

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.859 du 21 mars 2014

A. 209.190/XIII-6645

En cause :

1. **RUSS** Réginald,
 2. **VERSTRAETE** Maud,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

1. **la Ville de Genappe**,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **DOUMONT** Renaud,
 2. **DELVIGNE** Corinne,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Grégory WINAND et
Guillaume BURTON, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 17 juin 2013 par Réginald RUSS et Maud VERSTRAETE qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 mars 2013 par le collège communal de Genappe à Renaud DOUMONT et Corinne DELVIGNE, relatif à un bien sis à Glabais, chemin

de la Bruyère, 62 et cadastré section C, n° 191 b et c, et ayant pour objet la démolition d'un abri et la construction d'une habitation unifamiliale;

Vu la requête introduite le 5 juillet 2013 par laquelle Renaud DOUMONT et Corinne DELVIGNE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'arrêt n° 225.471 du 13 novembre 2013 accueillant la requête en intervention introduite par Renaud DOUMONT et Corinne DELVIGNE, rouvrant les débats, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

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 4 décembre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 15 janvier 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Célia HECQ, loco Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et loco Me Xavier DRION, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Guillaume BURTON, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, 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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Les requérants, domiciliés ensemble à Glabais, chemin de la Bruyère 47, sont propriétaires du terrain et de la maison d'habitation y sise.

Leur bien est situé en face d'une parcelle cadastrée 4^{ème} division, section C, n° 191 b et c, sise au n° 62 du chemin de la Bruyère.

2. Le 1^{er} juillet 2011, Renaud DOUMONT et Corinne DELVIGNE introduisent une demande de permis d'urbanisation en vue de la division de la parcelle précitée, dans le but d'y construire deux habitations à caractère rural.

Le 30 novembre 2011, le collège communal de la ville de Genappe émet un avis défavorable sur cette demande.

Les demandeurs ont renoncé à leur demande de permis d'urbanisation.

3. Le 5 octobre 2012, les parties intervenantes introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de démolir un abri et de construire une nouvelle habitation unifamiliale sur un bien sis à Glabais, chemin de la Bruyère, à gauche du n° 58, cadastré division 4, section C, n° 191 b et c, c'est-à-dire sur la parcelle susvisée qui fait face à celle des requérants. Un récépissé de cette demande est dressé le 16 octobre 2012.

Le terrain est situé à cheval sur une zone d'habitat à caractère rural, sur une profondeur approximative de 50 mètres depuis la voirie, et une zone agricole couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles.

La construction n'est projetée que sur la zone d'habitat à caractère rural. Le règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) s'y applique en vertu de l'arrêté ministériel du 23 décembre 1987 fixant une liste de parties de territoires communaux dans le périmètre desquelles il s'applique. Des dérogations aux prescriptions de ce R.G.B.S.R. sont sollicitées quant aux points suivants :

1. l'implantation n'est ni sur l'alignement, ni sur une limite parcellaire latérale (article 421, a, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE));
2. les toitures des volumes secondaires sont plates (article 419, d, du CWATUPE);
3. la pose de bardage en bois et de crépi sur les façades (article 419, e, du CWATUPE);
4. les revêtements pour toiture plate (article 421, c, du CWATUPE).

La demande de dérogations est motivée comme suit dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme :

- " 1. Les maisons environnantes à proximité immédiate présentent la même implantation que celle de la présente demande. L'implantation exigée par le R.G.B.S.R. est plutôt une réalité au centre du village, pas dans cette rue. Par ailleurs, la rue, fort étroite, se verrait visuellement étranglée si les maisons étaient implantées à front de voirie, et le rayon de braquage d'une voiture ne permet pas, dans ce cas, l'implantation du garage à rue.
2. Les toitures des volumes secondaires sont plates. Elles marquent ainsi la prédominance du volume principal.

