

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 156.830 du 23 mars 2006

A.166.475/XIII-3915

En cause :

PAITONI Lucien,
ayant élu domicile chez
Me Mario SPANDRE, avocat,
rond-point Schuman 9
1040 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Namur,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme AU BLEU SARRAU,
rue du Coron 93
7390 Quaregnon.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 29 septembre 2005 par Lucien PAITONI, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision d'octroi du permis d'urbanisme du 12 août 2005 délivré par la Ville de Namur représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, octroyant un permis de démolir et de bâtir à la S.A. AU BLEU SARRAU, rue du Coron 93 à 7390 Quaregnon, relatif à un bien sis à 5101 Erpent, chaussée de Marche 538 et paraissant cadastré section B, n° 19v, ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'une surface commerciale";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 17 octobre 2005 par laquelle la société anonyme AU BLEU SARRAU demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat rédigé sur 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 25 novembre 2005 fixant l'affaire à l'audience du 14 décembre 2005 à 11.15 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me B. ZAMMITTO, loco Me M. SPANDRE, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Chr. DAILLET, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

1. Le 27 décembre 2004, Loris CECCARELLI introduit, au nom et pour le compte de la S.A. AU BLEU SARRAU, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'une surface commerciale sur un bien sis à Erpent, chaussée de Marche, 538, cadastré section B, n° 19v.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

2. La ville de Namur délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande le 3 février 2005.

3. Une enquête publique est organisée du 10 au 24 février 2005 sur la base de l'article 330, 2^o et 3^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et suscite une lettre de réclamation introduite par le requérant.

4. Le 17 février 2005, la direction des routes et autoroutes de Namur émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Le 3 mars 2005, le service incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

6. Le 9 mars 2005, les services de l'infrastructure et de la mobilité émettent un avis défavorable sur la demande.

7. Le 20 avril 2005, le service technique urbanisme émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

8. Le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande le 15 juin 2005.

9. Le 21 juin 2005, le service technique urbanisme confirme son avis favorable du 20 avril 2005.

10. En sa séance du 28 juin 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" (...)

Considérant que la S.A. «Au Bleu Sarrau», rue du Coron, 93 à 7390 QUAREGNON a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5101 ERPENT, Chaussée de Marche, 538 et paraissant cadastré section B, n^o 19v, et ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'une surface commerciale;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 27 décembre 2004;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986 paru au Moniteur belge du 18 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'article 330, 2^o et 3^o, du CWATUP :

art 330-2^{ème} du CWATUP : la construction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;

art 330-3^{ème} du CWATUP : la construction d'un magasin dont la surface nette de vente est supérieure à 400 m²;

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- (services de l'infrastructure); que leur avis sollicité en date du 3 février 2005 et transmis en date du 9 mars 2005 est défavorable;
- (service incendie); que son avis sollicité en date du 3 février 2005 et transmis en date du 4 mars 2005 est favorable conditionnel;
- (ministère wallon de l'équipement et des transports); que son avis sollicité en date du 3 février 2005 et transmis en date du 22 février 2005 est favorable conditionnel;

Attendu que le Collège, en sa séance du 26 avril 2005, a émis un avis favorable sur le projet moyennant le respect des conditions :

- du service technique de l'Urbanisme (20 avril 2005) :
 - utilisation de la brique comme parement pour le volume à rue;
 - la mise à nu du pignon mitoyen sera réalisée dans les règles de l'art et avec toutes les précautions d'usage;
 - la haie sera réalisée conformément aux plans;
- des services de l'Infrastructure (09 mars 2005) :
 - accès à la chaussée de Marche : compte tenu de la proximité du feu rouge, l'entrée des véhicules en provenance de Naninne doit être revue en raison du risque d'obstruction de l'accès si entrée et sortie simultanées;
 - prévoir un dispositif de récolte des eaux de pluie afin d'éviter tout écoulement sur la N4;

- afin d'éviter tout rejet d'eaux de pluie et de ruissellement dans la canalisation d'égout, prévoir une dispersion de surface dans la parcelle;
- du service Incendie (03 mars 2005) et du MET (17 février 2005);

