

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 181.437 du 21 mars 2008

A.186.476/XIII-4830

En cause :

WAUTY Jean-Luc,
ayant élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DEBAISE Jean-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

--

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

Vu la requête unique introduite le 21 décembre 2007 par Jean-Luc WAUTY, tendant notamment à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 2007 par le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial à Jean-Pierre DEBAISE, autorisant la construction d'un immeuble de douze appartements sur un bien sis à Manage, avenue Emile Herman, cadastré section A, n° 94 a2;

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

Vu la requête introduite le 29 janvier 2008 par laquelle Jean-Pierre DEBAISE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 11 février 2008 fixant l'affaire à l'audience du 19 février 2008 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Fabian CULOT, loco Me Alexis della FAILLE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Yvan TOURNAY, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. Le requérant est propriétaire depuis 2004 d'un immeuble sis à Manage, avenue Emile Herman, n° 16.

La zone est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur.

2. Une première demande de permis d'urbanisme est introduite par Jean-Pierre DEBAISE le 25 mai 2005, pour la construction d'un immeuble de douze appartements sur un bien sis à Manage, avenue Emile Herman, et cadastré section A, n° 94 a2. Le permis est accordé le 28 novembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Manage. Cette décision a fait l'objet d'un recours en annulation de la part du requérant, enrôlé sous le n° A. 170.711/XIII-4.083 et a été annulée par l'arrêt n° 161.699 du 4 août 2006.

3. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite le 30 août 2006. La commune de Manage en accuse réception le 14 septembre 2006 et transmet le dossier le même jour au fonctionnaire délégué.

4. Le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement (P.C.A.) "Quartier de l'Escaille", approuvé par l'arrêté royal du 16 juin 1959, en ce qui concerne le gabarit en hauteur et l'alignement. Une enquête publique est dès lors organisée du 15 au 30 septembre 2006. Une réclamation est déposée par le requérant.

5. Le 2 octobre 2006, la commission consultative d'aménagement du territoire émet un avis favorable.

6. Le 17 octobre 2006, le collège communal de Manage décide de proposer les dérogations aux prescriptions du P.C.A. et, le 12 décembre 2006, le fonctionnaire délégué refuse les dérogations sollicitées.

7. Le 5 février 2007, le collège communal de Manage refuse le permis d'urbanisme.

8. Le demandeur introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 9 mars 2007, réceptionné le 12 mars 2007.

9. Le 20 avril 2007, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sous réserve de l'abrogation du plan communal d'aménagement.

10. Le 13 juin 2007, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) proposent au ministre de rejeter le recours, de confirmer la décision du collège communal et de refuser le permis d'urbanisme.

11. Le 19 octobre 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial octroie le permis d'urbanisme sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

" (...) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n°4 «Quartier de l'Escaille» approuvé par Arrêté royal du 16 juin 1959;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que, selon le Collège communal, la demande de permis n'est pas conforme au plan communal d'aménagement susmentionné sur les points suivants:

- le gabarit en hauteur du projet qui est de R+2+combles, alors que les prescriptions stipulent que le nombre d'étages prévu est de 1 «article II-1-b, 2^o»;
- l'alignement: les prescriptions stipulent que: «les fronts de bâtisses avant d'une ou plusieurs maisons pourront être reculés, créant ainsi un espace libre entre l'alignement et les constructions. Le recul sera de 5 m minimum et 10 m maximum. Dans ce cas, les limites extrêmes des bâtiments principaux et des annexes pourront être reculées de la même distance que le front de bâtisse avant...» alors que le projet prévoit un recul de 4,51 m pour le volume secondaire situé à l'avant et à droite ainsi qu'un recul compris entre 0 et 67 cm pour le volume secondaire situé à l'avant et à gauche sur l'alignement (remarque: le triangle de terrain situé devant l'entrée du garage et résultant de l'orthogonalité de la construction prévue sera cédé gracieusement à l'administration communale);

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, en vertu de l'article 330, 11^o du Code wallon, du 15 au 30 septembre 2006;