- De plus, le garage devant être de plain-pied et le terrain étant en pente vers l'arrière, sa toiture plate limite l'impact sur la vue des voisins d'en face.
- 3a. Le crépi serait de teinte blanc cassé et donc d'aspect visuel assez proche du badigeon de teinte blanche autorisé par le R.G.B.S.R. Il serait appliqué sur l'isolant. Cette technique permet une isolation renforcée du bâtiment.
 - 3b. Seul le volume du garage et le carport serait habillé de bardage bois, et ce sur trois faces uniquement. Le changement de matériau par rapport au crépi du volume principal marque à nouveau la prédominance du volume principal. En effet, le blanc, plus clair que le bois, attire plus l'œil.
 4. Les toitures plates ne peuvent bien sûr être recouverte[s] d'ardoises ou de tuiles. La toiture plate du volume arrière ne présente qu'une petite surface. Celle du garage serait une toiture verte, ce qui offre un aspect écologique au projet ainsi qu'une plus-value esthétique, notamment à la vue des voisins d'en face."

Une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est jointe à la demande de permis. Elle contient les mentions suivantes quant à l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti :

- " Le terrain est en pente vers l'arrière. La maison s'implante en contrebas, on y entre ainsi par le 1^{er} étage, le rez étant au niveau du jardin. La hauteur visible depuis la rue en est par conséquent diminuée. De plus, le garage devant être de plain-pied avec la rue, sa toiture plate limite l'impact sur la vue vers la vallée. Les matériaux de façade sont le crépi et le bardage de bois. Leur caractère est contemporain tout en s'intégrant bien à ce milieu rural. Quant à la toiture verte, elle offre un aspect écologique au projet ainsi qu'une plus-value esthétique."

4. Le 9 novembre 2012, un récépissé de compléments à la demande est dressé.

5. Par courrier recommandé du 14 novembre 2012, le bourgmestre de la ville de Genappe accuse réception de la demande de permis d'urbanisme et avise que le dossier est complet.

6. Une enquête publique est organisée du 26 novembre au 11 décembre 2012. Elle donne lieu à quatre courriers d'observations ou réclamations - dont une introduite par le conseil des requérants le 10 décembre 2012 - et une lettre ouverte signée par 34 personnes.

Le 6 décembre 2012, une réunion d'informations à laquelle participent les requérants est organisée par la commune.

7. La demande de permis fait par ailleurs l'objet des avis suivants :

- le 20 novembre 2012, un avis de l'I.E.C.B.W., indiquant que la réalisation du projet ne pose aucun problème pour le raccordement à la distribution d'eau;
- le 20 novembre 2012, un avis de VIVAQUA, indiquant ne pas avoir de remarque particulière à formuler concernant ce projet;

- le 22 novembre 2012, un avis favorable de SEDILEC;
- le 5 décembre 2012, un avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de la ville de Genappe;
- le 19 décembre 2012, un avis favorable conditionnel du département de la nature et des forêts (D.N.F.).

8. Le 23 janvier 2013, le collège communal de la ville de Genappe émet un avis préalable défavorable sur la demande de permis. Cet avis est notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant que l'implantation proposée par le demandeur est située à $\pm 3,20$ m de la limite latérale gauche du terrain; que cette implantation laisse au demandeur une opportunité de construction d'une seconde habitation sur le côté droit de la parcelle;

Considérant que cette opportunité pourrait également s'offrir à une majorité d'habitation déjà existante le long du chemin de la Bruyère, et ce au vu de leurs implantations en limite parcellaire; qu'un tel scénario aurait pour effet de détruire tout le charme du quartier de la Bruyère;

Considérant au surplus que le chemin de la Bruyère est une voirie sans issue ne présentant qu'une largeur de $\pm 3,00$ m ne permettant pas aux véhicules de se croiser;

Attendu que le schéma de développement de l'espace régional prône d'accroître la densité d'urbanisation autour des lieux centraux; qu'en tout état de cause, le chemin de la Bruyère est un hameau éloigné du centre du village qu'il y a lieu de préserver;

[...]".

9. Le 4 mars 2013, le fonctionnaire délégué octroie les dérogations sollicitées au R.G.B.S.R. et émet un "avis favorable sous réserve que l'enduit blanc cassé soit remplacé par un enduit blanc", motivé comme suit :

" [...]

