

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.403 du 5 janvier 2016

A. 216.658/XIII-7399

En cause :

1. **AUSPERT** Gaëtan,
2. **DAEM** Sabine,
3. **VERHERTBRUGGEN** Cécile,
4. **FISSETTE** Thibaud,
5. **BALDAN** Frédéric,

ayant tous élu domicile chez
Mes Philippe BOUILLARD et
Julien BOUILLARD, avocats,
place l'Ilon 15
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
CONCRETE CONSTRUCTION
& INVESTMENTS,**
en abrégé **C.C.I.,**
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 7 août 2015 par Gaëtan AUSPERT, Sabine DAEM, Cécile VERHERTBRUGGEN, Thibaud FISSETTE et Frédéric BALDAN en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision du 11 juin 2015 du Ministre chargé de l'environnement, de l'aménagement du territoire, de la mobilité et des transports, des aéroports et du bien-être animal, qui, sur recours, confirme la décision du collège communal de Huy du 2 février 2015 et délivre sous

conditions à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CONCRETE CONSTRUCTION & INVESTMENTS, en abrégé C.C.I., un permis unique pour la rénovation et l'exploitation d'un "immeuble" à appartements avec des commerces, des bureaux et des parkings, dans un établissement situé rue de la Résistance 11 - 13 à Huy;

Vu la requête introduite le 1^{er} septembre 2015 par laquelle la S.P.R.L. CONCRETE CONSTRUCTION & INVESTMENTS, en abrégé C.C.I., demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 10 novembre 2015 fixant l'affaire à l'audience publique du 2 décembre 2015 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. La ville de Huy a vendu le 30 août 2012 à la S.P.R.L. C.C.I. un ensemble immobilier dénommé le "Quadrilatère", situé rue de la Résistance 13-15 à Huy, cadastré section B, n^{os} 183n et 183r. L'ensemble est implanté au centre de la ville à proximité immédiate de l'administration communale, de l'hôtel de police, d'un établissement pénitentiaire et de plusieurs écoles. Actuellement presque totalement à

l'abandon depuis une trentaine d'années, il abritait autrefois les bâtiments de l'athénée de la ville.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par un arrêté royal du 20 novembre 1981.

Il est compris dans le périmètre d'une opération de revitalisation urbaine approuvé par un arrêté du 24 avril 2014.

Les quatre premiers requérants habitent à proximité de cet ensemble : Gaëtan AUSPERT et Sabine DAEM résident rue Vankeerberghen 21, dans une maison dont ils sont les propriétaires; Cécile VERHERTBRUGGEN occupe un appartement rue Delloye Matthieu 6, tandis que Thibaud FISETTE occupe une maison située rue Adolphe Chapelle 5. Frédéric BALDAN, cinquième requérant, déclare résider rue du Marché 39, soit en dehors du quartier considéré.

2. Le 1^{er} octobre 2013, la S.P.R.L. C.C.I. introduit une première demande de permis unique en vue d'être autorisée à procéder à la rénovation et à l'exploitation de l'immeuble sis rue de la Résistance 11-13.

Le projet comprend une phase de démolitions partielles, notamment celle de l'aile donnant sur le parking du quadrilatère (formant dorénavant une couronne en U), suivie par des rénovations et par la construction d'un nouveau bâtiment isolé fermant partiellement l'espace intérieur de l'ensemble. Il prévoit la création de 83 logements, de 3 commerces et de bureaux ainsi que de deux parkings souterrains comptant 132 emplacements de parcage. Il est visé par les rubriques n° 63.21.01.01.02 (classe 2 - parkings), n° 52.10.01 (classe 3 - commerces) et éventuellement n° 40.30.04.01 (classe 3 - chauffage).

3. Après que la demande fut déclarée incomplète le 17 octobre 2013, elle est jugée complète et recevable par un courrier du 30 octobre 2013 qui dispense le projet de la réalisation d'une étude d'incidences.

4. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 12 novembre au 26 novembre 2013, trois réclamations écrites sont déposées; l'une d'entre elles émane de Gaëtan AUSPERT et Sabine DAEM.

5. En sa séance du 2 décembre 2013, le collège communal de la ville de Huy émet un avis favorable au sujet de la demande de permis unique et propose au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations demandées au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées.

6. Le 6 février 2014, les fonctionnaires technique et délégué notifient leur rapport de synthèse qui est défavorable.

7. Le 24 février 2014, le collège communal accorde, sous conditions, à la demanderesse le permis unique pour la rénovation et la réaffectation de l'immeuble à appartements avec commerces et parkings, sis rue de la Résistance 11-13 à Huy.

8. Anne-Marie LIZIN, Gaëtan AUSPERT et Sabine DAEM introduisent, respectivement les 14 et 17 mars 2014, un recours devant le Gouvernement wallon à l'encontre du permis unique délivré le 24 février 2014.

9. Le 10 juin 2014, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique notifient leur rapport de synthèse relatif aux recours; il est défavorable au projet.

10. Le 24 juin 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne déclare les recours recevables, confirme la décision du 24 février 2014 et accorde le permis unique sous la réserve du respect des conditions émises en première instance et celle du strict respect des articles 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

11. Le 1^{er} juillet 2014, Gaëtan AUSPERT, Sabine DAEM, Cécile VERHERTBRUGGEN et Thibaud FISETTE saisissent le Conseil d'Etat d'une requête unique tendant à l'annulation et à la suspension d'extrême urgence de l'arrêté ministériel du 24 juin 2014; cette affaire est enrôlée sous les références A. 212.958/XIII-7021.

12. L'arrêt n° 227.998 du 7 juillet 2014 rejette la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué en considérant que cette demande est irrecevable en l'absence de démonstration de l'existence d'un dommage personnel présentant un certain degré de gravité, qu'il y aurait lieu de prévenir par un arrêt de suspension.

13. Le 25 août 2014, Gaëtan AUSPERT, Sabine DAEM, Cécile VERHERTBRUGGEN et Thibaud FISETTE saisissent le Conseil d'Etat d'une nouvelle requête unique demandant la suspension de l'exécution de l'arrêté ministériel du 24 juin 2014.

