

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.390 du 10 octobre 2006

A.176.944/XIII-4294

En cause : **MAES** Patrice,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Ville de Bouillon.

Parties intervenantes :

1. **MACOR** Miguel,
2. **MAGISTRINI** Lysiane,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue des Gaulois 33
1040 Bruxelles

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

Vu la demande introduite le 20 septembre 2006 par Patrice MAES, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon le 8 août 2006 à Miguel MACOR et son épouse Lysiane MAGISTRINI pour la construction d'une maison unifamiliale et de quatre logements de vacances sur un bien sis à Les Hayons, rue de la Semois, cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 869e, 870fh et 871f;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la demande de mesures provisoires avec astreinte introduite selon la procédure d'extrême urgence le 3 octobre 2006 par le même requérant;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu la note déposée à l'audience du 9 octobre 2006 par la partie adverse;

Vu la requête introduite le 9 octobre 2006 par laquelle Miguel MACOR et Lysiane MAGISTRINI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 4 octobre 2006 fixant l'affaire à l'audience du 9 octobre 2006 à 15.00 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 J. SAMBON, avocat, comparaissant pour le requérant, Me D. LEMAIRE, loco Me B. PARMENTIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 1^{er} mars 2006, Christine VAN PUT demande un permis de lotir relatif à un bien sis à Les Hayons (Bouillon), rue de la Semois, cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 869 e, 870fh et 871f, et ayant pour objet la division dudit bien en trois lots, les lots 1 et 2 étant destinés à construction, le lot 3 étant le lot solde situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole.

Les lots 1 et 2 sont situés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, tout comme la propriété du requérant, situé à droite du lot 2.

2. Le 1^{er} juin 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel rédigé notamment comme suit :

" (...)

Considérant qu'il y a lieu de faire respecter la zone de recul non aedificandi de 8 m calculée à partir de la limite actuelle du domaine public, conformément à l'arrêté royal du 20.08.1934 qui porte sur la servitude «non aedificandi» touchant toutes les parcelles non bâties longeant les routes de l'Etat situées dans la Province de Luxembourg;

Considérant que l'enquête publique sur base de l'article 330, 8^o qui renvoi(e) au point 2^o n'a pas été réalisée;

Considérant qu'à l'article 6.2.1.2. des prescriptions urbanistiques, l'enduit devrait pouvoir être de ton gris brun similaire à la teinte de la pierre;

Considérant qu'à l'article 6.2.1.3. des prescriptions urbanistiques il n'y a pas lieu de limiter le bois à une proportion de 50% par rapport à la pierre;

J'émet sur la présente demande un avis favorable aux conditions suivantes :

1. Préablement à la délivrance du permis de lotir, le plan sera corrigé afin de rencontrer le recul de 8 m par rapport à l'alignement existant exigé par l'Arrêté royal du 20.08.1934.
2. Préablement à la délivrance du permis de lotir, l'enquête publique prévue à l'article 330, 2^o devra être réalisée.
3. Le Collège définira le périmètre sur lequel s'applique le permis de lotir en motivant sa décision sur base de l'article 89 § 3 (exclusion du lot 3).
4. Comme prévu au plan la mitoyenneté sera obligatoire entre les lots 1 et 2.
5. Les prescriptions urbanistiques sont annotées comme suit :

(...)"

3. Une enquête publique est organisée du 9 au 26 juin 2006. Le requérant, propriétaire de la maison d'habitation sise à droite de la parcelle litigieuse, introduit une réclamation circonstanciée.

4. Le 27 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon délivre le permis de lotir sollicité; la motivation reprend les rétroactes de la procédure, résume la réclamation du requérant mais n'y répond pas.

Ce permis de lotir, notifié au requérant par lettre du 27 juin 2006 fait l'objet d'un recours en annulation enregistré sous le numéro de rôle G/A. 176.229/XIII-4264.

5. Le même jour, Miguel MACOR introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur les deux lots (1 et 2) du lotissement autorisé et tendant à la construction d'une maison unifamiliale et de quatre logements de vacances.