Considérant que les réclamations ne peuvent être retenues pour les motifs suivants :

- Le demandeur s'implante de manière judicieuse afin de ne pas grever sa parcelle d'une extension ou de la construction d'une autre habitation. De plus, le terrain étant suffisamment large pour accueillir deux habitations, il permet de resserrer le bâti et ainsi créer un espace voirie villageois plus marqué.
- L'implantation en quinconce n'est pas systématique et n'est pas un motif de dérogation. De plus, il se rapproche davantage de la limite mitoyenne que s'il était implanté au milieu de la parcelle.
- La densification n'est pas une dérogation au R.G.B.S.R. De plus, le demandeur prévoit des emplacements de stationnement en suffisance sur sa parcelle.
- La construction développe une esthétique contemporaine mais s'inscrit au cadre environnant par ses proportions, ses tonalités de matériaux et sa silhouette générale.

- La terrasse balcon est située à l'arrière de l'habitation. Elle permet d'intégrer le volume saillant de la cuisine sans que le volume total ne soit entaché d'une excroissance ne s'intégrant pas au reste de la construction.
- Le balcon est très éloigné de la propriété voisine de droite et la prolongation du mur du pignon gauche empêche les vues vers la propriété de gauche.
- La végétation peut être maintenue.
- La hauteur de la construction est semblable à ce qui existe déjà dans le quartier.

De plus, le terrain étant en pente vers le fond de la parcelle, cette hauteur est moins perceptible que si la construction avait été implantée de l'autre côté de la rue.

Considérant que l'implantation permet la construction d'une deuxième habitation; que cette implantation permet de ne pas grever le terrain de son potentiel constructible;

Considérant que cette implantation permet aussi de ne pas remblayer la totalité de la zone de recul; qu'ainsi le projet naturel du terrain est conservé au maximum malgré le relief très pentu; [...]".

Cette décision est cependant tardive, et par conséquent réputée favorable.

10. Le 13 mars 2013, le collège communal de la ville de Genappe octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué;

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

" A. Caractère grave du préjudice

L'habitation des requérants est située le long du chemin de la Bruyère. Elle est orientée vers le sud et ces ouvertures donnent vers la vallée de la Cala, zones agricole et forestière inscrites en périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur.

L'habitation projetée se situera de l'autre côté de l'étroite voirie, soit au sud de l'habitation des requérants.

En droit

Votre Conseil a estimé que :

«une perspective champêtre dégagée, même fortuite au regard du droit de l'urbanisme en ce qu'elle est due à la circonstance que la zone d'habitat au travers de laquelle elle se développe n'est pas encore bâtie, est un avantage considérable pour ceux qui en bénéficient; que si cette obturation est due à l'érection d'un important bâtiment, ce préjudice résulte à suffisance de l'exécution immédiate de l'acte attaqué et qu'elle est difficilement réparable» (C.E., n° 199.764, 21 janvier 2010, VRANCKX et CHOCHANIK).

De même, il a été jugé que :

«(...) les pièces jointes aux dossiers des parties démontrent que la maison du requérant est située juste en face du terrain loti; que les prescriptions urbanistiques

ne fixent aucune hauteur maximale aux maisons futures (...), de sorte que la vue remarquable dont le requérant jouit - ainsi qu'il apparaît des photographies jointes à son dossier - sera fermée par des habitations aux gabarits trop importants (...);

Considérant qu'en l'espèce, eu égard à la configuration des lieux et à la perte de vue remarquable dont jouit le requérant, le préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable» (C.E., n° 98.604, 29 août 2001, PIOTROWSKI).

Votre Conseil a encore jugé que :

«Considérant que le risque de préjudice grave et difficilement réparable que les requérants allèguent et qui tient à 'la perte sinon totale, du moins en grande partie d'une vue' sur la vallée de Néblon est établi tant par le plan de situation de l'immeuble projeté que par le dossier photographique des requérants; que la ville de Durbuy reconnaît elle-même, à l'audience, que les requérants n'auront plus que des vues latérales sur ladite vallée» (C.E., n° 72.264, 5 mars 1998, BAUDOUIN et LEMAIRE).

