

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.210 du 12 mai 2015

A. 215.738/XIII-7302

En cause : **PROFETA** Isabella,
ayant élu domicile chez
Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
rue de la Citadelle 57
7500 Tournai,

contre :

1. **la Ville de Mons,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

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

Vu la requête unique introduite le 5 mai 2015 par Isabella PROFETA en tant qu'elle demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 15 janvier 2015 par le collège communal de la ville de Mons à Stéphane VANHERCK, pour l'extension d'un bâtiment à usage d'imprimerie, sis à Mons, Grand-Route, 93, cadastré section E, n° 455Y3;

Vu l'ordonnance du 5 mai 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 8 mai 2015 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me A. JAMAR, loco Me Ph. CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. La requérante habite un immeuble sis à Mons, Grand-Route, 97. Cette habitation se situe en net retrait (environ 15 m) par rapport à l'alignement des immeubles situés de part et d'autre. Il est accolé à sa gauche à un bâtiment abritant l'Institut des Cours des Métiers d'art du Hainaut et qui le surplombe. A sa droite, au n° 95 se trouve un immeuble d'habitation trois façades, séparé de la propriété de la requérante par une clôture en béton d'environ 2 m. Au n° 97 est implantée une imprimerie, composée d'un immeuble trois façades, accolé au n° 95, dans la prolongation duquel se trouvent deux hangars.

Au plan de secteur, l'ensemble de ces immeubles se situe en zone d'activités économiques mixtes (Z.A.E.M.). Au schéma de structure communal, il se situe en zone d'activités économiques tertiaires "+ solde en zone de point de vue et périmètre de point de vue remarquable". Au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), il s'implante en aire C1 de seconde couronne à habitat dense.

2. Le 9 juillet 2013, l'exploitant de l'imprimerie, Stéphane VANHERCK introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à l'extension de l'établissement par la construction d'un volume dans la prolongation des hangars.

Selon les plans annexés à la demande, la profondeur des bâtiments, non compris les annexes ouvertes existantes à l'arrière des hangars, est de 30,66 m. Il ressort toutefois d'un avis d'enquête publique relatif au permis de bâtir délivré le 21 mai 1983 que l'extension d'un dépôt portait la profondeur de 23,10 m à 28,10 m, soit 2,56 m de moins que la profondeur actuelle.

3. Du 20 août au 3 septembre 2013, une enquête publique est organisée en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) (profondeur de plus de 15 m

et dépassement de plus de 4 m de la façade arrière voisine gauche) et en raison de la dérogation sollicitée au R.C.U. (art. V.C.3.5., § 1^{er}) combinée avec l'article 330, 11°, du CWATUPE (profondeur de bâtisse supérieure à 30 m, le bâtiment ayant une profondeur de 45,59 m).

L'enquête a suscité trois réclamations émanant de la requérante. Celle-ci y dénonce, notamment, l'existence de plusieurs annexes situées en fond de parcelle et n'ayant pas fait l'objet d'autorisation urbanistique ainsi que le fait que l'ensemble bâti actuel ne se conforme pas au permis de bâtir délivré le 21 mai 1983. Par ailleurs, elle fait valoir que les fenêtres de son habitation ont une vue directe sur le projet, la construction ayant une hauteur de 4 m sur toute la profondeur de la parcelle et le mur de clôture de l'habitation immédiatement voisine n'ayant que 2,20 m de hauteur. Elle se plaint aussi d'une perte d'ensoleillement. Elle estime aussi que "malgré l'extension de la zone d'équipement économique mixte, l'habitat reste présent dans cette zone, avec toutes les caractéristiques d'urbanisme paysagères, et le développement économique doit s'intégrer harmonieusement dans le cadre d'habitat dense" et que "c'est ce qui le différencie d'un zoning".