L'affaire est enrôlée sous les références A. 213.493/XIII-7086. La demande de suspension est rejetée par l'arrêt n° 229.342 du 26 novembre 2014 qui la juge irrecevable.

14. Le 1^{er} octobre 2014, la S.P.R.L. C.C.I. introduit auprès du service de l'environnement de la ville de Huy une nouvelle demande de permis unique en vue de la "rénovation / réaffectation de l'îlot du Quadrilatère à Huy". La demande décrit ainsi le projet :

" Le bâtiment à réaffecter est à l'abandon depuis +/- 30 ans et était le site de l'ancien athénée de Huy. Occupé depuis lors par quelques services de la ville (informatique, travaux) et quelques A.S.B.L. (escrime, TIR), il est resté vide à plus de 90 %. Le projet consiste à y développer du logement (61), des commerces (2) & des bureaux (1 à 7). La volumétrie générale ayant été peu modifiée, l'impact principal est lié au parcage des véhicules liés au logement et leur mobilité".

Selon la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement réalisée par le bureau PLURIS, le projet consiste à maintenir les trois façades à rue du bâtiment en raison de leur qualité esthétique, à démolir la partie arrière, à construire un nouveau bâtiment à l'arrière, à créer 61 appartements, environ 732 m² de bureaux et 510 m² de commerces, et à aménager un parking souterrain de 91 places.

La notice explique que la nouvelle demande est introduite sans renoncer au premier permis unique et elle expose que, par rapport au permis de 2013, le nouveau projet présente les évolutions suivantes :

- Les hauteurs sous corniches du nouveau projet sont préservées alors qu'elles étaient augmentées dans "l'ancien" projet pour recréer un niveau supplémentaire sous toiture.
- L'ancien projet rehaussait le faîte de toiture jusqu'à 15,77 mètres pour 14,43 mètres actuellement alors que la situation initiale (existante) était de 13,11 mètres.
- Les nouvelles lucarnes sur les façades sont réalisées en retrait par rapport à celles-ci et de moindre ampleur que dans l'ancien projet.
- Les revêtements en bois (cages d'escaliers, murets, terrasses) du premier projet ont été remplacés par un revêtement en crépi.
- Le bâtiment arrière accueillait trois niveaux sur tout son rez-de-chaussée dans l'ancien projet et permettait la création d'un total de 83 logements. Le nouveau projet propose uniquement de créer des logements côté angle de l'avenue Adolphe Chapelle sur deux niveaux. Le bâtiment a ainsi une largeur réduite de moitié. Au total, le présent projet propose 61 logements (au lieu de 83).

- Le parking souterrain de l'ancien projet contenait 2 niveaux (132 emplacements) tandis que le nouveau projet comprend un niveau de parking souterrain (91 emplacements).

15. Le 17 octobre 2014, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué accusent réception d'un dossier de demande complet recevable et considèrent, sur la base d'une motivation stéréotypée, que le projet ne doit pas être soumis à une évaluation complète des incidences et qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire.

16. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 3 novembre au 17 novembre 2014, quatorze réclamations sont déposées; parmi les réclamants figurent Frédéric BALDAN, Thibaud FISETTE, les époux AUSPERT-DAEM et les époux LEVAQUE-VERHERTBRUGGEN.

En sa séance du 24 novembre 2014, le collège communal émet un avis favorable sur la demande.

17. Les avis suivants sont ensuite donnés :

- Avis favorable du 22 octobre 2014 de la direction de l'aménagement opérationnel.
- Avis favorable sous conditions du 3 novembre 2014 de l'agence wallonne de l'Air et du Climat.
- Avis favorable du 18 novembre 2014 du service régional d'incendie et d'aide médicale urgente.

18. Le 26 janvier 2015, après prorogation du délai, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué notifient leur rapport de synthèse qui conclut à l'octroi du permis unique.

19. En sa séance du 2 février 2015, le collège communal délivre à la société privée à responsabilité limitée CONCRETE CONSTRUCTION & INVESTMENTS le permis unique sollicité pour la rénovation/réaffectation de l'îlot du Quadrilatère, moyennant le respect des conditions que la décision énumère. Le permis unique est accordé pour un terme de 20 ans pour ce qui relève du permis d'environnement.

20. Des recours seront portés devant le Gouvernement wallon contre la décision du collège communal du 2 février 2015 par Gaëtan AUSPERT, Frédéric BALDAN, Françoise GILOT, Anne-Marie LIZIN, Thibaud FISETTE, Cécile VERHERTBRUGGEN et Colin LEVAQUE, les 26 et 27 février 2015.

Cécile et Colin LEVAQUE-VERHERTBRUGGEN transmettent un argumentaire supplémentaire le 26 mars 2015, Sabine et Gaëtan AUSPERT-DAEM le 27 mars 2015 et le 3 avril 2015. Frédéric BALDAN communique des éléments nouveaux le 20 avril 2015 tandis que Sabine et Gaëtan AUSPERT-DAEM envoient de nouvelles pièces le 9 mai 2015.

21. Le 21 mai 2015, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique notifient, après prorogation du délai, leur rapport de synthèse relatif aux recours; le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable à l'égard du projet; le rapport de synthèse propose de refuser le permis unique demandé.

22. Le 11 juin 2015, le Ministre ayant l'environnement, l'aménagement du territoire, la mobilité, les transports, les aéroports et le bien-être animal dans ses attributions, déclare les recours recevables, confirme la décision du collège communal du 2 février 2015 et octroie le permis unique sous la réserve du respect des conditions émises en première instance.

Le préambule de l'arrêté attaqué contient trois types de motifs à l'appui de la confirmation de l'octroi, en deuxième ressort, du permis unique : une motivation par référence à l'avis du fonctionnaire technique compétent sur recours, reproduit dans l'acte, une motivation propre relative aux choix architecturaux et urbanistiques (pages 8 et 9) et une motivation par référence à l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance, avis reproduit dans l'acte.