En l'espèce

Les requérants subiront une perte totale de la vue dont ils disposent actuellement et, par voie de conséquence, une modification radicale de leur cadre de vie.

Depuis leur habitation (salle à manger au rez-de-chaussée, bureau/petit salon à l'étage) et leur propriété (terrasse extérieure), les requérants disposent d'une vue magnifique vers la vallée de la Cala, située en zones agricole et forestière et dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur (pièce 2 : reportage photographique).

La commune a reconnu l'intérêt de ce paysage en précisant, dans le permis du 24 avril 2013 relatif au projet voisin de celui concerné par l'acte attaqué (pièce 15), que «la vallée présentant certains aspects esthétiques indéniables» et a pris soin, dans ce permis-là, de vérifier que le projet «permet de créer de larges vues obliques de part et d'autre du bâtiment vers la vallée» (page 7) et «de limiter la hauteur des haies à front de voirie à la hauteur de 1,20 mètre, ce qui permettra de garantir les vues tout en limitant encore l'impact du projet depuis l'autre côté de la voirie et le voisin situé en face» (page 8) et encore «en lieu et place d'un mur et d'emplacements minéralisés, l'observateur trouvera une haie d'une hauteur raisonnable (1,20 maximum) permettant la vue depuis l'espace public» (page 8).

Dans le cas présent, aucune perspective paysagère ne sera préservée pour les requérants suite à la réalisation du projet. Comme en atteste les montages réalisés par les requérants (pièce 3), les requérants ne disposeront plus d'aucune vue vers la vallée depuis leur habitation et leur terrasse.

Non seulement la vue actuelle disparaîtra, mais en outre, la vue transformée donnera sur une façade quasiment entièrement fermée car ne disposant de pratiquement aucune ouverture, hormis deux fenêtres dans le soubassement et une mince ouverture verticale, ce qui dégradera également la qualité de la vue depuis l'habitation et la terrasse des requérants.

Par ailleurs, on relèvera que ce n'est pas le plan de secteur inscrivant le terrain en zone d'habitat à caractère rural ou le R.G.B.S.R. qui créent le préjudice qui sera subi par les requérants, mais bien le projet spécifique des demandeurs de permis.

En effet, il serait erroné de soutenir que tout projet de maison sur la parcelle située en face des requérants serait de nature à créer le préjudice craint. Il serait également erroné de penser que le respect pur et simple du R.G.B.S.R. serait nécessairement susceptible d'aggraver le préjudice des requérants.

Il apparaît effectivement que c'est le lieu précis d'implantation de la maison juste en face de celle des requérants qui crée le préjudice grave subi par ceux-ci. Comme déjà développé par ailleurs, une implantation centrale sur la parcelle des demandeurs de permis et sur l'alignement de manière à respecter le R.G.B.S.R. aurait pour effet de préserver la plus grande partie de la vue des requérants. De même, une implantation sur la limite parcellaire latérale droite respectant également le R.G.B.S.R. permettrait de préserver la totalité de leur vue. Une telle localisation du projet serait conforme au principe d'implantation en quinconce du bâti dans la rue et serait dès lors conforme également au bon aménagement des lieux, ce qui n'est pas le cas de la localisation du projet autorisé et signifie qu'en l'espèce le préjudice subi n'était pas prévisible pour les requérants.

En outre, la taille du projet en hauteur et en largeur est également un élément qui engendre un préjudice grave dans le chef des requérants, préjudice qu'un autre projet, moins haut et moins large, aurait permis d'éviter, à tout le moins depuis l'étage de leur habitation.

En effet, comme déjà exposé (deuxième moyen, première branche), la hauteur de l'habitation projetée est de 11,10 mètres au faîte et de 7,3 mètres sous corniches, alors que les habitations existantes ont des hauteurs de 7 à 8 mètres au faîte. L'habitation des requérants présente une hauteur de 7,85 mètres au faîte et de 5,95 mètres sous corniches.

Ce n'est pas parce que la déclivité du terrain réduit éventuellement en théorie l'impact du projet que ce dernier peut être augmenté en hauteur de manière à obstruer complètement la vue depuis le bien des requérants. Ce faisant, le bénéfice lié à la pente du terrain est négativement et totalement compensé par une hauteur excessive du projet ayant pour effet d'anéantir la plus-value que constitue la topographie des lieux et d'atteindre en définitive un résultat extrêmement négatif en termes de vue pour les requérants.