Le 23 janvier 2014, l'administration communale enjoint le demandeur de compléter son dossier, par le dépôt d'un plan d'implantation complet dans un rayon de 50 m et d'une vue axonométrique dans un rayon de 50 m et par le dépôt d'une notice d'évaluation complétée quant à la nature des eaux usées ainsi que la nature et le mode d'élimination des produits et déchets liés à l'activité d'imprimerie.

Le 5 mars 2014, est dressé un récépissé de pièces déposées par le demandeur de permis, à savoir une vue axonométrique, un plan d'implantation complété et un "courrier relatif aux eaux usées et aux déchets". Ce récépissé sera "annulé" le 8 août 2014.

4. Le 30 mai 2014, le fonctionnaire délégué donne un avis qui, s'il ne s'oppose pas à l'extension, est défavorable sur la dérogation sollicitée "sur base du dossier tel que présenté", pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant toutefois :

- que l'extension aurait pu être prévue latéralement (du moins en partie) afin d'éviter de déborder de 15 m au-delà de la profondeur maximale autorisée;
- que le volet environnement est abordé par le demandeur de manière superficielle;
- que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement soumis à enquête publique était incomplète, que le complément de dossier transmis par le demandeur en mars 2014 n'a pas été soumis à enquête publique, que rien n'est dit sur le permis d'exploiter actuel et que le dossier ne comporte pas une copie de déclaration de classe 3";

5. Le 8 août 2014, l'administration communale reçoit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement complétée, un rapport urbanistique et une motivation de la dérogation, laquelle est rédigée notamment comme suit :

" J'ai acheté ce bâtiment en mars 2006. L'entreprise démarrait et occupait 2 personnes.

Aujourd'hui, l'entreprise s'est développée, occupe 6 personnes et nécessite une augmentation de place pour :

- développer le service de lettrage de véhicules : cette activité est importante et nous est impossible à l'heure actuelle. Aucun véhicule ne peut entrer dans le bâtiment. Or, on doit travailler à sec et à l'abri des poussières.
- optimiser le service d'impression textile. Nous avons une nouvelle machine, permettant d'imprimer plus de vêtements, mais plus encombrante. Il nous est difficile de l'exploiter correctement dans le bâtiment existant.
- augmenter le chiffre d'affaires pour les impressions «grand format», sur bâches ou supports autocollants. Nous envisageons l'achat d'une nouvelle imprimante, nécessitant de la place (rouleaux, tables de découpe ...)

De plus, il existe à l'arrière du bâtiment des annexes hétéroclites, dans lesquelles nous stockons nos produits, essentiellement le textile, dans de mauvaises conditions (humidité, accessibilité,...). Nous pourrions à l'avenir organiser un rangement nettement mieux structuré.

En ce qui concerne les livraisons, le bâtiment est peu adapté, puisqu'aucun véhicule ne peut y entrer. Ce qui nous pose de sérieux problèmes, notamment pour les livraisons de papier, en cas de pluie.

La solution préconisée est de démolir les annexes à l'arrière, et de construire un volume simple :

- surface de 205,21 m² intérieure
- volume à toiture plate-forme, d'une hauteur de 4 m, par rapport au niveau fini, enterré de 60 cm par rapport au front de voirie, donc, avec un impact limité
- façades en bardage métallique de teinte gris clair, identique à celui des bâtiments commerciaux voisins (VAN DEN BERGHE, garages,...)
- alignement sur le bâtiment le plus proche, soit le car-wash. Nous resterons nettement moins profond que VAN DEN BERGHE ou le bâtiment des Cours de Métier d'art du Hainaut.