6. Une enquête publique est organisée du 29 juin au 14 juillet 2006. Le requérant introduit une réclamation faisant référence aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique sur le permis de lotir et précisant en outre ce qui suit :

- " 1) Le RGBSR incite à construire sur la limite parcellaire afin de résoudre des problèmes de voisinage. Cependant, cette disposition est décrite sur l'axe Nord-Sud, le but étant de se refermer côté Nord et de s'ouvrir, côté Sud afin de réduire les problèmes d'intimité et de nuisances.

Or, dans le cas qui nous occupe, l'implantation du volume secondaire obligatoire s'établira sur l'axe Est-Ouest ce qui engendre des nuisances importantes non négligeables pour notre bâtiment.

Pourquoi ai-je été contraint de me soumettre à toutes les impositions du RGBSR alors que dans ce cas, il y a dérogation évidente ?

- 2) A l'article 3- Implantation - 3.1.5 - des prescriptions urbanistiques de la demande du permis de lotir il est stipulé :
« Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...) »

La potentialité des larges ouvertures de mon living est mise en péril de par l'ampleur du volume secondaire obligatoire proposé.

- 3) Dans les prescriptions urbanistiques du permis de lotir, le bâtisseur se réserve de construire des formes simples, sans découpes, ce qui lui permettra un ensoleillement et un éclairage rationnels de ses locaux mais celui-ci semble oublier l'ensoleillement et l'éclairage rationnels des locaux voisins".

7. Le 8 août 2006, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité, motivé notamment comme suit :

" (...);

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 29/06 au 14/07/2006 pour le motif suivant : demande de permis d'urbanisme relative à des constructions qui peuvent comporter un ou plusieurs 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 15m et dépasse de plus de 4m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (C.W.A.T.U.P., art. 330-2°);

Considérant qu'une lettre d'observations de 2 pages du 10/07/2006 de M. MAES Patrice, rue de la Semois, 5, Les Hayons a été introduite :

(...)

Vu que le Collège échevinal, en séance du 18/07/2006 déclare cette lettre d'observations recevable mais non fondée;

- 1) C.W.A.T.U.P. art 426. «Les règles urbanistiques particulières et caractéristiques de l'Ardenne sont les suivantes : a. Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté : - soit sur l'alignement et perpendiculairement à celui-ci; - soit sur la limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à une fois et demi la hauteur sous gouttière du volume principal». Le volume secondaire obligatoire semble répondre à ce prescrit;
 - 2) La potentialité de construction des lots et parcelles contiguës ne semble pas mise en péril par la construction d'un garage avec mur aveugle côté MAES, ce dernier ayant lui aussi la possibilité de construire un bâtiment avec mur aveugle sur cette même limite;
 - 3) Le projet répond aux prescriptions du lotissement en ce qu'il évite les vérandas et autres ajouts accolés au volume principal en prévoyant la construction de volumes simples sans découpe avec terrasse non couverte;
- (...)"

Une copie de ce permis est notifiée le même jour au requérant qui introduit le 20 septembre 2006 un recours en annulation et une demande de suspension de l'exécution dudit permis d'urbanisme;

Considérant que, par requête introduite le 9 octobre 2006, Miguel MACOR et son épouse, Lysiane MAGISTRINI, bénéficiaires du permis, demandent à intervenir dans la procédure en référé, en ce compris la demande de mesures provisoires d'extrême urgence et demande d'astreinte; qu'il y a lieu d'accueillir leur requête en intervention;

Considérant que la note d'observations se limite à contester "les motifs évoqués dans la demande d'annulation et du permis de lotir et du permis d'urbanisme" sans apporter aucun développement;

Considérant que les intervenants contestent la recevabilité de la demande de mesures provisoires d'extrême urgence, alors que la demande de suspension a été introduite selon la procédure ordinaire; qu'ils estiment qu'il n'y a pas lieu d'instruire et de juger les demandes de suspension et de mesures provisoires ensemble selon la procédure d'extrême urgence en ce qu'il s'agit de deux procédures distinctes, que l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, ne permet pas pareille transformation de la procédure, que les garanties procédurales disparaissent subitement et qu'enfin parce que cette transformation prétorienne d'une demande de suspension ordinaire en une demande de suspension d'extrême urgence ouvre la porte à un "rattrapage systématique de procédure de

suspension ordinaire"; qu'ils s'opposent à cette transformation et estiment que les mesures provisoires ne peuvent être examinées qu'après la demande de suspension; qu'ils concluent à l'irrecevabilité de la demande de mesures provisoires et à ce que la procédure de suspension ordinaire se poursuive normalement;