Comme déjà indiqué, l'habitation projetée comprend notamment un grenier dont la hauteur sous toiture est d'environ 4 mètres et cette hauteur est disproportionnée par rapport à l'utilisation d'une telle pièce.

Le gabarit de cet immeuble, qui n'est pas similaire au gabarit des constructions existantes ou en projet dans le quartier (voir exposé du deuxième moyen, première branche), apparaît trop important, même en tenant compte de la déclivité du terrain. Il entraîne une perte de vue d'autant plus grande pour les requérants comme précisé dans leur réclamation :

«Pour être conforme au gabarit des maisons des alentours, le projet devrait présenter une hauteur de $R + 1/2 + T$ et non davantage. Le projet fait 11 mètres de haut alors que les maisons proches font environ 7 à 8 mètres de hauteur et celle de Monsieur RUSS et Madame VERSTRAETE 7,85 mètres. Le projet est également beaucoup plus haut que la maison en projet sur la parcelle voisine, propriété de Monsieur VANHOVE de Madame GOHIMONT.

La hauteur du grenier est de 4 mètres, ce qui est excessif pour une telle fonction, alors que mes clients subiront importante une perte de vue et qu'il devrait être à tout le moins possible de réduire cette hauteur. La hauteur du toit de Monsieur RUSS et Madame VERSTRAETE est, quant à elle, d'environ 2 mètres seulement.

Le fait de diminuer la hauteur de la toiture et par conséquent diminuer son amplitude impliquerait une dérogation au R.G.B.S.R. (minimum 40°) mais qui préserverait bien plus le cadre environnant bâti (maisons assez basses) que les autres dérogations demandées. Pour le dossier de Monsieur VANHOVE et Madame GOHIMONT, cette dérogation a été demandée et acceptée.

De plus, la demande de permis précise que «la maison est construite dans la pente

du terrain, ce qui diminue la hauteur visible depuis la rue». C'est oublier que le projet reste néanmoins fort haut et beaucoup plus haut que le projet voisin de Monsieur VANHOVE et Madame GOHIMONT.

La demande précise également que la toiture plate du garage limite l'impact sur la vue des voisins, ce qui n'est pas pertinent dès lors que le garage est situé devant la seule pièce de la maison de Monsieur RUSS et Madame VERS TRAETE qui n'a pas d'étage et qui subira donc pleinement la perte de vue.

En outre, comme précisé ci-dessus, la Commune a déjà refusé récemment un permis proche du projet. Or, le refus contenait les motifs suivants :

«Considérant que le projet présente un volume principal d'une volumétrie étroite (5,70 m de largeur) et haute (7,30 m à la corniche et 9,70 m au faîte), lui conférant des proportions qui sont étrangères à celles des constructions de la rue et ne s'intègrent pas à l'ensemble de l'espace rue;

(...)

Attendu que la maison s'insère dans un espace déjà construit, que dès lors la hauteur sous corniche doit être fonction de la hauteur moyenne des corniches observées dans le voisinage; Que tel n'est pas le cas (il faut appliquer ce raisonnement à la hauteur des toitures du projet DOUMONT).

Attendu que le projet présente un niveau de plus par rapport aux habitations voisines; que cette hauteur est excessive (ce qui est le cas en l'espèce également).

Pour les mêmes motifs, il conviendrait que la commune impose également une réduction du gabarit du projet».

Par conséquent, la perte totale de la vue remarquable dont disposent les requérants, et la modification radicale de leur cadre de vie qui en découle, est constitutive d'un risque de préjudice grave.

B. Caractère difficilement réparable du préjudice

Suivant Francis HAUMONT :

«Pour estimer si le préjudice dont la gravité a été établie est difficilement réparable, le Conseil d'Etat prend en compte la possibilité réelle pour le demandeur en suspension d'obtenir, en cas d'annulation du permis, la remise des lieux dans leur pristin état en se fondant sur les articles 67 et 69 du Code wallon...