L'option de construction en longueur, le long de la façade latérale a vite été abandonnée pour les raisons suivantes :

- difficultés structurelles de raccord par rapport au bâtiment existant (façades non parallèles, gabarits différents,...)
- obligation d'avoir un accès direct pour des véhicules de type camionnettes, éventuellement de grand gabarit, type H2L2. L'objectif est de pouvoir développer le lettrage de véhicules, qui doivent être à l'abri et au sec, et qui doivent avoir un dégagement suffisant pour pouvoir travailler, ce qui est impossible dans une version «couloir». On doit pouvoir travailler sur 2 véhicules simultanément, ce qui impose une profondeur de la pièce d'au moins 12 m.
- la déclivité du terrain (le volet d'accès à la nouvelle annexe se trouve au niveau -0,65) permet d'avoir un passage libre de 3 m de hauteur, ce qui serait impossible si on accédait au bâtiment plus en avant. Cette hauteur est nécessaire pour faire rentrer des camionnettes de type H2 (hauteur 2,51, hors galerie)
- nécessité de permettre le stationnement sur la parcelle, qui ne peut donc se faire que le long de la façade latérale".

6. Une nouvelle enquête publique est organisée du 20 août au 3 septembre 2014. Elle suscite le dépôt d'une réclamation, à savoir celle de la requérante par l'intermédiaire de son conseil.

7. Le 2 mars 2015, le collège communal de la ville de Mons délivre le permis d'urbanisme sollicité à la condition notamment de "plac[er] un enduit de teinte claire sur la façade donnant sur la parcelle du n° 93". Le permis, qui constitue l'acte attaqué, est notamment motivé comme suit :

" [...]

Vu l'avis des services techniques sur le projet, libellé comme suit :

[...]

La demande porte sur la démolition d'annexes hétéroclites vétustes et la reconstruction d'une extension de ± 205 m² comprenant un espace d'impression textile et un espace lettrage de véhicules;

Attendu que la hauteur du bâtiment sera de 4 m par rapport au niveau fini;

[...]

Considérant que l'entreprise d'imprimerie nécessite une augmentation de superficie pour maintenir son bon fonctionnement;

Considérant que l'extension permettra d'effectuer des livraisons à couvert et de faire entrer des véhicules dans le cadre de pose de lettrage sur véhicule grâce à une porte de 4 m de large;

Considérant que le bâtiment s'aligne en façade arrière sur le bâtiment de droite (le car wash) et est en retrait vis-à-vis des bâtiments voisins (le bâtiment des cours de métier d'art du Hainaut et le bâtiment commercial VAN DEN BERGHE), plus profond que le projet;

Que le projet s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti;

[...]

Considérant les compléments apportés par le demandeur en date du 08/08/2014 en vue de répondre aux remarques émises lors de l'enquête publique [...];

Considérant que ceux-ci ne remettent pas en cause l'analyse du dossier [...];

Attendu que le Fonctionnaire délégué a rendu un avis défavorable sur la demande de dérogation motivé ainsi : [...]

[...]

Considérant que deux enquêtes publiques ont été réalisées sur base d'un dossier complet [...];

Que le projet a suscité lors des 2 enquêtes des réclamations de la part d'une seule plaignante; que les réclamations portent sur le fait :

[...]

La requérante estime que :

Grief 4, «Dérogation sur dérogation ne vaut».

Première dérogation : la hauteur du bâtiment fini annoncée à 4 m sur le plan est en réalité supérieure : 4,35 ou plus selon mesure sur plan, en raison de la coupole qui vient s'ajouter sur la toiture plate du garage projeté. Cela déroge au R.C.U. de Mons dans la mesure où ce bâtiment ne peut dépasser 4 m de haut en tout.

Réponse :

Ici, la hauteur prise en compte dans le cadre de l'analyse du projet est la hauteur du niveau fini de la façade qui est de 4 m. Cette hauteur est nécessaire en vue d'avoir une marge de manœuvre suffisante dans le cadre du lettrage sur véhicules, dont certains nécessitent une intervention sur le toit des véhicules. De plus, une hauteur de 4 m s'intègre harmonieusement avec le bâtiment existant qui présente déjà des hauteurs de façade similaire.

Vu que cette hauteur respecte la moyenne basse de hauteur des volumes existant à conserver.

Considérant que la hauteur de façade est définie par le R.C.U. comme «la mesure de la dénivellation entre le niveau moyen de l'alignement le long de la parcelle sur laquelle est implantée la construction et le niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade considérée et celui de la toiture plate».

