structures archéologiques doit être signalée au bourgmestre de la commune; à toutes fins utiles, elle sera également signalée au service des fouilles de la Région wallonne.
[...]"

L'acte attaqué est notifié, entre autres, aux demandeurs et aux réclamants par un courrier du 3 septembre 2013;

Considérant que la seconde partie adverse indique être réservée sur la recevabilité ratione temporis de la requête unique, dès lors qu'elle constate que le Conseil d'Etat semble avoir reçu la requête unique le 6 novembre 2013 alors que le dernier jour utile pour son envoi était le 4 novembre 2013, partant de l'hypothèse d'une réception du courrier de notification du permis litigieux le lendemain de son envoi, soit le 4 septembre 2013;

Considérant que la requête unique a bien été adressée au Conseil d'Etat par un envoi recommandé à la poste le lundi 4 novembre 2013; que le recours est recevable ratione temporis;

Considérant que les parties requérantes exposent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur causer un préjudice grave et difficilement réparable; qu'elles indiquent qu'elles sont respectivement propriétaires, domiciliées et résidentes de villas n'étant séparées que de quelques mètres du fonds sur lequel sont appelés à être effectués les travaux litigieux et que leurs parcelles sont situées au sein d'un quartier résidentiel à l'ambiance tranquille et rurale, le "cadre disposant d'un attrait paysager singulier"; qu'elles font valoir que la construction litigieuse (immeuble à appartements multiples) dépasse de plusieurs niveaux l'ensemble des habitations et l'ensemble des constructions du voisinage, lesquelles sont toutes bâties sur le modèle "rez + un étage sous toit" et qu'outre le fait qu'elle ne s'insère nullement dans le bâti existant du quartier, cette construction portera une atteinte à la valeur des biens immobiliers du quartier; qu'elles estiment, par ailleurs, que les pièces de vie de l'immeuble contesté donneront, au travers d'ouvertures vitrées au dernier étage, directement sur les propriétés voisines, cette organisation spatiale étant susceptible, par conséquent, de porter atteinte à l'intimité des riverains; qu'elles considèrent que dès lors que le bien litigieux est situé au fond d'une voie sans issue actuellement particulièrement tranquille, l'aménagement projeté engendrera "de multiples va-et-vient, ces nombreuses nouvelles nuisances bouleversant le cadre de vie des riverains du quartier"; qu'elles exposent encore que ces différents éléments du préjudice subi seront difficilement réparables en raison du fait que "la remise en état des lieux à la suite de l'exécution des travaux autorisés par le permis serait

particulièrement aléatoire, d'autant que l'enlèvement de travaux de l'importance de ceux nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés par le permis litigieux serait sans doute particulièrement difficile";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat précise par ailleurs que la requête unique doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice"; que le requérant doit établir in concreto dans la requête unique que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que ce principe emporte plusieurs corollaires, à savoir que :

- il incombe au requérant de prouver la gravité et le caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la requête unique doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté (ce qui n'est pas le cas en l'espèce), doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête unique, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, les parties requérantes ne font pas état de la situation existante du bien alors que celle-ci s'avère importante pour apprécier si les préjudices allégués sont effectivement susceptibles d'être causé par l'exécution de l'acte attaqué ou si, au contraire, ils existent déjà - en tout ou en partie - ou sont imputables ou inhérents à une autre donnée, tel le caractère constructible de la zone;

Considérant que le bâtiment existant, dont la transformation avec création de six logements est autorisée par l'acte attaqué, présente déjà un gabarit relativement important au regard des autres constructions du quartier, et ce sans que la légalité de cette situation ne soit contestée; que les modifications envisagées présentent, en termes de gabarit et de volume, un caractère limité; qu'ainsi, la mansarde actuelle va être remplacée par des parois verticales; que de ce fait, la corniche ou gouttière va être surélevée - par rapport à la situation existante - au-dessus de ces parois verticales; que la hauteur du faîtage ne changera pas ou très peu par rapport à la toiture existante, de même qu'il ne sera pas touché au gabarit du volume existant; qu'en d'autres termes, rien ne change en ce qui concerne les volumes sous la corniche existante; que compte tenu de ces modifications limitées par rapport à la situation existante, le préjudice craint au regard de l'intégration au bâti existant n'est pas établi; qu'en effet, s'il y a, à l'estime des parties requérantes, une atteinte à l'"attrait paysager singulier" du quartier, elle résulte de la présence du bâtiment existant; que celles-ci n'établissent pas que l'exécution du permis attaqué aggravera la situation dans une mesure suffisante pour qu'un risque de préjudice grave puisse être constaté; qu'elles n'apportent, d'ailleurs, aucun élément précis et concret spécifique au projet autorisé; que s'agissant de la dévalorisation des biens du quartier, outre qu'il s'agit d'un préjudice financier, qui, sauf circonstances exceptionnelles, est en principe toujours réparable, les parties requérantes ne précisent pas leur allégation et n'établissent pas en quoi l'état de chancre actuel du bâtiment et de la parcelle concernés serait davantage valorisable que sa rénovation et sa transformation telles qu'autorisées par l'acte attaqué; qu'en ce qui concerne les vues depuis les pièces de vie du dernier étage du bâtiment concerné sur les propriétés voisines, sources d'une atteinte à l'intimité des riverains, elles n'apportent pas plus d'éléments précis et concrets de nature à établir que ces nuisances, à les supposer avérées, dépasseraient ce qui est prévisible et inhérent à une implantation en zone d'habitat; que le plan parcellaire des lieux qu'elles produisent indique tout au plus l'implantation de leurs fonds respectifs par rapport à celui concerné par le projet; qu'en revanche, il ne permet pas de déterminer les distances exactes qui les séparent; qu'il ressort des pièces du dossier administratif que ces distances varient entre 20 à 50 mètres, ce qui est de nature à limiter la portée des vues éventuelles; que, de même, les parties requérantes ne précisent pas d'où ont été prises les photographies jointes à leur requête de sorte qu'elles ne permettent pas déterminer quelles seront les vues depuis le bâtiment transformé vers les habitations du quartier; qu'enfin, s'agissant des nuisances alléguées en terme de "va-et-vient" et de "nuisances auditives", elles se limitent à des considérations d'ordre général non étayées en fait et ne démontrent pas que ces mouvements et nuisances risquent de dépasser ce qui est inhérent au caractère constructible de la zone;

Considérant qu'au vu de ces éléments, le risque de préjudice grave difficilement réparable visé à l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat n'est pas établi; que l'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut et qu'il y a lieu de rejeter la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.