

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.613 du 16 juin 2015

A. 216.090/XIII-7346

En cause :

1. **ISTAS** André,
 2. **DUCHATEAU** Claire,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Sibylle COURBE, avocat,
rue de Joie 56
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune d'Esneux**,
 2. **la Région wallonne**,
- représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

MARTIN John,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

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

Vu la requête introduite le 10 juin 2015 par André ISTAS et Claire DUCHATEAU, par laquelle ils demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 26 mai 2015 par le collège communal d'Esneux à John MARTIN et Emily PELSSER, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Esneux, Chera de la Gombe, cadastré Esneux, section D, numéro 1064B;

Vu l'ordonnance du 10 juin 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 12 juin 2015 à 10 heures;

Vu la requête déposée à l'audience par laquelle John MARTIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Me Antoine GREGOIRE, loco Me S. COURBE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Mes Gentsy GEORGE et Pierre MOËRYNCK, avocats, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. DONNAY, 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 les faits se présentent comme suit :

1. Le 21 mars 2014, John MARTIN et Emily PELSSER introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation et d'une garderie sur un bien sis Chera de la Gombe à Esneux, cadastré Esneux, Section D, n° 1064B.

2. Le bien est localisé en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'espaces verts au plan de secteur de Liège.

Il est également situé en zone résidentielle (5 à 10 logements/ha) et en zone d'espaces verts au schéma de structure adopté par le conseil communal le 27 juin 2000.

Le bien est repris au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par le Gouvernement wallon le 22 janvier 2001, en aire "d'intérêt paysager et/ou écologique" (ensemble urbanistique n° 3) et en aire "naturelle et ligne de crête" (ensemble urbanistique n° 12).

3. Plusieurs dérogations à ce R.C.U. sont sollicitées :

- " - absence de garage ou de car-port prévu au projet;
- recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 5 mètres;

- emprise bâtie supérieure à 100 m² (majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle supérieure à 1000 m²);
- toiture à 3 versants;
- versants de toiture de longueurs de pentes différentes;
- pente de toiture inférieure à 25°;
- faîte non parallèle à la plus grande longueur du bâtiment;
- faîte et bas de versants non horizontaux".

4. Le 21 mars 2014, la commune d'Esneux accuse réception du dossier complet.

5. Une enquête publique a lieu du 15 au 29 avril 2014. A cette occasion, quatre réclamations sont déposées, dont une formulée par la première partie requérante.

6. Le 6 mai 2014, la commission consultative communale pour l'aménagement du territoire et la mobilité (C.C.A.T.M.) d'Esneux émet un avis défavorable, motivé comme suit :

" Après avoir situé les lieux;

Après avoir souligné l'architecture hétéroclite de l'endroit;

Après avoir expliqué le projet, à savoir : la construction d'une habitation unifamiliale et d'une garderie;

Après avoir insisté sur la présence d'un élément de liaison à toiture plate avec le volume principal;

Après avoir pris connaissance des lettres de réclamation, introduites lors de l'enquête publique, portant sur la volumétrie du bâtiment et la mobilité à cet endroit;

Après s'être demandé s'il y avait une justification à cette forme d'habitation vu l'implantation sur une parcelle étroite;

Après avoir regretté l'absence de parcage;

Après avoir évoqué la problématique de mobilité Chera de la Gombe;

Après avoir estimé que, du point de vue du parcage, il était impératif de prévoir de la place sur fonds propre, afin de permettre le dépôt des enfants à la garderie;

Après s'être demandé si le Règlement Communal d'Urbanisme avait été pris en compte lors de l'élaboration du projet;

Les membres de la Commission Consultative de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité émettent un avis défavorable (10 non, 1 oui et 2 abstentions)".

7. Le 26 mai 2014, le collège communal d'Esneux invite le demandeur du permis "à modifier ses plans de manière à prendre en compte les remarques suivantes :

- le projet doit prévoir, sur la parcelle, au moins deux emplacements de parcage permettant de déposer les enfants inscrits à la garderie, en plus des deux emplacements nécessaires pour la création d'un logement (quatre emplacements minimum en tout donc); les emplacements devront être clairement identifiés et dimensionnés, sur le plan d'implantation;
- la baie de fenêtre de la zone «garderie» directement implantée contre le mur mitoyen doit être modifiée car elle n'est pas conforme au code civil, en termes de vues sur la propriété voisine;
- le plan d'implantation doit être plus précis en ce qui concerne les niveaux du terrain et les modifications de relief du sol à réaliser pour implanter la zone de parking;
- une coupe dans le terrain du demandeur, passant par le parking, devra être fournie, de manière à représenter les différences de niveaux et la liaison prévue avec le terrain voisin".

8. Le 19 juin 2014, le demandeur transmet les plans modifiés au service urbanisme de la commune d'Esneux.

9. Le 30 juin 2014, le collège communal d'Esneux émet un avis favorable et propose au fonctionnaire délégué d'approuver les dérogations sollicitées.

10. Le 16 juillet 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 22/01/2001 pour les motifs suivants :

- absence de garage ou de car-port prévu au projet;
- recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieure à 5 mètres;
- emprise bâtie supérieure à 100 m² (majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle supérieure à 1000 m²);
- toiture à 3 versants;
- versants de toiture de longueurs de pentes différentes;
- pente de toiture inférieure à 25°;
- faîte non parallèle à la plus grande longueur du bâtiment;
- faîte et bas de versants non horizontaux;

[...]