Sur ce dernier point, l'acte attaqué précise expressément, après avoir reproduit in extenso l'avis, que :

" Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés dans l'avis précité du fonctionnaire délégué compétent en 1^{ère} instance; qu'elle estime que ceux-ci constituent une motivation adéquate".

L'arrêté ministériel du 11 juin 2015, qui forme l'objet de la demande de suspension à l'examen, a été notifié le 12 juin 2015 aux auteurs des recours administratifs;

Considérant que la S.P.R.L. C.C.I. demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le cinquième requérant déclare être domicilié rue du Marché 39 à Huy; qu'il a formé un recours devant le Gouvernement contre la décision du collège communal; que, dans la requête unique, il précise résider rue du Marché,

"dans le quartier du quadrilatère" et passer quotidiennement dans les rues situées à front du projet;

Considérant qu'à l'audience, il précise habiter à 130 mètres du projet à vol d'oiseau et à 170 mètres à pied; que les plans produits permettent de constater que la distance de 130 mètres est calculée à partir de l'extrémité de son jardin situé à l'arrière de sa parcelle et que sa maison est à front d'une rue qui ne donne pas directement sur celle où doit s'implanter le projet; que la requête unique contient aussi l'affirmation que "Monsieur BALDAN n'est pas directement concerné par la demande de suspension"; que le cinquième requérant n'établit pas que sa demeure fait partie du même quartier que l'îlot du Quadrilatère; que le fait de passer quotidiennement dans les rues situées à front du projet ne suffit pas à lui conférer un intérêt à agir; que la demande est irrecevable en qu'elle est introduite par le cinquième requérant;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué".

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 285, 3^o, a, iii, et d, i, du CWATUPE, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif aux activités classées, du principe général de bonne administration, de l'erreur de fait et de la contradiction des informations, de l'erreur de motivation interne et externe;

qu'ils soutiennent que les plans et documents du dossier de demande de permis comportent des erreurs et contradictions notoires, importantes, de nature à s'être répercutées sur la décision litigieuse :

- premièrement, alors que l'acte litigieux décrit la demande comme étant "la rénovation et l'exploitation d'un immeuble à appartements avec commerces, bureaux et parkings", les plans du projet ne prévoient pas de surface destinées à des bureaux;

- deuxièmement, aucun plan ne mentionne le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien et dans un rayon de 50 m²;
- troisièmement, la demande telle qu'autorisée prévoit la rénovation d'un immeuble, alors que les plans font apparaître la rénovation d'un bâtiment existant, mais également la construction d'un nouvel immeuble, en intérieur d'îlot;
- quatrièmement, dans le nouveau bâtiment, les plans ne font pas apparaître l'affectation d'un important local, au rez-de-chaussée, à côté de la surface commerciale de 700 m²;
- cinquièmement, la motivation du fonctionnaire délégué compétent en premier ressort, à laquelle le Ministre renvoie, évoque un "nouveau bâtiment à l'arrière dont le rez-de-chaussée accueillera des bureaux" et, bien que la notice évoque la présence de bureaux, les plans ne font apparaître, quant à eux, aucune affectation de bureaux au rez-de-chaussée : au contraire, il y est clairement prévu, au niveau du grand local (718 m²), l'affectation de "surface commerciale";
- sixièmement, la décision ne fait pas apparaître l'activité commerciale de plus de 1000 m² alors que les plans prévoient près de 718 m² au rez-de-chaussée et plus de 400m² au niveau -1, or, les activités commerciales sur une telle surface relèvent de la classe 52.10.01 (commerce de détails non spécialisé à l'exclusion de la vente de véhicules automobiles et motocycles sur une surface contenue entre 1000 m² et 2500 m²);

Considérant, sur la première critique, s'agissant de l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment arrière à reconstruire, qu'il apparaît que l'indication "surfaces commerciales" dans le plan n° 0.3. est le fruit d'une erreur matérielle; qu'il ressort en effet de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que ce rez-de-chaussée est destiné à accueillir des bureaux (page 4); que le plan n° 0.11 relatif aux coupes confirme l'affectation de ces locaux à des bureaux; que l'auteur de l'acte attaqué ne s'y est pas mépris; qu'il déclare en effet partager la position et les motifs développés dans l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance et s'y rallier; qu'il ajoute que ceux-ci constituent une motivation adéquate; que l'acte attaqué reproduit l'avis in extenso; que, dans la présentation du projet, l'avis indique de manière expresse que le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment arrière dont le rez-de-chaussée accueillera les bureaux compris dans la demande de permis;

Considérant, sur la deuxième critique, que l'article 285, 3^o, a), iii, du CWATUPE, applicable au permis unique par l'effet de l'article 83, alinéa 2, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dispose que la demande contient entre autres un plan établi à l'échelle de 1/500^e figurant l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci; que, en l'espèce, la demande de permis unique comprend un plan de la situation cadastrale, une vue satellite, un plan de situation (certes à l'échelle 1/2500^e); que les requérants ne démontrent pas que ces documents ne suffisaient pas pour permettre à l'autorité de statuer en connaissance de cause en ce qui concerne le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien ou dans un rayon de 50 m²; que la requête unique ne contient aucun développement au sujet d'éventuelles erreurs commises en ce qui concerne la situation existante;

Considérant, sur la troisième critique, que le formulaire de demande de permis précise que cette demande a pour objet la "rénovation / réaffectation de l'îlot du Quadrilatère à Huy" et non d'un immeuble isolé; que si le préambule de l'arrêté attaqué vise, en sa page 2, la demande d'un "permis unique visant la rénovation et l'exploitation d'un immeuble à appartements avec commerces, bureaux et parkings dans un établissement situé rue de la Résistance, n^o 11-13 à 4500 Huy", son auteur n'a pas perdu de vue que le projet comportait, outre la rénovation de certaines ailes du bâtiment existant, la (re)construction d'un nouveau bâtiment à l'arrière; qu'ainsi, l'avis du fonctionnaire délégué en première instance, qui est reproduit dans l'arrêté et auquel son auteur déclare se rallier, rappelle d'emblée que le projet sera constitué de deux bâtiments, dont l'un, situé à l'arrière, est nouveau et abritera des bureaux au rez-de-chaussée;

