

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.166 du 14 novembre 2014

A. 212.992/XIII-7025

En cause : **WALLERAND** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric POTTIER, avocat,
boulevard d'Avroy 280
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 4 juillet 2014 par Pierre WALLERAND en ce qu'il demande la suspension de l'exécution de "«la décision d'octroi du permis d'urbanisme» adoptée le 29 avril 2014 par le Fonctionnaire délégué de Liège 1" qui a été délivré à Jonathan et Audrey MAQUEST-FAUTRE et qui a pour objet la transformation d'une maison sur un bien sis à Liège, rue Haute-Voie 22, cadastré section A, n° 310s;

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

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur 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 14 octobre 2014 fixant l'affaire à l'audience du 5 novembre 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. CHOME, loco Me F. POTTIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, 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 se présentent comme suit:

1. Le 16 juillet 2013, Jonathan et Audrey MAQUEST-FAUTRE déposent à l'administration communale de la ville de Liège une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Liège, rue Haute-Voie, 22 cadastré 27^{ème} division, section A, n° 310s et ayant pour objet les actes et travaux suivants : "Extension - transformation chambres enfants".

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège approuvé le 26 novembre 1987.

2. Le 14 octobre 2013, il est dressé récépissé d'un complément de dossier déposé à l'administration communale de la ville de Liège.

3. Le 2 novembre 2013, l'administration communale de la ville de Liège accuse réception du dossier complet de demande de permis.

4. Une enquête publique est organisée du 12 au 27 novembre 2013. Elle donne lieu à une réclamation, introduite par le requérant.

5. Le 13 novembre 2013, la cellule risques d'accidents majeurs de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) du Service public de Wallonie (S.P.W.) émet un avis favorable sur le projet.

6. En séance du 7 février 2014, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

7. Le 24 mars 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande.

8. Le 28 mars 2014, les demandeurs invitent le fonctionnaire délégué à statuer sur leur demande de permis; il est dressé récépissé de leur demande de saisine par le service des entrées du fonctionnaire délégué le jour même.

9. Le 9 avril 2014, le fonctionnaire délégué informe les demandeurs qu'il a bien reçu en date du 28 mars 2014 leur dossier de demande de statuer introduit sur la base des dispositions de l'article 118 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

10. Le 29 avril 2014, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé essentiellement comme suit :

" [...]

Considérant que le projet déroge au règlement communal de police sur les bâtisses pour le motif suivant :

- L'article 60 (hauteur sous plafond);

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

- article 330, 11° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 12/11/2013 au 27/11/2013;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- remarque sur le choix de l'architecture non intégrée;
- problème de stabilité pour la construction sur les garages existants;
- création d'une terrasse et d'un abri de jardin non mentionnés dans les plans;
- problème de code civil;
- pas propriétaires du bien;
- manque de parkings;
- manque d'informations sur les plans;
- interrogation sur l'affectation prévue (extension crèche);
- perte de lumière et vue sur propriété;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la DGO3- Cellule RAM a transmis son avis en date du 13/03/2013 [lire 13/11/2013];

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 11/02/2014.

Considérant que son avis est motivé comme suit :

- « Nous vous communiquons ci-après, pour avis, le contenu de notre rapport relatif à la demande de permis d'urbanisme citée en marge.

Le bâtiment comprend une crèche au rez-de-chaussée et un appartement réparti sur les 1^{er} et 2^{ème} étages.

Le volume principal à front de voirie est d'un rez + 1 niveau [sic] puis présente un étage supplémentaire (rez + 2) en retrait (au même niveau que la façade avant du bâtiment voisin de droite implanté en recul de la voirie).

Le projet vise à agrandir le logement en le reliant à un nouveau volume construit sur le double garage situé sur la parcelle voisine de gauche.

Ce nouveau volume d'un étage est surmonté d'une toiture à plusieurs versants d'inclinaisons différentes. Il comprend deux chambres, un hall et un "espace enfants". L'accès au jardin, situé au rez, est prévu depuis la nouvelle annexe par un escalier.

Publicité

La demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 330/11° du CWATUPE pour la dérogation à l'article 60 du RCB (hauteur sous plafond des pièces de vie); l'enquête a eu lieu du 12/11/13 au 27/11/13 et a suscité une réclamation.