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

- je me rallie aux arguments développés dans le rapport du collège communal au sujet des réclamations émises;

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 les dérogations peuvent être accordées eu égard à la solution optée par l'auteur de projet dans son courrier du 21/02/2014, à savoir :

Dérogation n° 1 - Absence de garage ou de car-port prévu au projet

Une zone de parking est réservée à l'avant du bâtiment pour ne pas encombrer la voirie. Une haie délimitant la zone de parking sera plantée. Elle sera en végétaux d'essences locales;

Dérogation n° 2 - Recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 5 mètres

Le bâtiment est implanté en fonction de l'habitation mitoyenne. Cette habitation est à moins de 5 mètres de la voirie;

Dérogation n° 3 - Emprise bâtie supérieure à 100 m² (majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle supérieure à 1000 m²)

Le projet comprend une habitation unifamiliale et une garderie. Pour rester dans les gabarits des habitations voisines au niveau de la hauteur, l'emprise au sol doit être supérieure à 100 m²;

Dérogation n° 4 - Toiture

Le volume principal est couvert par une toiture à 3 versants (et non 2). Les versants de toiture ont des longueurs de pentes différentes. La pente est inférieure à 25°. La faite de toiture n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

A rue, la pente de toiture est choisie de sorte à créer une rive horizontale tout en minimisant l'impact visuel de cette toiture. L'habitation mitoyenne a également une rive horizontale. La hauteur sous gouttière du volume principal est adaptée aux hauteurs de bâtiments voisins.

Les deux autres pentes de toitures sont dessinées de sorte à profiter au maximum des apports solaires : tout en créant un espace confortable au deuxième étage, tout en minimisant l'impact visuel du bâtiment.

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'une maison d'habitation unifamiliale et d'une garderie;
- Le projet a été revu et modifié afin d'augmenter le nombre d'emplacements de stationnement disponibles sur la parcelle des demandeurs;
- Le recul latéral de l'habitation est admissible au regard de l'étroitesse de la parcelle et de l'implantation des constructions environnantes;
- L'emprise au sol de la maison est similaire à celles des constructions environnantes;
- La toiture de la maison est admissible au regard de la grande diversité de styles architecturaux des habitations existantes dans les environs du projet;
- L'expression d'une architecture contemporaine de qualité est à encourager;
- Le projet respecte les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE.

En conséquence,

J'émet un avis favorable, le permis peut être délivré".

11. En séance du 18 août 2014, le collège communal d'Esneux octroie le permis d'urbanisme sollicité sous conditions. Le permis porte la date du 26 août 2014, date de sa signature. Il est notamment motivé comme suit :

" [...]

Attendu que conformément aux articles 330 à 343 du code susvisé, il a été satisfait à la publicité requise, étant donné qu'un avis a été affiché aux endroits habituels d'affichage du 15 avril 2014 au 29 avril 2014, que le projet a été annoncé par écrit aux occupants des immeubles situés dans le rayon de 50 mètres à partir des limites de la propriété;

Attendu que deux réclamations ont été introduites et que quatre personnes se sont présentées, lors de la clôture d'enquête;

Attendu que celles-ci ont attiré l'attention sur les points suivants :

- le projet est trop imposant par rapport à la surface constructible de la parcelle;
- la nouvelle construction va écraser les constructions voisines, existantes;
- le plan d'implantation est lacunaire, du point de vue des distances séparant le projet des limites parcellaires latérales;
- du point de vue esthétique, la construction n'est pas en accord avec les constructions environnantes;
- l'implantation d'une garderie dans le hameau de Montfort n'est pas adéquate, pour des raisons de mobilité;
- ce type de service doit être implanté dans les centres, comme suggéré par la région wallonne;
- les décideurs devraient se rendre sur place pour mesurer les conséquences de leurs décisions;
- les services relatifs à la distribution d'eau et aux réseaux internet et de télévision ne suivent pas l'extension de l'habitat;

Attendu que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés, conformément à l'article 116, § 1, 2^o, du CWATUPE :

Commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité; que son avis sollicité en date du 11 avril 2014 et réceptionné en date du 7 mai 2014 est défavorable et formulé comme suit : [...]

[...]

Considérant que les actes et travaux projetés consistent à construire une maison d'habitation (5 chambres) et une garderie;

Considérant que les matériaux proposés sont :

- matériaux de parement : bardage vertical en mélèze de teinte naturelle, crépi de teinte gris clair;
- matériau de couverture de toiture : zinc à joints debout, toiture végétale;

Considérant que les observations émises, à l'occasion de l'enquête publique, appellent les remarques suivantes :

- en ce qui concerne le raccordement à la distribution d'eau, la CILE a émis, sur le projet, un avis favorable;
- la présence ou l'absence de raccordement aux réseaux internet et de télévision, ne sont pas des éléments à prendre en compte dans la décision d'octroyer ou de refuser une demande de permis d'urbanisme;
- du point de vue de la superficie, le bâtiment n'est pas plus important que la plupart des constructions environnantes;
- au regard des plans, la garderie vise à accueillir au maximum cinq enfants, ce qui ne saura engendrer une augmentation de trafic substantielle dans le village;

[...]