Que de plus, selon la pente naturelle du terrain, l'extrémité de la coupole possède une hauteur inférieure au 4,00 mètres prévu à l'article V.C.4.2. du R.C.U. (hauteurs sur plan de $3,50\text{ m} + 0,245\text{ m} + - 0,70\text{ m} - 0,56\text{ m} = 3,88\text{ m}$ de hauteur totale).

Qu'une coupole est nécessaire en vue d'éclairer naturellement l'extension et n'entraîne aucune prise de vues vers les parcelles adjacentes.

Grief : Seconde dérogation : Le permis de bâtir accordé en 1983 pour stockage et non pour exploitation : extension autorisée de 23,1 m à 28,1 m de profondeur. En réalité, elle a été portée à 30,45 m (2,35 m illégaux). Sur son plan, l'architecte DUMONT considère en plus comme bâti l'annexe «car-port» qui porte la longueur du bâtiment à 38,22 m, au lieu de 30,45 m et qui sert de dépôt sauvage au demandeur.

Voilà donc la première extension dérogatoire en profondeur qui ne respecte pas le permis de 1983.

L'implantation du bâtiment existant devrait donc commencer par être régularisée, sur une profondeur de 2,35 m.

Réponse :

Comme déjà mentionné ci-dessus, la présente demande de permis vise également à régulariser la situation infractionnelle du bâtiment et permet d'obtenir une construction qualitative et durable pour l'avenir.

Considérant que le projet améliore la situation actuelle du bien en remplaçant un ensemble de remises hétéroclites par une seule construction de bonne facture et permet d'uniformiser les façades arrière.

Que les travaux envisagés permettent d'aboutir à une situation qualitative et esthétique tout en répondant aux besoins de l'entreprise.

Grief : Troisième dérogation sollicitée : Une nouvelle construction latérale est comme relevé par Mr le Fonctionnaire délégué dans son avis préalable, tout à fait envisageable moyennant une extension prolongeant le bâti actuel avec une toiture en pente et deux ouvertures (volets mécaniques) à l'avant et à l'arrière du bâtiment pour permettre l'entrée de véhicules y compris utilitaires de type H2L2 (hauteur 2,48 m), vers un grand parking à l'arrière et le maintien possible du car-port avec sa hauteur actuelle, en lieu et place de l'extension proposée, comme c'était le cas initialement en 2006.

Réponse :

Le demandeur souhaite étendre son bâtiment dans le sens de la longueur de manière à obtenir un aménagement adapté à l'activité et garder une zone de parking et de déchargement à l'avant de la parcelle, une extension latérale aurait pour effet de supprimer les zones de stationnement possible.

Grief : Contrairement aux indications du rapport urbanistique, il est tout à fait illusoire de pouvoir se parquer de l'autre côté de la Grand-Route de Mons, car cette dernière est une voie rapide à 4 bandes séparée par un très étroit terre-plein tout en hauteur et est donc difficile et plus particulièrement dangereuse à traverser ..., d'où la voie latérale se terminant malheureusement à hauteur de l'imprimerie et des voitures se parquent souvent sur le trottoir du n° 93.

Comme prévu sur le plan du demandeur, il est particulièrement aberrant de prévoir 5 emplacements de parking perpendiculairement à son immeuble, car ces emplacements bouchent complètement l'accès au nouveau garage projeté, auquel il faut forcément accéder librement.

Réponse :

Considérant qu'un passage pour piéton se situe à moins de 50 mètres de l'activité permettant aux clients de se garer en face de l'activité et de traverser la chaussée en toute sécurité. Que le projet dispose de suffisamment d'emplacements de parking au vu de l'activité proposée au vu de la parcelle et de l'environnement proche;

Que l'accès au garage n'est pas continu; qu'un passage libre, au delà des parkings, est maintenu;

[Grief :] Une seconde dérogation devant déjà être accordée pour le bâtiment construit trop profondément en 1983, la troisième dérogation sollicitée ne pourrait pas l'être encore à titre exceptionnel, avec l'avantage d'un parking convenable à l'arrière.