Attendu que, suite aux modifications apportées au CWATUP par le décret du 18 juillet 2002, le principe de la conformité de l'avis du Fonctionnaire délégué a disparu, sauf en cas d'avis défavorable fondé sur un motif de légalité;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 11 mai 2005 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Vu que le bien est repris au plan de secteur de NAMUR en zone d'habitat;

Vu que le projet est situé le long d'une voirie régionale;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs conformément à l'article 330 2° et 3° du Code wallon;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée;

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

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- la profondeur du bâtiment supérieure aux 15m prévus par le CWATUP : la construction de ce bâtiment va priver le réclamant de la lumière du soleil, ce qui aura également un effet négatif sur les plantations;
- l'implantation des nouveaux bâtiments couvrira 75% des terrains : l'occupation sur le territoire d'Erpent requiert une certaine aération entre les bâtiments ce qui ne sera pas respecté en cas d'octroi du permis d'urbanisme;
- le reste du terrain sera consacré au parking pour la clientèle, ce qui va entraîner des nuisances (rotation fréquente des véhicules, bruits et pollutions) à la quiétude qu'un habitant d'Erpent peut espérer trouver dans son jardin;
- l'entrée du parking est située à moins de 25m de feu de circulation d'une route nationale, ce qui constituera un grand danger, prévisible dès à présent, pour les utilisateurs du parking et ceux de la nationale 4;
- la démolition de la maison n° 538 à front de rue mettra à nu le mur de l'habitation du réclamant qui n'a jamais été un mur extérieur;
- la haie devra être implantée strictement suivant les prescriptions et maintenue à hauteur réglementaire;

Considérant que l'avis du Ministère de l'Équipement et des Transports du 17/02/2005 est muet quant à un éventuel risque pour la circulation;

Considérant que le projet occupe effectivement de manière excessive la parcelle, celle-ci étant entièrement couverte de bâtiment et stationnement;

Considérant que la présence d'une chaussée à grand volume de circulation située devant les habitations et provoquant des nuisances importantes, ne peut justifier que l'on apporte, pour les riverains du projet, dans le dernier espace relativement préservé à savoir les zones de cours et jardins situé(e)s à l'arrière des habitations, de nouvelles nuisances liées à l'exploitation de la surface commerciale ;

Considérant dès lors que l'activité n'est pas compatible avec le voisinage;

Considérant enfin que le projet, excepté la nature du matériau, ne précise pas s'il s'agit là d'un parement rapporté ou simplement du mur mitoyen après démolition du bâtiment existant;

J'émet un avis défavorable au projet présenté»;

Considérant que les motifs fondant l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué susvisé relèvent de l'appréciation du bon aménagement et non du respect des dispositions réglementaires;

Considérant dès lors qu'il appartient désormais au Collège de statuer sur l'opportunité de suivre ou non l'avis émis par le Fonctionnaire délégué dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme;

Vu l'avis émis par le service technique de l'Urbanisme en date du 21 juin 2005, lequel estime devoir maintenir son avis favorable et ses conditions du 20 avril 2005, et ce, pour les motifs suivants :

- le projet est situé en bordure de la N4, chaussée à grand gabarit très fréquentée,
- la nature de la N4 a évolué au fil des années; elle a perdu beaucoup de sa vocation résidentielle au profit d'autres activités (principalement commerces et services),
- au vu de ce développement, il apparaît pertinent qu'une surface commerciale telle que proposée au présent projet souhaite s'implanter le long de ce grand axe présentant beaucoup de facilités (passage, chalandise, accessibilité, stationnement aisé, etc.),
- vu le contexte ci-dessus décrit et la nature même du commerce proposé, (magasin s'adressant aux professionnels, ouvert aux heures de bureau et fermé les dimanches et jours fériés), on peut estimer, que l'augmentation des nuisances éventuelles telle qu'envisagée par le Fonctionnaire délégué sera en définitive fort peu sensible, voire négligeable,
- l'activité n'est donc pas incompatible avec le voisinage,
- vu en outre la présence de la pâtisserie Dumont, présentant la même configuration de parcelle que le présent projet, à trois parcelles du bien en cause, qui, semble-t-il n'avait pas posé de problème à l'époque (avis contraignant du Fonctionnaire délégué);

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le service technique de l'Urbanisme dans son avis susvisé et dès lors de ne pas suivre l'avis émis par le Fonctionnaire délégué;

Vu l'article 107, § 2, du CWATUP,

D E C I D E :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. «Au Bleu Sarrau» est octroyé pour la démolition d'une habitation et la construction d'une surface commerciale.