Vu l'invitation, faite au demandeur, par le collège communal, en sa séance du 26 mai 2014, à modifier ses plans de manière à prendre en compte les remarques suivantes :

- le projet doit prévoir, sur la parcelle, au moins deux emplacements de parcage permettant de déposer les enfants inscrits à la garderie, en plus des deux emplacements nécessaires pour la création d'un logement (quatre emplacements minimum en tout donc); les emplacements devront être clairement identifiés et dimensionnés, sur le plan d'implantation;
- la baie de fenêtre de la zone «garderie» directement implantée contre le mur mitoyen doit être modifiée car elle n'est pas conforme au code civil, en termes de vues sur la propriété voisine;

- le plan d'implantation doit être plus précis en ce qui concerne les niveaux du terrain et les modifications de relief du sol à réaliser pour implanter la zone de parking;
- une coupe dans le terrain du demandeur, passant par le parking, devra être fournie, de manière à représenter les différences de niveaux et la liaison prévue avec le terrain voisin;

Attendu que des plans ont été déposés, à l'administration communale, en date du 19 juin 2014;

Considérant que l'auteur de projet propose trois emplacements de parage, pour les raisons développées dans son courrier;

Considérant que les plans complémentaires apportent des précisions quant aux modifications de relief du sol, nécessaires à la réalisation du projet, et ont été adaptés, de manière à ce que le projet respecte le Code civil en termes de vues sur la propriété voisine;

Considérant que, dans la mesure où la garderie O.N.E. n'est susceptible d'accueillir que quatre ou cinq enfants, les emplacements de parage, tels qu'ils sont proposés dans les plans modifiés sont acceptables;

Considérant que la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne l'absence de garage ou de car-port est acceptable dans la mesure où trois emplacements de parage, sur fonds propre, sont prévus;

Considérant que la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne la construction implantée à moins de 5 mètres d'une limite parcellaire latérale est acceptable dans la mesure où :

- l'exiguïté de la parcelle permet difficilement de respecter cette prescription;
- le bâtiment proposé est implanté en mitoyenneté, d'un côté de la parcelle, et à 3 mètres de la limite de propriété, de l'autre côté;
- cela semble suffisant pour préserver l'intimité de chacun;

Considérant que les dérogations au R.C.U. en ce qui concerne l'emprise bâtie, supérieure à 100 m², le plan du volume principal, non rectangulaire, la toiture à trois versants, dont le faîte n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et dont la pente est inférieure à 25° et le faîte et le bas des versants de toiture, non-horizontaux sont acceptables dans la mesure où :

- le projet propose une architecture particulière, permettant de s'adapter à la configuration du terrain;
- l'emprise bâtie supérieure à 100 m² tient notamment au fait que le plan du volume n'est pas rectangulaire : le projet présente des décrochages de volumes et de toiture, qui ont notamment pour effet d'augmenter l'emprise bâtie du bâtiment;
- la plupart des constructions environnantes présentent une emprise bâtie supérieure à 100 m²; au regard de la superficie totale de la parcelle (2000 m²), l'emprise bâtie du bâtiment proposé ne semble pas excessive;
- la volumétrie du projet est singulière mais permet de créer une transition, entre les constructions situées au n° 60 et au n° 64, qui présentent des volumétries, des styles et des implantations très différentes;

Considérant que les actes et travaux projetés sont conformes à l'affectation du bien au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural, définie à l'article 27 du CWATUPE;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE; que dès lors, le permis peut être octroyé, en dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme; [...]"

12. Le 27 octobre 2014, André ISTAS et Claire DUCHATEAU introduisent un recours en annulation contre ledit permis d'urbanisme (A. 214.165/XIII-7157). Le 3 avril 2015, ils demandent également la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution dudit permis.

L'arrêt n° 230.823 du 10 avril 2015 ordonne la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 26 août 2014.

13. En séance du 27 avril 2015, le collège communal d'Esneux décide de "retirer sa décision du 18 août 2014, relative à l'octroi d'un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame Emily PELSSER.

14. Le 26 mai 2015, le collège communal délivre à John MARTIN et Emily PELSSER un permis d'urbanisme pour "la construction d'une habitation". Ce permis, qui reprend pour partie la motivation du permis d'urbanisme retiré, comprend une motivation différente sur la question des dérogations et en réponse aux réclamations, rédigée comme suit :

" [...]

Considérant que les actes et travaux projetés consistent à construire une maison d'habitation (5 chambres);

Considérant que les matériaux proposés sont :

- matériaux de parement : bardage vertical en mélèze de teinte naturelle, crépi de teinte gris clair;
- matériau de couverture de toiture : zinc à joints debout, toiture végétale;

Considérant que les dérogations au RCU en ce qui concerne le plan du volume principal, non rectangulaire, la toiture à trois versants, dont le faîte n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et dont la pente est inférieure à 25° et le faîte et le bas des versants de toiture, non-horizontaux sont acceptables, pour les raisons suivantes :

- le Règlement Communal d'Urbanisme indique que :

« Le volume est simple et massif.

Le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle dont le rapport du mur gouttereau au pignon est compris entre 1,5 et 3.

Il est couvert par une toiture à deux versants. Un volume présentant une toiture à un seul versant est admis sous réserve que le volume considéré soit intégré dans un ensemble de volumes articulés.

Le faîte de toiture est toujours parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

(...)

La pente de la toiture est continue et comprise entre 25° et 45° mesurée sur l'horizontale».