Considérant que trois lettres de réclamations ont été introduites; que celles-ci émanent de voisins proches, lesquels dénoncent le non-respect de la construction projetée par rapport aux prescriptions du plan communal d'aménagement, notamment en ce qui concerne le gabarit, le nombre d'étages, la profondeur, les reculs, l'architecture,...; que les réclamants dénoncent également la densification de population sur un espace relativement réduit ainsi que les nuisances diverses résultant de l'installation de 12 familles à cet endroit; qu'une réunion d'information a été organisée le 23 septembre 2006;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- C.C.A.T.M. : avis de consultation; que son avis sollicité en date du 2 octobre 2006 est favorable; qu'il est motivé comme suit:
 - « le projet déroge dans une mesure compatible aux prescriptions urbanistiques et ne nuit pas au bon aménagement des lieux. Le dossier répond point par point aux remarques formulées dans l'arrêt du Conseil d'Etat. Les précisions apportées dans la nouvelle enquête, le reportage photographique réalisé dans les alentours pour se rendre compte du cadre bâti environnant, ainsi que l'ensemble des explications fournies et reprises dans sa lettre de motivations, sont de nature à répondre valablement aux remarques formulées dans l'arrêt du Conseil d'Etat;
 - Certains membres déplorent cette situation et regrettent le manque de dialogue, voire de concertation, entre les parties (auteur de projet/voisin)»;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 17 octobre 2006 est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« (...) Considérant que la demande vise à autoriser la construction d'un immeuble à appartements; que cet immeuble est composé de trois volumes; que deux de ces volumes sont implantés chacun à une extrémité latérale de la parcelle,

en mitoyenneté; qu'ils sont de type R + 2, le deuxième étage étant engagé dans la toiture et qu'ils sont recouverts chacun par une toiture à deux versants avec faîtes parallèles aux limites latérales; que le troisième volume est implanté perpendiculairement à ces deux volumes, en retrait par rapport à l'alignement et qu'il est de même gabarit et est recouvert par une toiture à deux versants avec faîte perpendiculaire aux limites latérales;

Considérant qu'un avant projet a fait l'objet de mon avis de principe favorable, portant la référence F0411/52043/VIS/2004. 4/AP, daté du 18.05.2005, qui stipulait notamment de ne pas clôturer la parcelle en ce qui concerne la zone de recul;

Considérant que suite à une première demande de permis d'urbanisme, introduite en dérogation au plan communal d'aménagement, relative à la demande, un permis d'urbanisme a été délivré au demandeur le 28.11.2005; que le 03 mars 2006, Monsieur Wauty voisin direct de gauche, a introduit une demande d'annulation de ce permis d'urbanisme devant le Conseil d'Etat;

Considérant que le Conseil d'Etat a annulé le permis d'urbanisme délivré à M. Debaise par son arrêt du 10.08.2006 (lire 4 août 2006);

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour ce qui concerne :

- Le gabarit en hauteur du projet qui est de R+2+combles, alors que les prescriptions stipulent que le nombre d'étage prévu est de un "article II-I-b, 2°";
- Le traitement de la zone de recul sur alignement pour le bâtiment latéral droit, implanté derrière la cabine électrique qui est contraire à l'article II-7 qui précise que dans cette zone toute construction est interdite et qu'elle est réservée aux plantations;
- La partie gauche du projet qui est en recul de 0,83 m à 1,50 m, n'est ni implantée sur alignement, ni entre 5 m et 10 m "article II-1-a";
- Le projet qui comporte douze emplacements de garage, alors que les prescriptions précisent que les garages privés seront autorisés à raison d'une voiture par maison "article II-I-a";

Vu les articles 113 et 114 du code précité;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 15.09.2006 au 30.09.2006 en application de l'article 330, 11/ du Code de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine a fait l'objet de trois lettres de remarquer (sic) qui portent sur :

- la présence d'un bâtiment d'une telle ampleur (volumétrie) qui ne respecte pas le caractère architectural des autres constructions de la rue;
- l'empiétement en zone de cours et jardins et la hauteur imposante du bâtiment qui provoquent une privation de lumière ainsi que des vues directes dans les jardins;
- la densification de la population pouvant apporter des nuisances;
- l'absence d'espaces latéraux non aedificandi de part et d'autre de l'immeuble;
- l'augmentation du trafic routier;

Considérant que pour le quatrième point le PCA impose que les bâtiments soient construits entre mitoyens; que des dégagements latéraux ne sont donc pas envisageables;

Considérant l'avis favorable de la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire du 02.10.2006;

Vu l'avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins en son rapport du 17.10.2006;

Considérant qu'entre le moment où mon avis de principe a été rendu ainsi que mon avis favorable du 22.11.2005 et la présente décision, un élément nouveau est intervenu, à savoir l'arrêt du Conseil d'Etat qui précise notamment "que le Fonctionnaire délégué ne justifie pas la dérogation par rapport à la limite d'un étage imposée par le PCA précité; que le projet devait être examiné par rapport à la compatibilité architecturale du projet avec le voisinage immédiat, à savoir essentiellement des maisons unifamiliales..."; que c'est dès lors l'affectation à un immeuble à appartements qui doit être remise en cause dans le contexte de logements unifamiliaux;