Celle-ci porte sur :

- la précédente demande de permis pour la construction d'un projet mixte (crèche + logement) :
 - des irrégularités dans la procédure d'enquête publique;
 - la toiture aménagée en terrasse qui ne respecte pas le Code civil;
 - la division des jardins en deux zones;
- la propriété rue du Gros Gland n° 5 :
 - qui ne respecte pas le PL (deux abris de jardin)
 - dont la véranda n'est pas conforme au Code civil (châssis en mitoyenneté)
 - l'existence d'un permis pour la construction des deux garages préfabriqués rue Haute-Voie; la structure légère du garage incapable de reprendre les charges de l'extension;
- la problématique du parking; le parking prévu dans le précédent permis n'appartient pas aux demandeurs (ils n'utilisent pas les garages); utilisation du domaine public par le personnel de la crèche et dépose-minute pour les parents;
- des lacunes dans les documents de permis :
 - axonométrie : le gabarit de la propriété voisine n° 26 n'est pas indiqué et les façades du garage sont incomplètes;
 - manquements sur le plan d'implantation (terrasses, clôtures, abris de jardin);
 - erreur sur le plan de l'étage : toiture au lieu de terrasse, manque de précision dans le plan de l'extension (sens d'ouverture, équipements sanitaires, etc.);
 - le plan cadastral n'est pas mis à jour;
 - les extraits cadgis sont à une échelle inappropriée pour visualiser le contexte immédiat;
 - les photos sont prises de manière à dissimuler l'immeuble voisin n° 26;
- l'escalier extérieur projeté qui pourrait permettre un accès depuis la crèche vers l'extension;
- la hauteur de l'extension en façade arrière supérieure de 1 m à la hauteur de la façade avant de l'habitation voisine (n° 26); les préjudices pour cette propriété : prises de vue et de lumière diminuées, ombrage;
- l'inutilité du balcon en façade avant;

- le motif de l'extension : les nouvelles chambres sont dissociées de l'actuelle chambre d'enfant; le plan actuel du 2^{ème} étage n'est pas optimisé; la possibilité de l'utilisation de l'annexe pour la crèche;
- le parti architectural fort contestable "de style néo-cathodique apparenté à du sous-Ghery de banlieue" en rupture totale avec le contexte.

Analyse de la réclamation

1. concernant la précédente demande de permis n° 72977 :

- elle portait sur la construction d'une crèche et d'un appartement. La demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 330/2° du CWATUPE du 03/01/07 au 18/01/07. Vous avez octroyé le permis en date du 08/05/07 (dossier soumis à l'article 127 du CWATUPE pour le caractère public de la crèche).
- dans les plans du permis n° 72977, la toiture horizontale située au rez + 1 n'est pas aménagée en terrasse et aucun garde-corps n'est dessiné sur les plans. Au vu des photos de la présente demande, on constate effectivement qu'un garde-corps a été installé ainsi qu'un auvent en bois muni d'une toile dépliable ; cette terrasse génère des vues directes vers la propriété de droite n° 20 (bien qu'un pare-vue ait été placé sur une certaine profondeur) et vers la propriété de gauche et de fond de parcelle (n° 5 rue du Gros Gland);
- le jardin situé à l'arrière et à gauche du bâtiment comprenant la crèche et le duplex appartient à la propriété n° 312S2 située rue du Gros Gland 5. Cependant, la jouissance de ces jardins a été cédée aux propriétaires de la crèche pour servir d'aire de jeux extérieure destinée aux enfants de la crèche. Un plan d'implantation précisant les zones concernées a été joint au dossier du permis de la crèche et constituait une condition à son octroi. Toutefois, il apparaît que ce jardin a été subdivisé en deux zones et que ce nouvel aménagement ne correspond pas au plan d'implantation autorisé dans la demande de permis de la crèche;
point de réclamation partiellement retenu (pour la terrasse et l'aménagement des jardins);

2. la propriété située rue du Gros Gland n° 5 :

- elle est effectivement reprise dans le permis de lotir 5/06 approuvé le 01/06/1967 et correspond au lot 27. Les prescriptions de ce lotissement n'autorisent pas la construction d'un abri dans la zone de cours et jardins. Toutefois, cette parcelle ne fait pas l'objet de la présente demande de permis.
- par ailleurs, un problème lié au non-respect du Code civil ne relève pas de la compétence de l'urbanisme. Il convient d'en référer à la Justice de Paix.
- l'habitation située rue du Gros Gland n° 5 a été autorisée par le permis n° 3691 le 24/9/1971. Le double garage situé rue Haute-Voie +26 a été autorisé par le permis n° 61926 en date du 26 mai 1994. La composition de la structure des garages n'est pas précisée dans le permis de bâtir. Toutefois, la capacité portante de cette dernière est à évaluer par l'architecte et ne constitue pas un critère d'appréciation urbanistique;
point de réclamation non retenu;