Considérant, sur la quatrième critique, que l'examen de la première critique a révélé que la mention "surfaces commerciales" dans le plan du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment est le fruit d'une erreur matérielle; que le projet est en réalité d'y établir des bureaux pour une superficie de 710,22 m²; que celle-ci englobe apparemment les deux locaux du rez séparés par le hall d'entrée et la cage d'escalier;

Considérant, sur la cinquième critique, qu'il y a été répondu lors de l'examen de la première;

Considérant, sur la sixième critique, que le projet ne prévoit pas une activité commerciale s'étendant sur plus de 1000 m²; que le plan 0.2 figure au niveau - 1 deux surfaces commerciales, l'une de 400,07 m², l'autre de 64,76 m² avec local commercial attenant de 44,13 m², soit un total de 508,96 m²;

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, "par défaut de motivation interne et externe" et par l'absence de réponse aux réclamations fondamentales émises dans le cadre de l'enquête publique;

que, dans une première branche, ils observent que la motivation de l'arrêté attaqué se contente de ne pas partager entièrement la position du rapport de synthèse sur recours et de se rallier à la position et aux motifs exposés dans l'avis du fonctionnaire compétent en premier ressort; qu'ils font valoir qu'une telle motivation ne permet pas de comprendre pourquoi ne sont pas suivies les critiques catégoriques et précises émises sur le plan architectural par le fonctionnaire délégué compétent sur recours; qu'ils prétendent encore moins comprendre pourquoi l'autorité compétente considère qu'il "ne lui appartient pas" de remettre en cause le choix d'opportunité de l'auteur de projet alors que, soutiennent-ils, il s'agit justement de l'autorité compétente pour ce faire;

que, dans une deuxième branche, ils notent que permis litigieux se rallie à la motivation des fonctionnaires technique et délégué en 1^{ère} instance; qu'ils dénoncent un changement d'attitude inexplicable et inexplicable en ce que l'acte litigieux ne prévoit aucun terme, sans aucune explication complémentaire, alors que le rapport prévoyait un terme de 20 ans en ce qui concerne le volet environnemental;

que, dans une troisième branche, les requérants rappellent avoir dénoncé, dans le cadre de l'enquête publique, l'excès de densité (point 2.4.2 de la réclamation), soit 61 logements sur 0,433 ha, soit 141 logements à l'hectare alors que le SDER 2013 (p. 115) préconise une densité de 40 logements à l'hectare pour le centre des villes; qu'ils notent que le bureau PLURIS, auteur de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, "évoque une densité du centre-ville de 60 logements à l'ha (p. 15)" et soutiennent que cette notice est erronée, "en évoquant une densité de 55 logements/hectare", "dès lors qu'elle prend en considération comme surface l'ensemble de l'îlot (et donc, des terrains qui n'appartiennent pas au demandeur, et qui sont potentiellement urbanisables)"; qu'ils constatent que ladite notice précise que "le terrain comprend le bâtiment de l'ancien athénée et se situe dans un îlot occupé par plusieurs fonctions, mais aucun habitat" et ajoutent que cela ne plaide pas en faveur d'une densification excessive; qu'ils soutiennent ne trouver nulle part dans la décision de réponse à cette critique fondamentale de l'excès de densification, ni formellement ni implicitement;

que, dans une quatrième branche, ils prétendent que "la décision litigieuse partage et se rallie à la position et aux motifs développés dans l'avis du fonctionnaire délégué compétent en 1^{ère} instance, estimant que les motifs de l'avis sont adéquats"; qu'à leurs yeux, "ledit avis (et donc, l'acte litigieux) est dès lors conditionné par le respect des conditions fixées par le Service Régional d'incendie (SRI)"; qu'ils observent que "le rapport de prévention du SRI du 18 novembre 2014 précise, au vu de la hauteur du nouveaux bâtiment, que la mesure prévue à l'article 1.4 de l'annexe 3 des normes de base n'est pas respectée : les ouvertures de façades «doivent être considérées comme inaccessibles pour les auto-échelles des services incendies»"; qu'ils notent que le rapport de prévention du SRI préconise qu'une demande de dérogation soit introduite auprès du ministre et que le rapport conclut également ne pas disposer de suffisamment d'informations pour les commerces et bureaux; qu'ils font valoir que, à aucun moment, la décision litigieuse ne fait état de la prise de conscience du non-respect d'une norme de base ni, a fortiori, d'une dérogation qui aurait été accordée sur ce point; qu'ils dénoncent la manière contradictoire et incohérente selon laquelle l'acte attaqué conditionne néanmoins sa décision au respect de l'octroi d'une dérogation sur laquelle l'autorité compétente ne se positionne pas; qu'ils jugent pareille attitude totalement incompréhensible et inadéquate;

que, dans une cinquième branche, ils constatent que la notice d'évaluation des incidences (p. 17) reconnaît explicitement l'existence de vues plongeantes, qui concernent directement certains requérants alors que pourtant, la décision litigieuse (p. 13/18) considère à tort que le projet "n'inclut aucune vue plongeante"; qu'ils concluent que la décision ne repose pas sur des motifs exacts et pertinents;

Considérant, sur la première branche, que le fonctionnaire délégué compétent sur recours a émis plusieurs critiques relatives aux aspects architecturaux et urbanistiques du projet auquel il reproche de ne pas respecter les qualités intrinsèques et la typologie particulière de la construction initiale; que ses objections sont les suivantes :

- Par le maintien des seules façades à rue sur trois des quatre côtés du quadrilatère tandis que le reste disparaît au profit d'une enveloppe nouvelle plus profonde et plus haute en inadéquation avec les élévations conservées, l'immeuble perd son unité, son équilibre et sa cohérence;
- Les façades anciennes sont mutilées par une série de percements nouveaux rendus nécessaires par la multiplication des niveaux;