Le titulaire du permis devra :

- respecter les prescriptions techniques émises dans le rapport n° 6569/05 des services de l'infrastructure en date du 9 mars 2005;
- respecter les conditions émises par le service incendie en date du 3 mars 2005;

- respecter les conditions émises le Ministère wallon de l'équipement et transports en son avis n° AT9/324F3 n° 766.930 du 17 février 2005 ci-joint;
- utiliser la brique comme parement pour le volume à rue;
- réaliser dans les règles de l'art et avec toutes les précautions d'usage la mise à nu du pignon mitoyen;
- réaliser la haie conformément aux plans;

(...)"

Cette décision est notifiée à Lucien PAITONI le 12 août 2005;

Considérant que, par requête introduite le 17 octobre 2005, la société anonyme AU BLEU SARRAU demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause au motif qu'elle n'a ni adopté un acte susceptible de recours ni participé à l'élaboration de l'acte attaqué;

Considérant que le fonctionnaire délégué a donné un avis sur la demande de permis d'urbanisme; qu'en conséquence, il y a lieu de maintenir la Région wallonne à la cause;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 107, § 2, et 316 et suivants du CWATUP; qu'il estime qu'il résulte des dispositions précitées, qu'un permis d'urbanisme ne peut être accordé que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué et qu'en l'espèce, cet avis étant négatif, le permis ne pouvait pas être accordé;

Considérant que l'article 107, § 2, du CWATUP dispose comme suit, en ses trois premiers alinéas :

" Dans les cas qui ne sont pas visés au § 1^{er}, le permis est délivré par le collège des bourgmestre et échevins, sur avis préalable du fonctionnaire délégué. Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins peut refuser le permis sans solliciter cet avis.

L'avis favorable, conditionnel ou défavorable du fonctionnaire délégué est motivé.

Le permis reproduit le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué ou précise que cet avis est réputé favorable";

Considérant que, depuis la modification de l'article 107, § 3, par le décret du 18 juillet 2002, l'avis du fonctionnaire délégué ne doit plus être conforme;

Considérant que les termes de l'intitulé de la première sous-section de la section 1 du chapitre X du titre 1^{er} "Des mesures d'exécution du Livre 1^{er}" du CWATUP n'ont pas été modifiés; que, cependant, un intitulé n'a aucune valeur normative contrairement aux dispositions contenues dans les articles; que l'oubli de modifier l'intitulé est donc sans incidence sur la portée de la règle normative;

Considérant qu'un avis du fonctionnaire délégué ne lie pas l'autorité appelée à se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme; que rien ne s'oppose en conséquence à ce qu'un permis d'urbanisme soit délivré sur avis défavorable du fonctionnaire délégué; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de la violation des règles en matière de zone d'habitat"; qu'il l'expose comme suit :

- " Le projet pour lequel le permis d'urbanisme attaqué a été octroyé viole les règles en vigueur en matière de zone d'habitat dans la mesure où il vise à occuper de manière excessive la parcelle concernée en la couvrant entièrement de bâtiment et de stationnement";

Considérant que l'article 26 du CWATUP est rédigé comme suit :

- " De la zone d'habitat.
La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant qu'en l'espèce, le projet consiste à ériger une surface commerciale de vêtements de travail; que cette activité, qui rentre dans les activités autorisées par la disposition précitée, n'est donc pas incompatible avec la zone d'habitat;

Considérant qu'il n'est ni allégué, ni a fortiori établi, que l'activité en projet serait de nature à mettre en péril la destination principale de la zone; que tel qu'il est formulé, le moyen ne dénonce pas l'incompatibilité du projet avec le voisinage immédiat; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'en premier lieu, il soutient que l'acte attaqué se départit de l'avis négatif du fonctionnaire

délégué sans répondre aux objections soulevées par celui-ci et qui concernent notamment :