3. la problématique du parking :

- le double garage n'appartient pas aux propriétaires de la crèche et ils n'en ont pas la jouissance, ce qui est explicitement indiqué dans l'accord entre les deux propriétaires des parcelles (mentionné au point 1). Toutefois, il a été considéré dans la décision du permis d'urbanisme pour la construction de la crèche que l'augmentation de la circulation serait uniquement liée aux arrivées et reprises des enfants et que, dès lors, il n'était pas nécessaire de créer des places de stationnement supplémentaires.
- de plus, le présent projet ne consiste qu'à augmenter la surface habitable de l'appartement et non à créer une fonction ou un logement supplémentaire. Il

ne nécessite pas non plus une augmentation du nombre de places de stationnement.

- l'occupation du domaine public par les véhicules du personnel et des utilisateurs de la crèche est gérée par le service de la Police;

point de réclamation non retenu ;

4. le manque de précision dans les documents de permis :

- l'axonométrie : l'article 334 du CWATUPE précisant les modalités de l'enquête publique mentionne au point 2° que dans les cas visés à l'article 330, 1° à 5°, et 12°, ou lorsque la dérogation porte sur le gabarit d'un bâtiment, le demandeur est tenu d'afficher sur le terrain faisant l'objet de la demande une vue axonométrique du projet et des bâtiments contigus; l'axonométrie présente dans le dossier comprend les gabarits des bâtiments contigus de droite mais pas l'habitation située sur la parcelle de gauche; la composition des façades du garage sur l'axonométrie est un détail, celle-ci servant essentiellement à visualiser la volumétrie du projet; le détail des façades est repris dans les plans;
 - le plan d'implantation : il est lacunaire concernant les clôtures existantes et les aménagements des abords; de plus, il ne correspond pas au plan d'implantation autorisé dans le permis de la crèche (cf. pt 1);
 - le plan de l'étage : la toiture horizontale à l'arrière a effectivement été aménagée en terrasse et cela ne figure pas dans la présente demande. Le plan de l'extension est effectivement peu précis (sens d'ouverture des châssis, équipements sanitaires, etc.);
 - le plan cadastral fourni dans le dossier correspond à la dernière version disponible au SPF-cadastre. Ce document produit par l'Administration représente uniquement les différentes propriétés foncières et immobilières.
 - les extraits cadgis : l'échelle choisie ne permet pas de visualiser avec précision le contexte immédiat;
 - les photos : les photos ne permettent pas de voir clairement l'immeuble voisin n° 26; toutefois, la présence d'arbres à front de voirie et l'implantation fortement en recul de cette habitation ne facilitent pas sa photographie depuis le domaine public;
- point de réclamation partiellement retenu (axonométrie, implantation, plan étage et contexte paysager);

5. l'escalier métallique projeté permet de relier l'étage et son extension au jardin destiné aux enfants de la crèche, mais qui peut également être utilisé quand la crèche est fermée (week-end). De plus, la gestion de la crèche est assurée par les occupants du logement situé aux étages;

point de réclamation non retenu ;

6. le point le plus haut de l'extension présente une hauteur de 6,8 m. La hauteur du bâtiment voisin n'est pas mentionnée dans les plans. Toutefois, aucune prescription ne limite réglementairement la hauteur des volumes secondaires sur ces deux parcelles.

Néanmoins, au vu de l'orientation des parcelles et la course du soleil, l'ombre portée de cette rehausse portera directement sur le jardin de la propriété n° 26 quand le soleil sera au sud et à l'ouest.

De plus, bien que respectant le Code civil, la grande fenêtre de "l'espace enfant" est directement orientée vers la propriété n° 26, ce qui risque de générer des problèmes d'intimité;

point de réclamation retenu;

7. les balcons en façade avant ne génèrent que des vues directes vers le domaine public et respectent le Code civil. De plus, de par leur faible profondeur (40 et 80 cm), ils ne pourront pas être utilisés comme terrasses;

point de réclamation non retenu;