- Les lucarnes massives et écrasantes en toiture, comme le nouveau porche et son fronton, complètent la dénaturation de la modénature d'origine des façades en proposant une composition hybride, lourde, déstructurée et peu harmonieuse;
- Ce "façadisme", de surcroît dénaturé par les interventions nouvelles projetées, ne présente aucun intérêt; dans ces conditions, il serait de loin préférable d'opter pour une démolition totale avec reconstruction d'un ensemble bâti d'architecture contemporaine créative, harmonieuse, agréable à vivre et à regarder;
- La quatrième aile du quadrilatère, totalement démolie, est remplacée par un bâtiment fonctionnel à toiture plate, sans accrochage avec le reste des constructions; cet ouvrage, par son absence d'intégration et son isolement, renforce encore un peu plus la déstructuration de la trame bâtie engendrée par le projet;

que le fonctionnaire délégué en conclut que le remodelage proposé de l'ensemble bâti du "quadrilatère" aura, par ses caractéristiques architecturales et urbanistiques, un impact non négligeable et particulièrement défavorable dans le paysage urbain du quartier, et qu'il doit, dès lors, être profondément revu tant au niveau de sa composition, de son homogénéité, de sa cohérence qu'au niveau de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué répond qu'il ne partage pas entièrement cet avis qu'il reproduit; qu'il avance pour s'en justifier d'abord une motivation propre, ensuite une référence à l'avis du fonctionnaire délégué en première instance, avis qu'il s'approprie;

que, en premier lieu, l'auteur de l'acte attaqué expose les raisons concrètes pour lesquelles il ne remet pas in specie en cause les choix architecturaux et urbanistiques de l'auteur du projet :

" [...]

Considérant qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause les choix architecturaux et urbanistiques opérés par l'auteur de projet et concertés avec la Ville de Huy; que le fonctionnaire délégué compétent sur recours met en exergue un «excès de façadisme», dénaturé par des interventions nouvelles, sans intérêt; qu'au contraire, l'auteur de projet explique que : «Le bâtiment actuel (fin du XIX^e siècle) est en relation esthétique étroite avec ses deux voisins construits à la même époque; l'ancien tribunal devenu Hôtel de Police et le centre pénitentiaire. Les trois façades en relation avec ces bâtiments ont été conservées (parties briques, pierre de taille, etc.) et simplement adaptées à la configuration d'un appartement moderne (hauteur sous plafonds)»; que l'auteur de projet argumente un choix d'opportunité qu'il n'appartient pas à l'autorité de remettre en cause dès lors que ce dernier démontre qu'il privilégie le maintien d'un dialogue architectural entre les élévations participant à la perspective urbaine et la cohérence du lieu; quant aux interventions contemporaines, l'auteur de projet précise dans le rapport joint au dossier que ces interventions permettent de briser la monotonie de l'ensemble;

[...]"

qu'en s'exprimant ainsi, la partie adverse n'a pas renoncé à exercer sa compétence d'apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux;

que l'auteur de l'acte attaqué se rallie ensuite à l'appréciation que le fonctionnaire délégué avait portée en première instance sur le projet et qui, sur les aspects architecturaux et urbanistiques, relevait notamment les éléments positifs suivants :

- L'opération autorise la réhabilitation du bâti existant et structurant dans le centre-ville;
- Les bâtiments sont réaménagés ou étendus avec modestie (respect des gabarits) et tenant compte du tissu urbain;
- Le programme envisagé répond aux affectations à privilégier dans un centre urbain et la mixité des fonctions est aussi caractéristique de la zone d'habitat et du milieu de vie urbain;
- Le projet restructure l'îlot et maintient une continuité du bâti;
- La valeur patrimoniale de l'ancien athénée est pérennisée pour la conservation de la structure générale des ailes et façades les plus essentielles;
- Les créations d'ouvertures sont requises de manière à assurer une habitabilité adéquate des logements et les interventions contemporaines sont ponctuelles et sans effets sur la composition générale;
- Certaines parties de l'édifice originel sont démolies au profit de l'établissement d'une cour commune interne et de dégagements visuels vers la Meuse et le fort de Huy;
- La localisation du nouveau bâtiment limite les vues des appartements vers les parkings tandis que la rehausse du bâtiment (R+2) à l'angle de l'Avenue Adolphe Chapelle referme l'îlot et intimise la cour intérieure;
- La placette proposée constitue un bénéfice pour le quartier (lieu de rencontre);
- Le projet est acceptable en milieu urbain dense en ce qui concerne l'ensoleillement, les vis-à-vis, les vues et les distances entre les constructions voisines;

que le fonctionnaire délégué compétent en première instance a aussi écarté les alternatives possibles au projet :

" [...]

Considérant que le bureau Pluris a cerné les alternatives au projet :

- Projet non mis en œuvre;
- Maintien de la configuration actuelle des bâtiments;
- Démolition totale de l'ancien Athénée;
- Densification par la construction d'un nouveau «bloc»;
- Densification par la rehausse de la toiture;
- Mise du parking en aérien;

Considérant que l'abandon du projet entraînerait le maintien d'un chancre et la mise en péril de la revitalisation urbaine avec un retard pour la rénovation des voiries;

Considérant que le maintien des bâtiments arrière serait techniquement énergiquement, fonctionnellement et économiquement invalidant et disproportionné;

Considérant que le maintien évoqué ne permettrait pas la mise en œuvre d'un espace de cours et jardin pour les nouveaux résidents;

Considérant que la démolition totale du Quadrilatère induirait la disparition d'un patrimoine du 19^e siècle et la dégradation de la qualité de l'espace public;

Considérant que l'établissement d'un «nouveau bloc» densifierait davantage le site impliquant la nécessité des travaux en sous-œuvre pour l'aménagement de parkings supplémentaires;

Considérant que la mise en œuvre d'un parking aérien n'induirait par une plus-value paysagère;

Considérant, au regard des spécificités et des contraintes liées au site, que le projet constitue une option pertinente;

Considérant que les pièces comprises dans la demande et l'analyse des alternatives démontrent que le projet envisagé s'intègre dans son environnement et répond à la nature urbaine des lieux;

Considérant également que le projet s'inscrit dans une opération plus globale de restructuration urbaine;

[...]"