Considérant que le dit arrêt a force de chose jugée; qu'il s'impose aux différentes autorités de ne pas le tenir pour inexistant;

Refuse les dérogations sollicitées»;

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier qu'une première demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 28 novembre 2005; que cette demande portait sur la construction d'un immeuble de 12 appartements, constitué de trois volumes, de type rez + 1 avec un étage partiellement engagé dans la toiture + combles;

Considérant que les travaux de construction ont été entamés sur base du permis délivré;

Considérant qu'un arrêt du Conseil d'Etat du 4 août 2006 a annulé le permis d'urbanisme susmentionné, sur base de deux griefs principaux :

- toutes les dérogations par rapport aux prescriptions du plan communal d'aménagement n'y étaient pas sollicitées;
- le permis octroyé n'était pas adéquatement motivé, notamment compte tenu des remarques et/ou observations formulées lors de l'enquête publique;

Considérant que, suite audit arrêt d'annulation du Conseil d'Etat, une nouvelle procédure a été entamée par le demandeur;

Considérant que le Fonctionnaire délégué considère, en l'espèce, que, suite à l'arrêt précité du Conseil d'Etat, l'affectation même de la parcelle pour un immeuble à appartements doit être remise en cause dans le contexte environnant constitué de logements unifamiliaux;

Considérant qu'une telle position est exagérée; que le Conseil d'Etat s'est, notamment, limité à démontrer que la motivation du permis d'urbanisme délivré en 2005 ne permettait pas de déterminer si le Fonctionnaire délégué avait examiné la compatibilité du projet avec le voisinage et que les justifications pour octroyer les dérogations restaient insuffisantes; que le principe même de la construction d'un immeuble à appartements à cet endroit n'a pas nécessairement été remis en cause;

Considérant qu'il ressort de l'examen du présent dossier que les dérogations sollicitées par le Collège communal restaient nettement insuffisantes; que de nombreux points de dérogation n'avaient pas été relevés par le Collège et n'avaient, dès lors, pas fait l'objet des mesures de publicité;

Considérant que les prescriptions suivantes du plan communal d'aménagement ne sont pas respectées :

- le point II.1.a relatif à la destination, lequel autorise les constructions à usage d'habitation ainsi que les garages privés à raison d'une voiture par maison; que néanmoins, cet ancien plan communal d'aménagement ne prévoit aucune zone réservée spécifiquement aux immeubles à appartements; que l'on peut donc raisonnablement considérer que c'est un caractère résidentiel qui est imposé; que le projet prévoit 12 emplacements de parking pour 12 appartements;
- le plan impose une implantation sur l'alignement, les prescriptions admettent un recul de 5 à 10 mètres avec ripage de la zone constructible (point II la): le volume de gauche ne coïncide pas exactement avec l'alignement;
- le volume de droite n'est pas sur l'alignement et est situé à moins de 5 mètres de celui-ci;
- le volume du milieu présente une profondeur de 13 mètres + balcons, alors que la profondeur constructible est de 12 mètres; il déborde donc en zone de cours et jardins;
- le point II.1.b) 2° relatif au gabarit en hauteur, imposant un seul étage et une hauteur sous corniche comprise entre 6,25 m et 6,75 m; que les bâtiments comportent plus d'un étage; que des façades présentent à certains endroits une hauteur sous corniche supérieure à ce qui est prescrit;
- le point II.1.b) 2°, dernier alinéa, imposant une toiture à versant d'une inclinaison de 35 à 45°; que plusieurs toitures plates sont projetées;
- le point II.1.c imposant des soubassements de façades de 40 cm de hauteur; que les soubassements prévus, notamment en façades 2, 3, 4, approchent les 50 cm;
- le point II.5.a interdisant toute construction en zone de cours et jardins, sauf quelques exceptions mentionnées; que la construction projetée déborde en zone de cours et jardins;
- le point II.7.a interdisant toute construction en zone de recul et y imposant des plantations; qu'une cabine électrique est prévue au sein de cette zone; qu'aucune indication n'est donnée quant à l'aménagement de la zone de recul (cour intérieure);

Considérant, par ailleurs, que certains aménagements ne respectent pas le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'en date du 27 juin 2007, le Gouvernement a invité le Collège communal à mettre en oeuvre de nouvelles mesures de publicité portant sur l'ensemble des points de dérogation relevés ci-dessus;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique s'est tenue du 21 août 2007 au 5 septembre 2007; qu'elle a suscité 4 réclamations;