- le Règlement recommande une règle générale qui ne peut tenir compte de chaque situation précise et du contexte bâti et non-bâti de chaque parcelle;
- dans le cas présent, la parcelle est relativement étroite et les deux bâtiments voisins directs présentent des styles, implantations et volumétries très différents;
- pour ces raisons, l'auteur de projet propose une volumétrie particulière visant à créer une transition, entre les constructions situées au n° 60 et au n° 64, à s'adapter à la configuration du terrain et à minimiser l'impact de la construction proposée sur la propriété voisine, à laquelle elle est directement accolée;
- l'usage d'une volumétrie plus traditionnelle aurait, dans ce cas précis, été moins bien adapté au terrain et plus préjudiciable aux voisins, notamment en ce qui concerne les ombres portées;

Considérant que la dérogation au RCU en ce qui concerne l'emprise bâtie, supérieure à 100 m² est acceptable, pour les raisons suivantes :

- le Règlement Communal d'Urbanisme indique que l'emprise bâtie, comprenant les volumes habitables et non habitables, les volumes non fermés (car-port, remise, ...) et les équipements techniques (silos, citernes) est de max 100 m² majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle supérieure à 1000 m²;
- le bien faisant l'objet de la présente demande est situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone d'espaces verts; la partie située en zone d'habitat à caractère rural est inférieure à 1000 m², il n'y a donc pas lieu de majorer l'emprise bâtie autorisée puisque le Règlement vise expressément la superficie constructible de la parcelle;
- cependant, la superficie totale de la parcelle visée par la présente demande (comprenant la partie située en zone d'habitat à caractère rural et la partie située en zone d'espaces verts) est égale à 2000 m²;
- l'emprise bâtie de la construction visée par la présente demande est de +/- 125 m²;
- ce léger dépassement de superficie par rapport à ce qui est demandé par le Règlement s'explique, notamment, par la volumétrie particulière de la construction : le projet présente des décrochages de volumes et de toiture, qui ont notamment pour effet d'augmenter l'emprise bâtie du bâtiment;
- cette volumétrie particulière vise, notamment, à s'adapter à la configuration du terrain et à minimiser l'impact de la construction proposée sur la propriété voisine, à laquelle elle est directement accolée;
- au regard de ces éléments, un dépassement de superficie de 1,25 % de la superficie totale de la parcelle, par rapport à ce qui est exigé par le Règlement, ne semble ni excessif, ni démesuré;

Considérant que la dérogation au RCU en ce qui concerne l'absence de garage ou de car-port est acceptable, pour les raisons suivantes :

- le Règlement Communal d'Urbanisme indique que «le nombre d'emplacements minimum est fixé comme suit : logement particulier ou groupé : 1 emplacement et un garage ou car-port par logement dans l'ensemble urbanistique n° 3»;
- le projet visé par la présente demande prévoit trois emplacements de parcage à l'air libre;
- le nombre d'emplacements prévus, en dehors du domaine public, est donc suffisant au regard de ce qui est exigé par le Règlement;
- l'absence de garage ou car-port permet d'éviter d'augmenter encore l'emprise bâtie des constructions;

Considérant que la dérogation au RCU en ce qui concerne «la construction implantée à moins de 5 mètres d'une limite parcellaire latérale» est acceptable, pour les raisons suivantes :

- le Règlement Communal d'Urbanisme indique que :
« Un volume principal, secondaire ou annexe peut jouxter ou s'articuler à un volume principal, secondaire ou annexe existant, situé sur une parcelle

contigüe et implanté sur une limite commune ou peut être implanté sur une limite parcellaire latérale.

Dans le cas contraire, un recul compris entre 5 et 10 m est obligatoire, par rapport à la limite parcellaire latérale la plus proche d'un bâtiment voisin existant».

- du côté du n° 64, le bâtiment est implanté en mitoyenneté avec le bâtiment existant;
- du côté du n° 60, le bâtiment est implanté à une distance de 3 mètres de la limite de propriété;
- ceci étant, bien qu'implantée en mitoyenneté avec le n° 64, la construction est conçue pour minimiser l'impact du projet sur le voisin du n° 64 : la partie directement accolée à son habitation ne présente qu'un niveau et assure une transition avec une deuxième partie qui, elle, est construite sur deux ou trois niveaux;
- cette disposition ne permet pas de respecter une distance de 5 mètres entre la construction et l'autre parcelle voisine (n° 60) mais vise, une fois encore, à adapter au mieux le bâtiment au contexte bâti et non bâti de la parcelle;
- il y a également lieu de noter que le bâtiment du n° 60 est situé en retrait par rapport à la construction projetée et qu'il n'y aura, dès lors, aucun vis-à-vis direct entre les deux constructions;
- en outre, des dispositions ont été prises par l'auteur de projet (talus, brise-vues, haies, ...) pour assurer l'intimité de chacun;

Considérant que les observations émises, à l'occasion de l'enquête publique, appellent les remarques suivantes :

- en ce qui concerne le raccordement à la distribution d'eau, la CILE a émis, sur le projet, un avis favorable;
- la présence ou l'absence de raccordement aux réseaux internet et de télévision, ne sont pas des éléments à prendre en compte dans la décision d'octroyer ou de refuser une demande de permis d'urbanisme;
- une attestation de l'ONE a été jointe au dossier, par le demandeur, certifiant que Madame Emily PELSSER a cessé ses activités d'accueillante ONE depuis le 30 septembre 2014;
- dès lors, la question du trafic occasionné par cette activité n'a plus lieu d'être;
- la question de l'intégration d'un projet, du point de vue esthétique, est très subjective;
- il a été répondu, plus avant et dans le détail, à la question de l'emprise bâtie du projet; un dépassement de superficie de 1,25 % de la superficie totale de la parcelle, par rapport à ce qui est exigé par le Règlement, ne semble ni excessif, ni démesuré;
- la nouvelle construction ne semble pas de nature à écraser les constructions voisines, existantes; en effet elle est tout à fait inscrite dans les gabarits des constructions voisines, comme on peut le constater, notamment sur les vues des façades;