Considérant que la lecture de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse n'a pas suivi l'avis du fonctionnaire délégué compétent sur recours; que les requérants élèvent en réalité une contestation de pure opportunité au sujet de laquelle il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, tant que l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée; que le fait que l'auteur de l'acte attaqué s'approprie les justifications du demandeur de permis ou qu'il se rallie à l'avis d'une instance consultée, en énonçant clairement qu'il adhère à ces justifications reproduites

dans l'acte attaqué, n'est pas en soi de nature à rendre la motivation inadéquate, si ce faisant, l'autorité appelée à se prononcer a évalué correctement la situation, a analysé les réclamations précises déposées lors de l'enquête publique et les recours au Gouvernement et qu'elle a estimé que les justifications données permettent de répondre aux objections et de les écarter;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'article 2 du dispositif de l'arrêté attaqué confirme la décision du collège communal du 2 février 2015 et précise que le permis unique est octroyé sous la réserve du respect des conditions imposées en première instance; que l'article 6 de la décision du 2 février 2015 dispose que le permis unique est accordé, pour ce qui relève d'un permis d'environnement, pour un terme de 20 ans; que le terme reste donc fixé à 20 ans; qu'il ne saurait être question de revirement d'attitude;

Considérant, sur la troisième branche, que le préambule de l'arrêté attaqué répond aux réclamations qui critiquaient la "surdensification urbaine"; qu'on y lit en effet ce qui suit (page 12) :

" [...]

Considérant que la densité projetée est conforme à la densité urbaine;

Considérant que la création de 61 logements au centre-ville répond à l'accroissement démographique;

[...]"

que la partie adverse n'était pas tenue de donner les motifs de ses motifs; que l'acte attaqué ne reprend pas le chiffre de 55 logements par hectare que critique la requête unique; que, contrairement à ce que prétendent les requérants, le projet de S.D.E.R. (2013) ne préconise pas une densité de 40 logements à l'hectare pour le centre des villes, mais énonce, à la page 115 citée, que dans le centre-ville et le quartier de la gare d'un pôle, la densité des projets devrait être supérieure à 40 logements/ha;

Considérant, sur la quatrième branche, que l'avis du 18 novembre 2014 du service régional d'incendie (S.R.I.) et d'aide médicale urgente est favorable; que la dérogation réclamée au point 23 de l'avis a été accordée le 21 avril 2015;

Considérant, sur la cinquième branche, que, au sujet des vues, l'acte attaqué mentionne ce qui suit (page 13) :

" Considérant que le projet n'induit aucune vue plongeante; que les lucarnes ne s'établissent pas au niveau de locaux de vie";

que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (page 17) contenait la précision suivante :

- " Dans le cas des maisons individuelles, 3 éléments justifient le faible impact des vues sur celles-ci :
- En centre urbain, les vues entre voisins sont courantes. La volonté de densifier les centres-villes engendre une augmentation des nouveaux logements, qui entraîne évidemment des nouvelles vues vers le voisinage. Cet effet ne peut être considéré comme un frein à la densification des centres urbains.
 - Vu la préservation des façades, l'importante isolation et le mur porteur des planchers et façades intérieures, l'épaisseur finale des murs de façade sera conséquente. L'angle de vue depuis les pièces intérieures sera dès lors limité. Aucune vue plongeante ne sera possible, hormis pour les lucarnes au-dessus de la toiture.
 - Dans le cas présent, les lucarnes créées sont limitées et ne proviennent pas des pièces de vie. Comme expliqué ci-dessus, il s'agit de 8 nouveaux percements sur l'ensemble de la façade préservée, séparés comme suit : 4 rue de la Résistance, 2 rue Delloye Mathieu et 2 avenue Adolphe Chapelle. Rappelons que le gabarit du bâtiment proposé est de R + 3. Celui-ci est tout à fait correct pour un quartier situé en centre-ville de Huy, à proximité immédiate de la Grand-Place. Il ne s'agit nullement d'un projet à gabarit élevé qui offrirait un nombre de vues démesuré sur les jardins des maisons voisines (type tour de logement).
 - Relevons également que le plan vertical de ces lucarnes est en retrait par rapport au plan vertical général des façades.
 - Les vues depuis les nouveaux logements ne se situent en aucun cas vers des jardins situés en continuité directe avec le bâtiment du Quadrilatère. La voirie publique sépare le bâtiment du Quadrilatère [et] celui du bien privatif [...], les vues sont dès lors déjà beaucoup plus éloignées. A noter que seules quelques maisons de l'avenue Adolphe Chapelle ont des gabarits plus faibles qui permettent que les vues passent au-dessus de leur toiture, vers le jardin. Cet impact n'est toutefois pas jugé grave [...]";

que le motif critiqué doit être rapproché des explications contenues dans la notice; qu'il signifie ainsi que puisque le plan vertical de ces lucarnes est en retrait par rapport au plan vertical général des façades, il n'y aura pas de vue plongeante complète à partir de ces ouvertures qui, pour le reste, ne sont pas pratiquées dans des locaux de vie;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas sérieux au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, par défaut de motivation interne et externe, erreur de fait et erreur manifeste d'appréciation; qu'ils dénoncent une erreur de fait quant aux parkings et une erreur manifeste d'appréciation;

qu'ils reprochent au projet, qui prévoit 91 places de parking "privatives" pour 61 logements nouveaux, à raison donc d'une moyenne de 1,5 emplacement par logement, comme le souhaitait le collège communal dans son avis du 24 novembre 2014, de ne pas avoir pris en compte les commerces et les bureaux dans l'évaluation des parkings nécessaires au projet alors que cette problématique avait été spécialement dénoncée dans le cadre de l'enquête publique et dans le cadre du recours administratif; qu'ils regrettent qu'aucun parking spécifique ne soit prévu pour les commerces et d'éventuels bureaux;

qu'ils soutiennent qu'aucune autorité administrative, raisonnable et prudente, placée dans les mêmes circonstances, ne peut raisonnablement autoriser - dans un centre-ville dont il est déjà admis qu'il est déjà proche de la saturation au niveau des places de parking -, un projet de nombreux commerces et des éventuels bureaux sans prévoir la moindre place de parking public spécifique qui leur soit consacrée;

qu'ils prétendent aussi que l'autorité compétente a imposé la construction de parkings supplémentaires pour la construction de nouveaux "blocs", exigence que ne reprendrait pas l'acte attaqué alors qu'il autorise la construction d'un nouveau bâtiment;