(...)

La démolition de bâtiments construits sur base d'un permis irrégulier est certes possible, mais n'en reste pas moins incertaine; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires, puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition est ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque, et, d'autre part, si une réparation par équivalent lui était accordée par une décision judiciaire, à considérer qu'une telle réparation constituerait en l'espèce une compensation adéquate, le requérant n'aurait même pas la certitude de percevoir l'indemnité accordée faute de disposer de voies d'exécution contre les pouvoirs publics» (F. HAUMONT, L'urbanisme en Région wallonne, Rép. Not., Lamier, Bruxelles, 1996, p. 790 et la jurisprudence citée par l'auteur).

Le risque de préjudice grave allégué par les requérants entre dans l'hypothèse décrite ci-dessus et est, par conséquent, difficilement réparable.

La mise en œuvre du projet entraînera donc un préjudice grave et difficilement réparable pour les requérants";

Considérant que la charge de la preuve incombe aux requérants et qu'il leur appartient dès lors d'apporter les éléments probants permettant d'établir et d'apprécier la gravité et le caractère difficilement réparable du préjudice; qu'en l'espèce l'ensemble des photos produites par les requérants n'est ni accompagné d'un descriptif précis de l'agencement des pièces de leur habitation ni d'aucune photo de la façade arrière;

Considérant que les requérants se plaignent d'une "perte totale de [leur] vue remarquable" sur la vallée de la Cala qui impliquerait "une modification radicale de leur cadre de vie"; que s'il est exact que le projet litigieux obstruera une part importante de leur perspective en ligne droite qui apparaît remarquable sur la vallée de la Cala, zone d'intérêt paysager,

- il est contestable que cette perte soit totale sur le vu des photos produites par les parties intervenantes et à l'examen du plan d'implantation-situation;
- de larges vues obliques sur la vallée restent possibles et ce d'autant plus en raison du caractère surélevé par rapport à la voirie (de 1,50 m à 2 m) de la construction des requérants et du caractère dégagé des abords de l'habitation projetée;
- la terrasse des requérants semble, selon la photo aérienne qu'ils produisent, se situer à l'est de la maison et bénéficiera encore de vues obliques larges vers la vallée et d'autant plus s'ils taillent la végétation entourant ladite terrasse;

Considérant, quant à la modification radicale de leur cadre de vie alléguée, que cette même photo aérienne montre que tout l'arrière de la maison des requérants donne sur leur terrain de près de 65 mètres de long, arboré, avec vue sur une zone forestière, le tout également inscrit en zone d'intérêt paysager;

Considérant que les critiques des requérants relatives au gabarit trop important du projet litigieux sont infondées en ce que l'habitation projetée aura depuis le niveau de la voirie (perception qu'en auront les requérants) une hauteur d'environ 7 mètres au faîte et de 3,50 mètres sous corniche, le garage à toiture plate végétale atteignant une hauteur de 1,59 mètre; que les constructions des parties requérantes et intervenantes se situent à $\pm$ 23 mètres de part et d'autre de la voirie (18 mètres pour le garage du projet); que l'habitation des requérants atteint de leur propre aveu 7,85 mètres au faîte et 5,95 mètres sous corniche sans compter le rehaussement dû à leur implantation en surplomb de plus d'1,5 mètre par rapport au même niveau de la voirie; que dès lors le gabarit de la construction projetée sur une parcelle en zone d'habitat à caractère rural se situe dans la moyenne du cadre bâti directement

environnant;

Considérant qu'enfin, le recul du projet, sa hauteur et la situation topographique des lieux ne peuvent impliquer pour les requérants ni une sensation d'enfermement ou d'écrasement ni perte d'intimité ou d'ensoleillement même sur la terrasse à l'avant de l'habitation; que le cadre de vie ne sera donc pas "radicalement modifié";

Considérant qu'eu égard à tous ces éléments le caractère grave de la perte de vue et de la "modification radicale du cadre de vie" alléguées, ne peut être tenu pour établi;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Renaud DOUMONT et Corinne DELVIGNE est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt et un mars deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.