- le fait que le projet occupe de manière excessive la parcelle, celle-ci étant entièrement couverte de bâtiments et place de stationnement;
- le fait que la présence d'une chaussée à grand volume de circulation située parmi les habitations et provoquant des nuisances importantes, ne peut justifier que l'on apporte, pour les riverains du projet, dans le dernier espace relativement préservé à savoir les zones de cours et jardins situées à l'arrière des habitations, de nouvelles nuisances liées à l'exploitation de la surface commerciale;
- le projet, excepté la nature du matériau, ne précise pas s'il s'agit là d'un parement rapporté ou simplement du mur mitoyen après démolition du bâtiment existant;

qu'en second lieu, il estime que l'acte attaqué ne répond pas aux arguments du requérant selon lesquels :

- la construction en projet privera de façon sérieuse la maison et le jardin du requérant de la lumière du soleil, ce qui sera dommageable pour la maison, ses occupants et les plantations du jardin;
- l'implantation couvrira 75 p.c. de la parcelle alors que l'aménagement du territoire à Erpent requiert une certaine aération entre les constructions;
- la démolition de la maison située au n° 538 de la chaussée de Marche mettra à nu le mur de l'habitation du requérant sise au n° 536 qui n'est pas un mur extérieur, toutes les maisons ayant été construites en même temps;

Considérant que l'obligation de motiver n'implique pas, pour les autorités administratives, l'obligation de répondre à tous les arguments développés dans les recours dont elles sont saisies; qu'elles doivent n'indiquer que les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à leur décision et ne répondre qu'aux moyens pertinents invoqués;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué reproduit l'avis défavorable du fonctionnaire délégué qui résume notamment les remarques émises au cours de l'enquête publique; qu'il se réfère à l'avis du 20 avril 2005 du service technique urbanisme dont il rappelle les motifs qu'il fait siens;

Considérant que, dans la réclamation qu'il a introduite au cours de l'enquête publique, le requérant faisait valoir une perte d'ensoleillement et le fait que "l'implantation des nouveaux bâtiments couvrira (un) bon 75 p.c. des terrains" et que "l'aménagement de l'occupation du territoire à ERPENT requiert une certaine aération entre les bâtiments ce qui serait violé en cas d'octroi du permis tel que sollicité"; qu'à cet égard, l'avis du service technique urbanisme du 20 avril 2005 répond comme suit :

" (...) que le bâtiment s'implante en limite mitoyenne gauche et se dégage ainsi par rapport à la parcelle du requérant; (...) que la volumétrie arrière est plus basse (3,90 mètres) et (...) que la perte d'ensoleillement sur la parcelle du réclamant sera finalement fort limitée";

Considérant que le requérant dénonçait également dans sa réclamation la mise à nu d'un mur mitoyen; qu'à ce sujet, le service technique urbanisme écrit dans son avis du 20 avril 2005 qu'"Il est entendu que la mise à nu du pignon mitoyen sera réalisée dans les règles de l'art et avec toutes les précautions d'usage (...)"; que l'acte attaqué est par ailleurs assorti de la condition de réaliser dans les règles de l'art et avec toutes les précautions d'usage la mise à nu du pignon mitoyen;

Considérant que, dans son avis du 15 juin 2005, le fonctionnaire délégué estime que l'activité n'est pas compatible avec le voisinage au motif que le projet occupe de manière excessive la parcelle (elle est entièrement couverte de bâtiment et d'emplacements de parking) et que la présence d'une chaussée à grand volume de circulation située devant les habitations et provoquant des nuisances importantes, ne peut justifier que l'on apporte, pour les riverains du projet, dans le dernier espace relativement préservé : à savoir les zones de cours et jardins situées à l'arrière des habitations, de nouvelles nuisances liées à l'exploitation de la surface commerciale; qu'à ce propos, l'acte attaqué, qui se réfère à l'avis du service technique urbanisme du 21 juin 2005 qu'il fait sien, juge au contraire que l'activité est compatible avec le voisinage au motif que, d'une part, la chaussée a perdu au fil des ans sa vocation résidentielle au profit d'activités de commerces et de services et que, d'autre part, l'augmentation des nuisances telle qu'envisagée par le fonctionnaire délégué sera en définitive fort peu sensible, voire négligeable : le magasin, qui s'adresse aux professionnels, est ouvert aux heures de bureau et fermé le dimanche et les jours fériés;