Considérant que le projet tend à rénover un bâtiment à l'abandon qui était autrefois affecté à l'usage d'un établissement d'enseignement, à savoir l'athénée de Huy; qu'il prévoit la création de 61 appartements, deux commerces d'une superficie totale d'environ 510 m² et de bureaux d'une superficie d'environ 710 m²; que le projet vise à créer 91 emplacements de parcage automobile souterrain pour desservir ces affectations; qu'un parking public comprenant 235 emplacements est contigu au site; que, dans le cours de l'enquête publique, des réclamants ont fait observer que la situation existante était déjà problématique en ce qui concerne le stationnement automobile et critiqué l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking prévus au projet;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué auquel se réfère l'acte attaqué énonce à ce sujet ce qui suit :

" [...]

Considérant que le plan de mobilité a fait l'objet de réflexion dans le cadre de la revitalisation urbaine;

Considérant que des cheminements piétons sont préconisés à travers l'îlot, qu'une placette et des zones arborées sont prévues de manière à dynamiser les accès;

Considérant que les connexions, les zones de parcs ont été étudiées dans le cadre de l'opération de revitalisation urbaine;

Considérant que le bureau Pluris établit que les mouvements de véhicules générés par le projet seront inférieurs à 10 % par rapport à la situation actuelle;

Considérant que le projet prévoit des parcsages en nombre suffisant sur domaine privé;

Considérant, en outre, que les accès aux parkings existants et à créer sont localisés de manière privilégiée avenue Adolphe Chapelle en raison de sa largeur utile et de sa configuration adaptée à recevoir une charge de trafic non strictement locale;

Considérant que ces dispositions sont conformes au plan de mobilité;

Considérant, qu'initialement, le flux généré par l'athénée était nettement supérieur à celui généré par le projet;

Considérant que les voiries existantes s'avèrent en mesure d'absorber le charroi induit par le projet;

Considérant que le plan de revitalisation urbaine propose la mise en piétonnier de la rue Delloye Matthieu et des rues des Augustins et de la Résistance;

Considérant donc que ces rues ne subiront plus, à terme, aucune nuisance sonore due au trafic routier;

Considérant que l'avenue Adolphe Chapelle servira d'accès aux parcsages et verra son niveau sonore augmenter;

Considérant cependant que cet effet est inhérent au caractère urbain des lieux;

Considérant que les livraisons par camion seront limitées vu la dimension du commerce et se réaliseront de jour;

Considérant que le projet prévoit la création du nombre utile de places de parking en souterrain.

[...]"

Considérant que la difficulté provient, en l'espèce, de ce que la motivation citée ne précise pas elle-même comment le nombre d'emplacements de parcsages prévus par le projet "sur domaine privé" peut être considéré comme étant suffisant alors que des réclamants contestaient cette conclusion au cours de l'enquête publique et dans leur recours au Gouvernement, de manière circonstanciée; que seules des références au plan de revitalisation urbaine et à la note d'évaluation des incidences sont faites;

Considérant que des précisions utiles sont toutefois contenues dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement où on lit ce qui suit :

" [...]

Pour un total de 61 logements, les 91 places de parking représentent 1,5 place de parking par ménage. L'offre en parking est plus que suffisante :

- La localisation en centre urbain du Quadrilatère, à proximité de commerces et services, limite l'utilisation de la voiture. La revitalisation urbaine a d'ailleurs

défini comme objectif de favoriser le recours à d'autres modes de transport que la voiture individuelle. Par comparaison, en centre-ville de Liège, il est coutume de définir 1 place de parking/logement pour les nouveaux projets.

- Les logements proposés sont variés. Les prévisions de parking pour les logements à deux chambres et les studios ne dépassent pas une voiture par ménage (voire sont nulles pour les studios).
- [Vu la] localisation du site, la structure démographique actuelle à Huy et les tendances démographiques, il est vraisemblable que la part des classes d'âges moins actives sera un peu plus représentée sur le Quadrilatère. Ces classes d'âge utilisent moins le véhicule particulier que les populations actives.

Dès lors, on peut estimer qu'1,5 place de parking par ménage est élevée et qu'1 place de parking/ménage est suffisante. Cette réserve permet un parcage à destination du personnel des bureaux et des commerces en journée et à destination d'autres riverains en soirée et nuit de manière à diminuer la pression du stationnement dans les rues avoisinantes, voire permettre la création de logements supplémentaires dans le périmètre du Quadrilatère, sans infrastructure supplémentaire. Rappelons également que la ville de Huy réfléchit à la mise en place de parkings de délestage, qui permettront de désengorger le parking public du Quadrilatère, ce qui libérera des places de parkings.

[...]"

Considérant que les requérants avaient connaissance depuis le début de "l'étude Pluris" qu'ils évoquent à maintes reprises dans leurs réclamations déposées lors de l'enquête publique et dans leurs recours au Gouvernement;

Considérant enfin que le motif de l'acte attaqué selon lequel "l'établissement d'un «nouveau bloc» densifierait davantage le site impliquant la nécessité des travaux en sous-œuvre pour l'aménagement de parcs supplémentaires", fait référence à la troisième option alternative qui était examinée par l'auteur de l'acte attaqué et que celui-ci a écartée;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de l'excès de pouvoir "par la violation des articles 237/10 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, par la violation du principe général de bonne administration", "en ce que la demande du permis litigieux ne contient pas d'étude de faisabilité technique environnementale et économique" et "en ce que le second immeuble du projet litigieux comprend pourtant un bâtiment neuf de plus de 1000 m²", alors que l'article 237/10 du CWATUPE dispose que "pour autant qu'il soit soumis à permis au sens de l'article 237/1, 1^o (ndlr : c'est le cas du permis unique), est tenu au respect du P.E.B. tout bâtiment neuf, c'est-à-dire, tout bâtiment à construire ou à reconstruire" et que "en outre, pour tout bâtiment neuf visé à l'alinéa 1^{er} d'une superficie utile totale supérieure à 1000 m², une étude de faisabilité, technique,

environnementale et économique est requise", "que tel n'est pas le cas en l'espèce", "de sorte que le permis litigieux, qui est dépourvu de cette étude permettant à l'autorité de se prononcer en parfaite connaissance de cause au niveau PEB, est irrégulier";