Considérant que les actes et travaux projetés sont conformes à l'affectation du bien au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural, définie à l'article 27 du CWATUPE;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE; que dès lors, le permis peut être octroyé, en dérogation aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite à l'audience du 12 juin 2015, John MARTIN demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence n'est contestée ni par la partie adverse ni par la partie intervenante; que les requérants justifient le recours à cette procédure par l'imminence du dommage craint dans la mesure où l'affichage sur les lieux indique que les travaux débiteront le 14 juin 2015 [lire sans doute le lundi 15 juin 2015]; qu'ayant appris le 8 juin 2015 l'existence du permis délivré par le collège communal en séance du 26 mai 2015 mais signé le 2 juin 2015, ils établissent à suffisance avoir agi avec diligence en introduisant leur demande de suspension le 10 juin 2015;

Considérant que la condition relative à l'urgence a par ailleurs été tenue pour établie par l'arrêt n° 230.823 du 10 avril 2015 précité; que les parties adverse et intervenante ne contestent pas qu'elle soit remplie;

Considérant qu'il reste dès lors à examiner "si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte [attaqué] [...] est invoqué", conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 2^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen "de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès ou du détournement de pouvoir, de l'appréciation illégale de la situation de fait, de la violation du principe général de l'autorité de la chose jugée, de la violation du principe général de sécurité juridique, de la violation des principes généraux de bonne administration et notamment du principe de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'ils font valoir que l'acte attaqué intervient à la suite d'une décision de retrait d'un précédent permis d'urbanisme daté, selon la décision de retrait, du 18 juillet 2014; qu'ils soutiennent que cette décision du 18 août 2014 n'existe pas en sorte que la décision de retrait doit être considérée comme inexistante; qu'ils affirment que l'autorité administrative a donc adopté une nouvelle décision d'octroi du permis d'urbanisme alors qu'elle avait déjà octroyé un tel permis par une décision du 26 août 2014, toujours existante et valable mais suspendue dans son exécution; qu'ils estiment qu'ainsi, "le collège communal statue *ultra petita* et commet un excès ou un détournement de pouvoir dans la mesure où il statue alors qu'aucune demande n'est formulée en ce sens et alors qu'il a déjà épuisé sa saisine par une précédente décision";

Considérant, sur le premier moyen, qu'il ressort de l'exposé des faits que c'est en séance du 18 août 2014 que le collège communal a octroyé le permis

d'urbanisme dont l'exécution a été suspendue par l'arrêt n° 230.823 du 10 avril 2015; que ce permis, qui mentionne dans son en-tête la séance du 18 août 2014 du collège communal, porte la date du 26 août 2014, qui est celle de sa signature mais non de sa délivrance; qu'il s'ensuit que c'est donc à raison que le collège communal indique la date du 18 août 2014 dans sa décision de retrait dudit permis; qu'au demeurant, compte tenu de la motivation de la décision de retrait qui fait expressément référence à l'arrêt précité, il n'existe aucun doute sur l'objet du retrait; qu'ayant retiré le permis d'urbanisme dont la suspension de l'exécution avait été ordonnée par ledit arrêt, le collège communal retrouvait sa compétence pour statuer à nouveau sur la demande de permis; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "de la violation des articles 2 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence"; qu'ils estiment qu'en raison de l'avis défavorable de la C.C.A.T.M., la partie adverse avait une obligation de motivation renforcée, laquelle impose donc à l'autorité administrative de motiver encore plus et encore mieux sa décision de s'écarter dudit avis; qu'ils soutiennent que les motifs figurant dans l'acte attaqué se rapportent à l'obligation de motivation qui entoure l'octroi de dérogations et sont à distinguer de la réponse à l'avis de la C.C.A.T.M. qu'aurait dû contenir le permis; qu'ils soulignent qu'à aucun moment, l'acte attaqué ne confronte le projet à l'application du R.C.U. que rappelait la C.C.A.T.M. et "n'explique pas si l'autorité a cherché dans un premier temps à l'appliquer, ce qui aurait conduit nécessairement au refus vu les configurations de la parcelle";

Considérant, sur le deuxième moyen, que la motivation d'une décision d'octroi ou de refus de permis d'urbanisme doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité s'écarte des observations formulées lors de l'instruction de la demande de permis notamment par les instances d'avis;

Considérant qu'en l'espèce, dans son avis défavorable, la C.C.A.T.M. relève les dérogations et s'interroge sur la prise en compte du R.C.U. lors de l'élaboration du projet; que cette critique s'adresse à l'auteur du projet et non à la première partie adverse; que, dans le permis attaqué, celle-ci montre qu'elle a été attentive au règlement communal d'urbanisme en identifiant les dérogations sollicitées et en donnant les motifs de s'en écarter; que le permis comporte dès lors bien une motivation formelle qui permet de comprendre pourquoi la première partie adverse s'est écarté des observations formulées par la C.C.A.T.M.; que, sur ce point, le moyen n'est pas sérieux; que, pour le surplus, le moyen se confond avec les troisième et quatrième moyens;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la "violation des articles 113 et 114 du CWATUPE [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie], du principe général de la hiérarchie des normes, des articles 2 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué autorise la construction d'un bâtiment en méconnaissance totale des options du R.C.U. applicables à l'ensemble urbanistique n° 3 (aire d'intérêts paysager et/ou écologique); qu'ils rappellent que les options du règlement prévoient ce qui suit :