8. l'extension a pour but d'agrandir le logement, et non la crèche, et de créer deux chambres supplémentaires, une salle de bains, un WC et un espace de jeux pour enfants. Le logement ne dispose actuellement que de deux chambres au 2^{ème} étage (selon le plan du permis n° 72977). De par la position de l'extension au rez+1 à gauche de l'habitation, les nouvelles chambres ne sont effectivement pas reliées aux autres, mais cet aménagement ne compromet pas l'utilisation du bâtiment et permet de ne pas modifier sa configuration actuelle. De plus, l'organisation du 2^{ème} étage a été autorisée dans le cadre du permis d'urbanisme précédent;
point de réclamation non retenu;
9. la typologie et la volumétrie choisies pour l'extension sont particulières de par le parti architectural retenu. Toutefois, bien que le volume soit singulier dans la rue, il n'apparaît pas excessif dans ses dimensions. Les matériaux de parement de ton uniforme (couleur aluminium) renforcent le caractère original de l'annexe et son parti architectural mais sont admissibles dans le paysage urbain;
point de réclamation non retenu.

Analyse de la demande

Trois points de réclamation sont retenus, ils concernent :

- la terrasse et l'aménagement des jardins;
 - la toiture et l'aménagement des jardins devront être remis en état conformément au permis n° 72977;
- les documents imprécis de la demande de permis (axonométrie, implantation, plan étage et contexte paysager)
 - ce manque d'informations ne permet pas d'évaluer en toute connaissance de cause l'impact du projet sur les propriétés voisines;
- le gabarit du projet et le préjudice pour l'habitation voisine n° 26
 - vu l'orientation et la course du soleil, le gabarit du projet engendre une ombre portée directe sur le jardin de la propriété voisine.

Le projet déroge à l'article 60 du RCB pour la hauteur sous plafond des pièces de l'annexe qui sont variables en fonction des pentes de toiture (la chambre 1 = de 2 m à 2,6 m; la chambre 2 et espace enfant = de 2 m à 2,4 m) alors que l'article 60 du RCB indique que le rez-de-chaussée, les étages, les entresols, doivent avoir une hauteur minimale de 2,8 m mesurée depuis le dallage ou le plancher jusqu'au plafond;

De plus, les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer repris à l'article 20 (chap. III) de l'arrêté du 30/08/2007 du CWL mentionne que les logements construits doivent respecter les prescriptions suivantes : 2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires;

Il s'agit d'une extension et non d'une restructuration d'un bâtiment existant; une hauteur sous plafond plus confortable aurait pu être prévue pour les locaux de nuit;

Dès lors, la dérogation au Règlement communal sur les Bâtisses n'est pas admissible;

nous émettons un avis FAVORABLE CONDITIONNEL sur ce projet.

Le projet doit être revu en tenant compte des remarques émises, c'est-à-dire que :

- les documents du permis soient précisés (axonométrie, étude d'ensoleillement, contexte urbanistique) afin de permettre une meilleure

- évaluation de l'impact du projet sur le contexte environnant et sur la propriété voisine n° 26;
- la volumétrie du projet soit revue afin de s'inscrire de manière plus sensible dans le contexte bâti et de limiter la perte d'ensoleillement pour la propriété voisine;
 - le projet prévoit des hauteurs sous plafond minimales de 2,4 m pour les chambres»;

Considérant mon avis émis en date du 24/03/2014 dans le cadre de la procédure du permis d'urbanisme avait été motivé comme suit :

«Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 26 du CWATUPE;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 05/11/2013;

Considérant que ce projet déroge aux prescriptions du règlement communal de police sur les bâtisses tel qu'il a été relevé ci-avant et que les dérogations sont admissibles;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible.

En effet, conformément à la circulaire ministérielle du 01/02/2010 relative à la composition de la demande de permis

"La jurisprudence du Conseil d'Etat est sans équivoque à ce propos et permet d'appréhender la portée exacte d'une liste de documents à fournir. Ainsi, notamment dans son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, le Conseil d'Etat considère que «d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause".

Cela signifie donc que l'objectif premier doit permettre, sur la base de documents suffisamment clairs et compréhensibles, de prendre de bonnes décisions en les motivant adéquatement.

Le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis.