Réponse :

La présente demande de permis vise à régulariser la situation infractionnelle du bâtiment et permet d'obtenir une construction qualitative et durable pour l'avenir.

Le projet améliore la situation actuelle du bien en remplaçant un ensemble de remises hétéroclites par une seule construction de bonne facture et permet d'uniformiser les façades arrière.

Les travaux envisagés permettent d'aboutir à une situation qualitative et esthétique tout en répondant aux besoins de l'entreprise. Les besoins de l'activité justifient la profondeur proposée qui revêt dès lors un caractère exceptionnel.

Grief 5 : En ce qui concerne l'impact sur le patrimoine naturel et le paysage, il existe bien un effet de rupture net dans le paysage naturel par rapport au n° 97 avec

la construction d'un bâtiment de plus de 4 m de haut, en supplément du bâtiment déjà accordé en 1983 qui bouche déjà la vue depuis la terrasse de ma requérante.

Réponse :

Considérant que le projet s'implante en zone d'activité économique mixte. Que l'activité est en adéquation avec la destination au plan de secteur.

Que les habitations existantes avant l'approbation du plan de secteur cohabitent avec les activités de la zone d'activité économique mixte.

Qu'une habitation à usage de bureau au rez-de-chaussée sépare le projet, de l'habitation au n° 97; Qu'il ressort de l'analyse que le projet s'insère harmonieusement dans le contexte bâti environnant et ne met pas en péril la cohabitation de l'habitat et de l'activité. En effet, les vues aériennes montrent une végétation importante sur la parcelle sise entre le projet et l'habitation de la plaignante. L'extension sera dès lors peu perceptible pour celle-ci.

Considérant que des réponses ont été apportées aux inquiétudes de la plaignante; que l'analyse des autres points soulevés ne remet pas en cause le projet;

Considérant que le projet est inscrit en zone d'activité économique mixte et répond donc bien au contexte environnant; celui-ci étant occupé principalement par des activités économiques et présentant des bâtiments de profondeur importante;

- Avis favorable aux conditions reprises à l'article 1^{er}

Considérant que le collège communal fait sien l'avis des services techniques";

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° 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.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}";

Considérant que la requérante soutient que l'extrême urgence à statuer est établie et la justifie comme suit :

" [...] La situation de la partie requérante :

La requérante est riveraine du projet en cause et est donc directement impactée par le projet.

Elle subira un effet de rupture net au niveau de son environnement visuel avec la construction d'un bâtiment de plus de 4 m de haut, en supplément du bâtiment déjà accordé en 1983, ce qui bouchera totalement la vue depuis sa terrasse.

Ceci est d'autant plus important que cette terrasse constitue pratiquement le seul côté [non] occulté, avec vue non immédiatement limitée, de la maison d'habitation de la requérante qui est, sur l'autre façade directement accolée à l'Institut des Arts et Métiers.

Les deux fenêtres de la maison d'habitation donnant sur la terrasse ainsi que la fenêtre de la remise ne sont d'ailleurs pas mentionnées dans le plan axonométrique, déposé en annexe de la demande de permis d'urbanisme.

Ce préjudice encore mieux circonscrit au travers du dossier photographique déposé par la requérante.

Le dommage qui sera ainsi engendré est particulièrement important et grave pour la requérante.

[...] L'extrême urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation

Les travaux projetés ont commencé tout récemment de telle sorte que ce dossier doit être examiné dans les délais les plus brefs, eu égard aux violations dont l'acte attaqué est entaché.