Considérant que le projet s'implante dans un habitat dense présentant des constructions vouées essentiellement à la résidence; que la trame bâtie est composée d'habitations en ordre continu ou semi-continu; que, dans un tel contexte, l'implantation d'un immeuble à appartements est parfaitement admissible;

Considérant qu'il en va d'autant plus ainsi que le projet offre un programme permettant de densifier et de diversifier le type de logements à proximité du centre urbain; que le projet rencontre en ce sens les recommandations inscrites dans le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) et l'article 1^{er} du Code;

Considérant que le plan communal d'aménagement datant de 1959 n'avait pas prévu l'implantation d'immeubles à logements multiples; qu'en effet, aucune

des zones y étant prévues ne permet de tels projets; que pourtant, il est manifeste qu'à l'heure actuelle, il y a lieu de densifier dans une mesure raisonnable les aires disponibles à proximité des centres urbains afin de ne pas disperser l'habitat en périphérie des villes; que l'ensemble de la politique menée en matière d'aménagement du territoire a été conduite en ce sens depuis près de vingt ans; que le plan communal d'aménagement datant de 1959, en ce compris les affectations qui y sont prévues, ne saurait à lui seul mettre en cause l'un des principes élémentaires désormais consacrés dans le domaine de l'aménagement du territoire;

Considérant qu'au vu de ces éléments, le caractère exceptionnel de l'octroi des dérogations est démontré;

Considérant que le nombre des dérogations au plan communal découle directement de l'hypothèse non prévue par le plan communal;

Considérant qu'il est généralement admis qu'un emplacement de parking soit prévu par nouveau logement créé; que le projet envisage à juste titre 12 places de parking pour 12 logements;

Considérant que le léger recul sur alignement du volume de gauche est dû à la présence de l'entrée du garage à cet endroit; que pour des raisons évidentes de sécurité, il ne pouvait être question d'implanter l'entrée du garage sur l'alignement;

Considérant que le recul du volume de droite est justifié par la présence d'une cabine électrique à l'avant de la parcelle;

Considérant qu'en vue d'une articulation cohérente entre les différents volumes, l'option a été prise d'orienter les logements vers une cour ouverte située à l'avant de la parcelle; que le traitement soigné de cette cour ouverte permettra aux futurs occupants de bénéficier d'une structuration adéquate de l'espace-rue;

Considérant que l'agencement des trois volumes et le programme envisagé non prévu par le plan communal induit inévitablement une profondeur de construction trop importante par rapport aux prescriptions du plan et un débordement en zone de cours et jardins;

Considérant que le projet prévoit un gabarit de type rez + 1 avec un étage partiellement engagé sous toiture + combles; que de très nombreuses constructions sises à proximité immédiate du projet présente un gabarit de type + 1 avec combles aménagés; qu'au vu de ce contexte bâti, le gabarit proposé ainsi que la hauteur sous corniche paraissent parfaitement admissibles;

Considérant que les toitures plates sont des éléments mineurs; qu'elles apportent une touche de contemporanéité dans l'architecture du projet; qu'elles ne peuvent être remises en cause;

Considérant que la hauteur des soubassements prévus dépasse légèrement la hauteur prévue au plan communal d'aménagement; que la hauteur prévue par le projet s'inscrit favorablement dans le traitement des façades;

Considérant que l'aménagement de la cour ouverte devra être réalisé par une variation de végétations basses et hautes afin de dynamiser cet espace commun;

Considérant que les aménagements non-conformes au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, pourraient être aisément modifiés compte tenu de leur faible importance;

Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en cause la destination des zones identifiées au plan communal d'aménagement dès lors que les parcelles y reprises sont déjà presque entièrement urbanisées et que l'option inscrite dans le plan vise l'aménagement de constructions à vocation résidentielle;

Considérant que les dérogations sollicitées peuvent être admises;

DECIDE:

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Jean-Pierre DEBAISE est octroyé sous les conditions suivantes :

- aménager la cour avant par la plantation d'espèces indigènes en veillant à la variation de végétations basses et hautes;
- respecter strictement les prescriptions du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. (...);