" Les intérêts paysager et écologique sont souvent étroitement liés dans ces périmètres, dès lors, particulièrement sensibles. Tout projet est conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration. Ceci implique que, dès la conception, une attention particulière soit accordée non seulement au bâtiment projeté et à son architecture mais aussi à l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit et à l'aménagement des abords";

qu'ils observent que l'acte attaqué reconnaît que le projet "est l'expression d'une architecture contemporaine", "que la volumétrie du projet est singulière" et "qu'il présente une architecture particulière"; qu'ils affirment que les options du règlement, auxquelles il n'est pas permis de déroger, empêchent l'implantation de projets qui présentent une architecture diamétralement opposée à celle des bâtiments voisins; qu'ils font valoir que leur habitation date des années septante et que celle accolée au projet date de 1857; qu'ils relèvent qu'au titre d'options, le règlement prévoit que "les caractéristiques volumétriques des bâtiments traditionnels sont conservées : le rapport longueur - largeur - hauteur" et "les proportions du pignon"; qu'ils estiment que le projet va écraser le bâtiment auquel il est accolé en raison de ses dimensions : le projet dépasse largement en hauteur la maison mitoyenne et la dépasse largement en longueur; que, selon eux, l'étroitesse de la parcelle, justification avancée par l'acte attaqué, "n'est évidemment pas une raison pour justifier l'écrasement de la maison mitoyenne"; qu'ils font encore valoir qu'aucune motivation concrète ne figure dans l'acte attaqué au sujet des options du R.C.U. et notamment de la nécessité de préserver l'environnement immédiat; qu'ils ajoutent que "les motifs qui servent à justifier l'octroi des dérogations sont à cet égard insuffisants en ce qu'ils se rapportent exclusivement au projet querellé et non aux options et aux constructions voisines";

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, du R.C.U., du principe général de droit de la hiérarchie des normes, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une première branche, ils soutiennent que les dérogations au R.C.U. ont pour effet de dénaturer les prescriptions dudit R.C.U.; qu'ils rappellent que, dans son avis défavorable, la C.C.A.T.M. s'est demandée si l'autorité administrative avait bien pris en compte son règlement communal d'urbanisme;

qu'ils soutiennent :

- que l'emprise parcellaire du projet est maximale, alors que le R.C.U. interdit une emprise bâtie supérieure à 100 m²,
- que la construction présente une forme en étoile alors que le R.C.U. impose que le plan du volume principal soit rectangulaire;
- que les pentes et inclinaisons des toitures ne sont pas conformes aux prescriptions du R.C.U.;
- que le projet ne prévoit ni garage ni car-port alors que cela est imposé par le R.C.U.;

qu'ils affirment que "le projet est radicalement et totalement en dérogation à de nombreuses normes du règlement communal d'urbanisme, lesquelles doivent en principe s'interpréter restrictivement"; qu'ils estiment qu'"en accordant autant de dérogations et sur autant de points différents (tels que l'exigence d'un car-port ou d'un garage visant à lier la construction avec la voirie, l'emprise parcellaire limitée, la forme du bâtiment principal, etc.), l'acte attaqué dénature les prescriptions du règlement communal d'urbanisme"; qu'ils précisent que "concrètement, il convient de se demander si, sans les dérogations autorisées, le projet aurait pu être malgré tout réalisé", ce qui "n'est clairement pas le cas"; qu'ils soutiennent que "cela démontre que les dérogations ne sont pas justifiées par des contraintes techniques ou matérielles mais sont plutôt conçues comme «un sésame» à la réalisation du projet";

que, dans une deuxième branche, ils affirment que la motivation du caractère exceptionnel des dérogations est inadéquate, lacunaire et erronée; qu'ils relèvent tout d'abord que l'acte attaqué ne contient aucune motivation par rapport à l'avis défavorable de la C.C.A.T.M. en ce qu'il stigmatise la dénaturation des prescriptions du R.C.U.; qu'ils considèrent "qu'en faisant référence à l'étroitesse de la parcelle, à la configuration du terrain, et à l'emprise bâtie, l'acte attaqué justifie les dérogations par le poids du fait accompli et par la facilité de les accorder plutôt que comme des contraintes indispensables empêchant l'application de la règle dans son principe";

qu'ils précisent que, concernant l'emprise bâtie supérieure à 100 m², les calculs qui figurent dans l'acte attaqué sont erronés en ce que la superficie constructible de la parcelle est beaucoup moindre que ce que prévoit l'acte attaqué, qu'en effet, la parcelle litigieuse est reprise en partie à l'ensemble urbanistique n° 3 (aire d'intérêts paysager

et/ou écologique) mais aussi dans l'ensemble urbanistique n° 12 (aire naturelle) qui n'est pas bâissable et qu'on ne peut tenir compte de cette superficie pour déterminer la superficie constructible de la parcelle;

qu'ils estiment, par ailleurs, qu'on ne peut motiver le caractère exceptionnel d'une dérogation par le recours à une autre dérogation, ce que fait pourtant l'acte attaqué en justifiant le dépassement de superficie par la volumétrie particulière de la construction, alors que le règlement exige des constructions rectangulaires, ou encore en justifiant l'absence de garage ou de car-port par le fait que cela permet d'éviter d'augmenter encore l'emprise bâtie des constructions; qu'à leur estime, il ne peut donc s'agir de contraintes techniques ou matérielles qui justifient l'absence de garage ou de car-port;