En effet, il résulte des photographies versées au dossier de la requérante que la société titulaire du permis attaqué a entamé la pose de bardage sur l'avant du pignon latéral droit de son bâtiment et a débuté le travail de construction du projet en coulant partiellement une dalle de tarmac à l'arrière de son immeuble (voir photos, en pièces 6/1-2, produites par la requérante)";

Considérant que la partie adverse conteste l'extrême urgence de la demande; qu'elle observe qu'elle a notifié à la requérante le permis par courrier recommandé le 3 mars 2015 et que ce n'est que le 4 mai 2015 que la requérante saisit le Conseil d'Etat; qu'elle soutient, photographies à l'appui, qu'aucun travaux de construction de l'annexe n'a reçu un quelconque début d'exécution et que la petite grue présente un jour sur le terrain du bénéficiaire, a servi à installer provisoirement une clôture en fond de parcelle afin d'éviter les vols fréquents; qu'elle relève que les seuls actes posés ont été de démonter une annexe infractionnelle faite de poutres en bois et de plaques PVC, ce qui n'est constitutif d'aucun inconvénient visuel, au contraire; qu'elle remarque que le bénéficiaire du permis n'a pas encore signalé le début de chantier aux services compétents de la ville de Mons, comme le requiert l'article 134 du CWATUPE; que, selon elle, il n'y a aucune imminence du péril; que, par ailleurs,

elle estime que les inconvénients dénoncés ne sont pas d'une gravité suffisante, ce qu'elle développe;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit 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;

Considérant que l'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement les inconvénients redoutés par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas;

Considérant, quant à l'imminence du péril, que la requérante montre avec vraisemblance que l'exécution du permis est imminente et que ni la procédure en annulation, ni la procédure de référé selon la procédure ordinaire ne permettraient de prévenir l'inconvénient retenu; qu'elle dépose des photographies qu'elle date, sans que ce ne soit contesté par la partie adverse, d'aux environs du 1^{er} mai 2015, desquelles il ressort que les annexes en bois et tôles PVC, situées à l'endroit de la future construction, ont été démontées, que des blocs de béton affleurent le niveau du sol semblant délimiter l'emprise de la nouvelle construction et qu'une couche de tarmac a été placée à l'arrière de la future extension; que la mise en route de la phase de construction paraît dès lors imminente, même si le bénéficiaire du permis n'a pas encore averti la partie adverse du début des travaux; qu'en saisissant le Conseil d'Etat le 4 mai 2015, la requérante a fait preuve de diligence, même si cette saisine intervient à l'extrême limite du délai pour l'introduction d'un recours en annulation;

Considérant, toutefois, quant au dommage craint, qu'il y a lieu de relever ce qui suit :

- le projet litigieux est situé en zone d'activité économique mixte et non en zone d'habitat; il est dès lors tout à fait conforme à la zone; le R.C.U. permet déjà à l'endroit considéré que le rez-de-chaussée atteigne une profondeur de 30 m;
- les plans et différentes photographies produites, notamment aériennes, montrent que l'aménagement du quartier est relativement anarchique;

- l'habitation de la requérante est en retrait de l'alignement d'environ 15 m, avec une terrasse orientée vers la droite en sorte qu'elle dispose déjà d'une vue latérale sur les hangars existants qui, pourvus d'un toit à double pente, sont plus hauts que l'extension projetée, d'une hauteur de 4 m; le reste de cette vue latérale à partir de la terrasse aboutit au toit du car-wash que la requérante ne verra plus du fait du projet; il ne peut être et il n'est pas soutenu que cette vue devrait être préservée;
- l'implantation perpendiculaire à la voirie de l'habitation implique des "vues précaires" au contraire de celle tournée vers son jardin à l'arrière lui-même bordé par une zone verte au plan de secteur;
- la requérante n'est pas la voisine immédiate du projet, sa propriété étant séparée de celui-ci par la propriété sise au n° 95, dont le jardin est largement arboré; il paraît dès lors excessif de soutenir que sa vue est "bouchée";

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le dommage ne présente pas une gravité suffisante;

Considérant, dès lors, qu'une des conditions de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, pour que puisse être ordonnée la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis attaqué, n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence 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 douze mai deux mille quinze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.