Considérant que, par requête introduite le 29 janvier 2008, Jean-Pierre DEBAISE, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention qui en application de l'article 21bis des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, vaut tant pour la demande de suspension que le recours en annulation;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant indique qu'il est propriétaire d'un immeuble jouxtant directement le terrain concerné par le projet litigieux et que la "gravité du préjudice découle non seulement des caractéristiques du site", mais encore des "lourdes conséquences" que le projet aurait sur sa propriété, à savoir le priver d'intimité "puisque'il va voir apparaître, en bordure de sa propriété, un imposant projet donnant vue directement sur son bâtiment et son jardin" et qu'il s'agit de la "construction d'un immeuble disproportionné dans un quartier protégé par un P.C.A. et dérogeant en de nombreux points à celui-ci"; qu'il se réfère à différents arrêts du Conseil d'Etat pour en conclure que "(l)e projet querellé créerait incontestablement un préjudice grave pour (son) immeuble qui se trouverait privé d'intimité" et qu'il suffit pour s'en convaincre "d'examiner le plan d'implantation du projet et de relever que, à l'arrière, le projet n'est nullement aligné avec le bâtiment du requérant, ce qui créera la possibilité de vue vers (sa) propriété"; qu'il estime que le gabarit de l'immeuble projeté est en rupture totale avec celui des autres bâtiments du quartier et renvoie aux photos qu'il a déposées à l'appui de sa requête; qu'il précise qu'il vient d'acquérir son immeuble en considération notamment du P.C.A. et que le préjudice grave dans son chef découle du fait que le projet comporte des dérogations importantes à celui-ci; qu'il relève que le projet va engendrer une augmentation du trafic automobile déjà important aux heures de pointe, ce qui va engendrer pour lui et sa famille "une

augmentation de l'insécurité" à laquelle il ne pouvait pas s'attendre compte tenu du P.C.A. en vigueur; qu'il ajoute que "les éléments ci-avant développés démontrent que si le préjudice potentiel est incontestablement grave, il serait également difficilement réparable";

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant, à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants, comme l'exige l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, précité;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant ne décrit pas par des éléments concrets le risque de préjudice grave et difficilement réparable qui résulterait, selon lui, de la réalisation de la construction litigieuse; qu'il affirme qu'il s'agit de la "construction d'un immeuble disproportionné dans un quartier protégé par un P.C.A. et dérogeant en de nombreux points à celui-ci", sans apporter aucune précision qui étayerait ses allégations; qu'en ce qui concerne l'allégation selon laquelle le gabarit de l'immeuble projeté est en "rupture totale" avec celui des autres bâtiments du quartier, les photos auxquelles il se réfère révèlent qu'il s'agit d'un quartier déjà fort urbanisé composé de constructions diverses mais ne permettent pas d'apprécier en quoi la construction litigieuse causera le préjudice tel qu'invoqué dans la requête; que les différents arrêts du Conseil d'Etat auxquels renvoie le requérant ne correspondent pas à la situation décrite en l'espèce; que le requérant semble considérer, à tort, que la seule invocation du fait que le permis d'urbanisme attaqué autoriserait la construction d'un bâtiment qui dérogerait à certaines dispositions du plan communal d'aménagement suffit à générer un préjudice grave dans son chef;

Considérant que pour décrire la perte d'intimité que lui causerait la construction litigieuse, qui n'est pas alignée avec l'arrière de son bâtiment, le requérant indique qu'il "va voir apparaître, en bordure de sa propriété, un imposant projet donnant vue directement sur son bâtiment et son jardin" et se borne à renvoyer au plan d'implantation; que s'il apparaît en effet de ce plan que la façade arrière du projet n'est pas alignée sur celle du bâtiment du requérant, celui-ci ne décrit cependant pas en quoi ce recul lui causera un préjudice grave et difficilement réparable, d'autant que son habitation est séparée du projet par un garage dont la profondeur est supérieure à celle de ladite habitation; qu'il y a lieu de rappeler qu'en zone d'habitat, les perspectives d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité sont nécessairement limitées en cas de constructions mitoyennes et sont la conséquence du caractère constructible de la zone;

Considérant, par ailleurs, que le requérant n'explique pas en quoi la construction d'un immeuble de 12 appartements dans une zone d'habitat engendrerait une augmentation du trafic automobile telle qu'elle causerait pour lui et sa famille une "augmentation de l'insécurité à laquelle il ne pouvait pas s'attendre compte tenu du PCA en vigueur"; que les photos jointes à la requête ne sont à ce sujet pas très explicites, d'autant que le requérant indique lui même que ce trafic automobile est "déjà important aux heures de pointe";

Considérant, par conséquent, que les affirmations du requérant ne permettent pas d'apprécier in concreto le degré de gravité du préjudice qu'il invoque; que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-Pierre DEBAISE est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.