Considérant, dès lors, que la partie adverse a répondu aux arguments pertinents contenus dans la réclamation du requérant et dans l'avis du fonctionnaire délégué et a indiqué les considérations de droit et de fait qui servent de fondement à sa décision; que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation du principe de bonne administration en ce que l'acte attaqué précise qu'une réclamation a été introduite mais n'y répond pas et ne dit pas qu'elle a été examinée et prise en considération; que, selon lui, l'acte attaqué viole le principe de bonne administration en vertu duquel les intéressés doivent être entendus dans leurs arguments;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué précise qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique; que la partie adverse se réfère à l'avis rendu par le service technique urbanisme du 21 juin 2005 qu'elle fait sien et qui estime devoir maintenir son avis favorable et ses conditions du 20 avril 2005; que le fait que ces avis, faits siens par la partie adverse, répondent aux réclamations émises par le requérant au cours de l'enquête publique, permet d'établir que l'autorité administrative a effectivement bien pris la réclamation du requérant en considération; que, pour le surplus, il y a lieu de se référer à l'examen du troisième moyen;

Considérant que le quatrième moyen de la demande n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de "l'erreur manifeste d'appréciation et proportionnalité"; qu'il se réfère à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et considère qu'en estimant que l'augmentation des nuisances découlant de l'activité projetée sera peu sensible, voire négligeable, pour en déduire qu'elle n'est pas incompatible avec le voisinage en zone d'habitat, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation; qu'il relève, par ailleurs, que la perte de la lumière solaire engendrée par le projet rend celui-ci également incompatible avec le voisinage; qu'il estime qu'en autorisant la construction d'une surface commerciale donnant directement sur son jardin, ayant pour conséquence l'augmentation des nuisances liées à la présence d'une route fort fréquentée (nuisances sonores, augmentation du trafic et de la pollution, danger lié à l'entrée du parking inadéquate), la perte de tranquillité à l'arrière de son habitation, la privation de la lumière directe du soleil, la mise à nu du mur mitoyen alors que celui-ci n'est pas prévu à cet effet, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'il soutient que le préjudice engendré est disproportionné par rapport à la zone d'habitat;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué autorise la construction d'une surface commerciale composée d'un bâtiment principal (comprenant un rez-de-chaussée et un étage) de 18 mètres sur 11,40 mètres et de 10,49 mètres de haut, d'un bâtiment secondaire (d'un seul niveau) de 24 mètres sur 15,40 mètres, de 3,90 mètres de haut ainsi qu'un parking de 13 emplacements dont 6 en fond de parcelle et 8 emplacements situés

le long de la propriété du requérant, derrière une haie d'essences régionales d'une hauteur de 2 mètres maximum implantée le long de la limite mitoyenne des fonds;

Considérant que le bâtiment principal est situé à environ 7,5 mètres de la maison du requérant et de son jardin sur une profondeur d'environ 6 mètres, le bâtiment secondaire est implanté à environ 8,75 mètres du reste du jardin; que les constructions en projet sont situées au sud-est de la propriété du requérant;

Considérant que l'acte attaqué autorise par ailleurs la démolition d'une maison d'habitation située sur la parcelle considérée et qui est accolée à la maison du requérant;

Considérant que la première partie adverse considère que la construction en projet, qui n'est pas de nature à engendrer des nuisances importantes pour le voisinage, est compatible avec celui-ci;

Considérant que le requérant, qui estime en revanche que l'impact de la construction en projet sur le voisinage est significatif, conteste l'appréciation portée par la partie adverse;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat, au contentieux de l'excès de pouvoir, de substituer son appréciation de l'opportunité de prendre une décision à celle que l'autorité a portée; qu'il lui revient seulement de censurer, sur recours, une erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité;

Considérant que s'il est exact que la propriété du requérant subira une perte d'ensoleillement ainsi qu' une perte de tranquillité, plus particulièrement à l'arrière de l'habitation et du jardin de celui-ci, il n'en demeure pas moins que ces nuisances, dénoncées par le requérant dans le cadre de l'enquête publique, ont été prises en considération par la partie adverse dans son appréciation de la compatibilité du projet avec le voisinage; que l'acte attaqué est par ailleurs assorti de la condition de réaliser dans les règles de l'art et avec toutes les précautions d'usage la mise à nu du pignon mitoyen;

Considérant qu'en décidant, pour les motifs exposés dans l'acte, que le projet est compatible avec le voisinage, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que le moyen ne paraît pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme AU BLEU SARRAU dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme AU BLEU SARRAU, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.