Considérant, sur les troisième et quatrième moyens, que la parcelle litigieuse se situe à cheval sur l'"ensemble urbanistique n° 3 - aire d'intérêt paysager et/ou écologique" et sur l'"ensemble urbanistique n° 12 - aire naturelle" au règlement communal d'urbanisme; que la construction litigieuse est destinée à s'implanter dans l'ensemble n° 3, lequel correspond à la zone d'habitat à caractère rural;

que le projet s'implante en mitoyenneté avec l'immeuble sis à gauche, en n° 64, lequel est une bâtisse du 19^{ème} siècle relativement basse; que l'immeuble litigieux sera relié à cette bâtisse par un seul niveau abritant l'entrée de la maison et recouvert d'une toiture plate; que le volume principal situé à droite de l'entrée se présente, non comme une étoile comme le soutiennent les requérants, mais comme un volume rectangulaire légèrement incurvé vers la droite de manière notamment à éloigner l'arrière dudit volume de l'immeuble n° 64 situé à gauche; que la toiture est composée de trois versants de longueurs de pentes différentes; qu'une de ces pentes est dirigée vers la voirie "de sorte, comme l'écrit le fonctionnaire délégué, à créer une rive horizontale tout en minimisant l'impact visuel de [la] toiture";

Considérant que l'acte attaqué indique que le projet déroge aux prescriptions du R.C.U. en ce qui concerne :

- " - absence de garage ou de car-port prévu au projet;
- recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 5 mètres;
- emprise bâtie supérieure à 100 m² (majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle supérieure à 1000 m²);
- toiture à 3 versants;
- versants de toiture de longueurs de pentes différentes;
- pente de toiture inférieure à 25°;

Considérant que l'article 113 du CWATUPE dispose ce qui suit :

- " 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^o aux prescriptions 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 architecturale;

[...]"

que l'article 114 du CWATUPE est rédigé comme suit :

- " 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 qu'à l'article 113 du CWATUPE, le législateur lui-même exprime l'interdiction de dénaturer le règlement par le recours à la dérogation; qu'en ce sens, il prescrit à l'autorité de respecter la destination générale de la zone et les options urbanistique et architecturale; que lorsque ces options ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux poursuivis par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation; qu'il s'ensuit encore que la procédure de dérogation ne permet pas d'écarter les options fondamentales d'un R.C.U.;

Considérant que l'autorité administrative doit faire de la dérogation 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; que l'article 114 du CWATUPE fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que l'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire; qu'il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant 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, s'agissant du respect des options architecturale et urbanistique, que les requérants citent l'option selon laquelle "les caractéristiques volumétriques des bâtiments traditionnels sont conservées"; qu'il y a toutefois lieu d'observer que cette option est visée sous le point "B. Extension et transformation de bâtiments" et ne concerne pas le projet litigieux visé au point "A. Construction ou reconstruction de bâtiments"; que, sur ce point, le moyen manque en droit;

Considérant qu'à l'aire d'intérêt paysager et/ou écologique s'appliquent les options suivantes :

- " Périmètres présentant un grand intérêt paysager et/ou un grand intérêt écologique dans lesquels des constructions sont susceptibles d'être érigées.

L'intérêt paysager peut être de diverses natures : champ de vision ou proximité immédiate d'un noyau rural traditionnel, pente très marquée, ligne de crête ou de rupture de pente, point de vue, berges d'un cours d'eau, végétation structurante.

L'intérêt écologique peut être de diverses natures : proximité d'un cours d'eau, présence d'une biodiversité intéressante, existence d'un verger, sous-sol karstique, présence de dolines ou de chantoirs, présence de sources, passage de gibier ou présence d'une faune à protéger.

Les intérêts paysager et écologique sont souvent étroitement liés dans ces périmètres, dès lors, particulièrement sensibles.

Tout projet est conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration.

Ceci implique que, dès la conception, une attention particulière soit accordée non seulement au bâtiment projeté et à son architecture mais aussi à l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit et à l'aménagement des abords";

Considérant que ces "options" sont définies en des termes relativement peu précis; que, comme cela ressort des avis du fonctionnaire délégué et de la C.C.A.T.M., des photographies déposées au dossier et du plan d'implantation, et comme le fait observer le collège communal dans le permis litigieux, l'environnement bâti est hétérogène, voire "hétéroclite" comme le qualifie elle-même la C.C.A.T.M. dans son avis; qu'ainsi, dans l'environnement immédiat de la construction projetée, se retrouvent à sa gauche une maison assez basse du 19^{ème} siècle, à sa droite une villa des années 70 implantée en net recul par rapport à la voirie et dont la facture est contemporaine de l'époque et, en face, une maison à toiture plate;