Considérant dès lors que les différents éléments du dossier permettent de donner un avis circonstancié sur la demande;

Considérant que suite à l'enquête, les réclamations et observations formulées ne sont pas fondées pour les raisons suivantes :

- la demande porte sur une extension d'un volume et non sur la régularisation de travaux exécutés sans autorisation préalable;
- les documents sont suffisamment clairs pour remettre un avis sur la demande;
- les pertes de luminosité mentionnées seront de minimales importance au vu de la distance comprise entre l'extension et de l'habitation en cause;
- on ne peut préjuger de l'affectation proposée des demandeurs qui reste un choix personnel, tout comme l'architecture. De plus, en terme de gabarit, celle-ci s'intègre au contexte. La façade avant reste sobre et ne se dénature pas par rapport au reste;

- l'extension est affectée à un espace de nuit et espace d'enfants. Cette destination implique une présence peu importante dans ces espaces et par conséquent limite la perte d'intimité;
- par ailleurs, cette affectation n'implique aucune augmentation du nombre de parkings;
- l'architecte reste le garant de la faisabilité du projet sur les garages.

En conséquence,

J'émet un avis favorable, le permis peut être délivré»;

De plus, en ce qui concerne la dérogation à l'article 60 du règlement communal de police sur les bâtisses :

Le projet propose des pentes inclinées de telle sorte que la hauteur des pièces de nuit se situe entre 2 m 05 et 3 m 24. Dès lors, dans son ensemble ces pièces respectent les critères minimaux de salubrité définis dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 et qui précisent que la hauteur requise pour les pièces de nuit est de 2,20 m minimum.

DECIDE :

Article 1^{er} : La saisine du Fonctionnaire délégué est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité est octroyé.

Article 3 : [...]";

Le même jour, c'est-à-dire dans le respect du délai de 35 jours prévu par l'article 118, § 2 du CWATUPE, le fonctionnaire délégué notifie sa décision entre autres aux demandeurs de permis;

Considérant que le requérant expose comme suit l'urgence qui existe d'après lui en l'espèce :

" L'existence de moyens sérieux d'annulation a été établie dans les sections précédentes de la présente requête (cfr. Section 11.3.).

L'existence de l'urgence est avérée par la délivrance d'un permis d'urbanisme rendu exécutoire au jour de sa délivrance.

Les demandeurs de permis ont loisir d'entamer les travaux litigieux à tout instant.

La réalisation des travaux aurait pour effet de causer au requérant un préjudice grave, en ce que les travaux litigieux affecteraient son environnement direct, sa qualité de vie ainsi que celle de sa famille (perte d'intimité et perte d'ensoleillement).

Le requérant a fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État et prévenir le dommage qu'il craint : à ce stade, la construction litigieuse n'a pas encore été érigée. La perte d'intimité et d'ensoleillement n'est pas non plus encore réalisée de manière irréversible.

La demande de suspension intervient en temps utile";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, tel qu'applicable à une demande en référé introduite à partir du 1^{er} mars 2014, la suspension d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois précitées peut être ordonnée à tout moment "1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; 2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué"; que s'agissant de la première condition, l'article 8, alinéa 1^{er}, 4° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées"; que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subirait la partie requérante si elle devait attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate;

Considérant, par ailleurs, qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment; que, dès lors, la circonstance que celui-ci n'ait encore connu aucun début d'exécution ne dément pas, en elle-même, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation;

Considérant qu'en l'espèce, s'agissant tout d'abord de la diligence à agir du requérant, il ne saurait raisonnablement lui être fait grief d'avoir laissé s'écouler presque deux mois pour introduire sa requête alors qu'il a agi dans le respect du délai procédural dans lequel il lui est permis d'introduire un recours en annulation et que le référé ordinaire n'en est que l'accessoire;

Considérant que, par ailleurs, aucun élément démontrant que le permis ne serait pas mis en œuvre avant l'issue du recours en annulation n'est avancé; qu'en outre, les travaux étant d'une ampleur relative, il est vraisemblable qu'au moment où un arrêt statuant sur le recours en annulation pourra être prononcé dans cette affaire, compte tenu des délais de mise en état et de traitement de tels recours, les travaux seront soit achevés, soit dans un état d'avancement rendant peu probable et, à tout le moins, aléatoire une démolition à la suite d'un arrêt d'annulation;

Considérant qu'en ce qui concerne les inconvénients invoqués par le requérant, il y a lieu de rappeler qu'il lui appartient d'établir, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond; qu'en l'espèce, le requérant se contente d'indiquer ce qui suit : "La réalisation des travaux aurait pour effet de causer au requérant un préjudice grave, en ce que les travaux

litigieux affecteraient son environnement direct, sa qualité de vie ainsi que celle de sa famille (perte d'intimité et perte d'ensoleillement)"; que de telles considérations générales non étayées d'éléments concrets et précis ne sauraient suffire pour établir la gravité suffisante des inconvénients craints;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.