Considérant que la partie adverse répond que l'article 237/10 du CWATUPE a été abrogé par l'article 68 du décret du 28 novembre 2013 et qu'un formulaire d'engagement P.E.B. a été annexé au formulaire de demande de permis;

Considérant que l'intervenante soutient que le projet propose une transformation d'un bâtiment existant et qu'en vertu des articles 543 et 544 du CWATUPE dans leur version applicable à la demande, le projet est considéré comme un "bâtiment assimilé" à un bâtiment neuf;

qu'elle ajoute que l'assimilation opérée par les articles 543 et 544 de certaines transformations importantes à une construction neuve ne vise que les exigences applicables et non la procédure PEB; qu'elle en déduit que ce sont seulement les exigences des bâtiments neufs qui s'appliquent au projet mais pas la procédure PEB des bâtiments neufs, décrite aux articles 237/21 et 237/22 du CWATUPE, qui contiennent l'exigence d'étude de faisabilité; qu'elle allègue que la procédure applicable au projet est celle décrite aux articles 237/23 et suivants qui n'imposent pas la réalisation d'une étude de faisabilité;

Considérant qu'à l'audience, elle précise que l'étude de faisabilité n'est qu'un catalogue de mesures possibles pour atteindre les normes PEB et que l'autorité a admis que le projet offrait des performances PEB élevées si bien que le défaut de cette étude, si elle avait été requise, ne pouvait de toute façon pas conduire au refus de permis ou même à l'établissement de conditions puisque le demandeur reste libre de mettre en œuvre les moyens qu'il choisit pour respecter les normes imposées; qu'elle en infère que les requérants n'ont pas intérêt au moyen;

Considérant que l'article 217/10 du CWATUPE, inséré par le décret du 19 avril 2007, dispose comme suit :

" Pour autant qu'il soit soumis à permis au sens de l'article 237/1, 1^o, est tenu au respect des exigences P.E.B. tout bâtiment neuf, c'est-à-dire tout bâtiment à construire ou à reconstruire.

En outre, pour tout bâtiment neuf visé à l'alinéa 1^{er} d'une superficie utile totale supérieure à 1.000 m², une étude de faisabilité technique, environnementale et économique est requise";

Considérant que l'article 68 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments a abrogé les articles 237/1 à 237/39 du CWATUPE; que ce décret est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015, mais que son

article 70, alinéa 1^{er}, contient une disposition transitoire aux termes de laquelle la demande de permis à laquelle est joint un engagement PEB au sens de l'article 237/1, 10^o, du CWATUPE, dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret, reste soumise aux exigences et aux procédures PEB en vigueur à cette date; que, en l'espèce, un formulaire d'engagement PEB était annexé à la demande de permis et que l'accusé de réception a été délivré le 17 octobre 2014;

Considérant qu'en vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, inséré par la loi du 20 janvier 2014, les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} de ce paragraphe ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte;

Considérant que l'article 237/1, 9^o, du CWATUPE définit l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique comme désignant "le document qui, au regard des objectifs du projet, contient une liste de mesures d'économie d'énergie satisfaisant à des critères «coût-efficacité»";

que l'article 237/16 du même Code dispose que cette étude analyse la possibilité de recourir à des systèmes alternatifs de production et d'utilisation d'énergie et qu'il énumère les éléments qu'elle doit au moins comprendre :

- la présentation des besoins énergétiques à satisfaire et les consommations d'énergie;
- une estimation du calcul de dimensionnement technique et les grandeurs de référence ainsi que les hypothèses de travail utilisées pour ce calcul;
- le cas échéant, une évaluation des contraintes d'utilisation, notamment en termes de maintenance, de disponibilité et de type de combustible envisagé;
- une évaluation des économies d'énergie;
- une estimation du coût économique et du temps de retour.

que l'article 568, § 2, alinéa 2, du Code dresse une liste complémentaire des mentions que doit comporter l'étude, parmi lesquelles figurent, entre autres, la nature des travaux et la destination ou les destinations du bien (4^o) et la superficie utile totale du bâtiment concerné et, le cas échéant, de la partie de celui-ci concerné par les travaux de reconstruction partielle ou faisant l'objet de l'extension (5^o);

Considérant que, en l'espèce, ces renseignements peuvent être retrouvés dans le dossier de la demande; que le moyen n'invoque pas la violation de cet article 568;

Considérant que l'article 237/10 du CWATUPE, visé au moyen, ne semble pas concerner de manière évidente et au premier chef la situation des voisins du projet immobilier; que les requérants ne précisent pas comment l'irrégularité qu'ils dénoncent leur ferait grief en ayant exercé une influence sur le sens de la décision prise ou les aurait privés d'une garantie; que leur requête n'indique pas de quelle erreur l'arrêté attaqué serait entaché à défaut pour son auteur de disposer de certains renseignements à procurer par l'étude de faisabilité, ou quelles modifications auraient pu être apportées au projet à la lumière d'une telle étude; que, compte tenu notamment de la présence dans le dossier de demande du formulaire d'engagement PEB, le Conseil d'Etat doit constater, sur le vu des renseignements actuellement en sa possession, que la décision attaquée n'aurait apparemment pas en l'espèce été différente sans le vice de procédure invoqué par les requérants;

Considérant, prima facie, que la recevabilité du quatrième moyen ne paraît pas établie;

Considérant qu'aucun des moyens invoqués n'est sérieux au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 2^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant qu'il n'est pas satisfait à la condition posée par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 2^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant qu'une des conditions cumulatives prévues par la loi pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande d'intervention de la S.P.R.L. CONCRETE CONSTRUCTION & INVESTMENTS 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 cinq janvier deux mille seize par :

M.	M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

M. PAQUES.