Considérant que la circonstance qu'une attention particulière doit être apportée à l'architecture des constructions n'implique pas que ladite architecture ne puisse être contemporaine, à peine d'empêcher toute évolution de l'architecture et la prise en compte par celle-ci des besoins écologiques et économiques; que, par ailleurs, il y a lieu de rappeler que la parcelle litigieuse se situe dans sa première moitié au moins en zone d'habitat à caractère rural; que les parties intervenantes sont dès lors en droit de demander un permis d'urbanisme leur permettant de construire sur ladite parcelle; que la circonstance que le bâtiment situé à gauche de la parcelle soit une ancienne construction relativement basse et peu profonde n'a pas pour effet de contraindre les candidats-bâisseurs à élaborer un projet qui ne pourrait dépasser que de manière marginale ledit bâtiment; que la seule limite est de ne pas écraser ou enfermer ledit bâtiment, soit de respecter le bon aménagement des lieux, ce que rappelle en d'autres termes l'option citée par les requérants; que la plupart des dérogations sollicitées par les demandeurs de permis ont précisément pour objectif de ne pas écraser le bâtiment auquel le projet s'accolle, ainsi que d'assurer une transition avec la parcelle de droite, qui est celle des requérants;

Considérant qu'il ne peut dès lors être déduit de l'option citée par les requérants que le projet ne la respecte pas, en sorte qu'il ne pourrait être autorisé; qu'il ne peut non plus en être déduit que les dérogations accordées ont pour effet de dénaturer le règlement communal d'urbanisme; que cette dénaturation ne résulte pas non plus automatiquement du nombre de dérogations accordées, même si cet élément peut en constituer un indice;

Considérant qu'il n'est pas contesté ni contestable que la parcelle sur laquelle viendrait s'implanter le projet litigieux est étroite au point que les requérants, dans leur précédent recours, soutenaient que les dispositions du règlement communal empêchaient toute construction sur la parcelle voisine (arrêt n° 230.823 du 10 avril 2015, p. 13);

Considérant que les propriétaires de la parcelle litigieuse souhaitent y construire une habitation unifamiliale, ce qui, en soi, est légitime et conforme à la destination de la zone; que le permis attaqué autorise la construction d'une telle habitation familiale;

Considérant qu'il ressort des plans que, compte tenu de l'étroitesse de la parcelle, les bénéficiaires n'ont eu d'autre choix que d'implanter le projet sur une des limites parcellaires, en l'accolant à l'habitation voisine située elle-même sur la limite parcellaire; que l'acte attaqué relève que l'auteur du projet propose, en dérogation au règlement communal d'urbanisme qui impose une volumétrie simple, "une volumétrie particulière visant à créer une transition, entre les constructions situées au n° 60 et au

n° 64, à s'adapter à la configuration du terrain et à minimiser l'impact de la construction proposée sur la propriété voisine, à laquelle elle est directement accolée"; que de cette volumétrie particulière découle un dépassement de l'emprise bâtie par rapport à ce qu'autorise le R.C.U., essentiellement en raison de la création d'un seul niveau dans la partie accolée au bâtiment situé au n° 64 afin de minimiser l'impact de la construction sur celui-ci; qu'il en découle aussi que la zone non aedificandi de 5 m minimum entre la construction et la parcelle voisine située au n° 60 est réduite à 3 m minimum; que le nombre de pentes de toitures (trois), leur inclinaison et leur longueur sont directement liées à la volumétrie et à l'objectif de s'intégrer avec le bâtiment voisin et de ne pas l'écraser;

Considérant que les requérants ne critiquent pas la motivation relative à la dérogation concernant la volumétrie, de laquelle découlent les autres dérogations, en ce compris celle relative à l'absence de car-port, de façon à ne pas augmenter encore l'emprise bâtie des constructions, tout en respectant par ailleurs la ratio legis de la disposition, à savoir éviter le parcage sur l'espace public; que, sur ce point, il y a lieu aussi de préciser que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ne ressort pas du R.C.U. que l'exigence d'un car-port ou d'un garage est destinée à lier la construction à la voirie;

Considérant que la première partie adverse, qui expose chaque disposition du règlement communal d'urbanisme à laquelle il est dérogé et qui explique le motif de chaque dérogation, explique nécessairement qu'elle a cherché à appliquer le R.C.U. et en quoi celui-ci ne pouvait être respecté;

Considérant, pour le surplus, qu'il ne peut être reproché aux parties adverses d'avoir statué sous le poids du fait accompli, aucun travaux n'ayant encore été réalisé au moment de la délivrance du nouveau permis;

Considérant, en outre, que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le collège communal indique bien que la superficie constructible, soit la partie située en zone d'habitat à caractère rural, à prendre en considération est inférieure à 1000 m² en sorte que l'emprise bâtie ne peut en règle dépasser 100 m²; qu'il constate que cette superficie est dépassée mais qu'elle reste acceptable compte tenu de la superficie globale de la parcelle d'environ 2000 m², une partie du terrain se situant en zone d'espaces verts; que, ce faisant, il tient compte de l'intégration du projet dans son environnement et ne commet aucune erreur de droit ou de fait;

Considérant que la motivation permet de constater que les parties adverses ont vérifié que les dérogations sont admissibles; que, certes, les dérogations ont une certaine ampleur, mais, outre qu'elles doivent être examinées dans leur

ensemble, il n'est pas établi que celles-ci sont excessives au regard du R.C.U., au point de dénaturer les options de celui-ci, ou que l'administration ait commis une erreur manifeste d'appréciation que le Conseil d'Etat devrait censurer;

Considérant que le caractère exceptionnel de ces dérogations est par ailleurs à suffisance démontré, à savoir la nécessité de les accorder pour la réalisation optimale d'un projet, - à savoir, une habitation unifamiliale -, en un lieu bien précis, - à savoir, sur une parcelle étroite;

Considérant que les troisième et quatrième moyens ne sont pas sérieux,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par John MARTIN dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize juin deux mille quinze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.