Considérant qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à un requérant d'introduire postérieurement à une demande de suspension mue selon la procédure ordinaire, une demande de mesures provisoires d'extrême urgence, si l'imminence du péril se manifeste après l'introduction de la demande de suspension;

Considérant que le Conseil d'Etat, saisi d'une demande de suspension, peut ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire, dans les conditions prévues à l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, à savoir si des moyens sérieux sont invoqués et s'il existe un risque de préjudice grave difficilement réparable; que cette disposition fait de la demande de mesures provisoires un accessoire de la demande de suspension; que l'ordonnancement des procédures exige qu'il soit statué au préalable ou simultanément sur la demande de suspension, sous peine d'instaurer un double degré de juridiction;

Considérant que l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que "dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le président peut décider que la demande de mesures provisoires sera instruite et jugée avec la demande de suspension"; qu'étant donné que la demande de mesures provisoires est introduite selon la procédure d'extrême urgence et que la demande de suspension doit être traitée simultanément ou préalablement à la demande de mesures provisoires qui en est l'accessoire, l'intérêt d'une bonne justice implique que, conformément à l'article 27 précité, la demande de suspension soit traitée selon la procédure d'extrême urgence en même temps que la demande de mesures provisoires;

Considérant, par ailleurs, que les intervenants voient une autre cause d'irrecevabilité de la demande de mesures provisoires au motif que, selon eux, la demande de mesures provisoires est exclusivement dirigée contre la partie adverse; qu'ils font remarquer que celle-ci a épuisé sa compétence en délivrant le permis d'urbanisme et que son exécution ne nécessite pas son concours; qu'ils estiment dès lors que s'il devait être fait droit à la demande de mesures provisoires, le Conseil d'Etat adresserait ce faisant une injonction à une autorité qui n'est pas en mesure de l'exécuter; qu'ils ajoutent que le Conseil d'Etat se substituerait aussi aux autorités compétentes que

l'article 158 du CWATUP désigne, à savoir les fonctionnaires ou agents chargés de faire cesser des travaux illicites et, sur recours juridictionnel, le président du Tribunal de première instance;

Considérant que la requête en mesures provisoires demande d'ordonner qu'il soit fait interdiction de mettre à exécution et de poser tout acte d'exécution du permis d'urbanisme attaqué; que la mesure demandée l'est donc à l'égard de quiconque; qu'il appartient par ailleurs à la commune, comme à toute autre autorité administrative compétente de faire exécuter les arrêts du Conseil d'Etat et donc de s'assurer que l'interdiction sera respectée; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les intervenants contestent le recours à la procédure d'extrême urgence;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que le demandeur ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant soutient que les travaux de terrassement ont commencé le week-end du 30 septembre - 1^{er} octobre 2006; qu'il dépose à l'appui de son affirmation une photographie datée du 1^{er} octobre montrant lesdits travaux; que les intervenants soutiennent, quant à eux, que les travaux ont commencé le 16 septembre 2006, comme l'attesterait la déclaration faite par ces derniers à la commune le 11 septembre 2006 l'informant de la date du début des travaux au 16 septembre; que les intervenants, dont le premier réalise lui-même les travaux, ne déposent pas d'autres éléments, soutenant par ailleurs que le requérant n'allègue pas qu'il n'y aurait pas eu d'affichage (sic);

Considérant que l'affirmation et la seule déclaration unilatérale déposée par les parties intervenantes ne suffisent pas à établir que les travaux auraient commencé avant le 30 septembre; que, dès lors, il doit être admis que le requérant a fait toute diligence pour prévenir un péril dont l'imminence s'est manifestée trois jours avant l'introduction de la demande de mesures provisoires; que l'extrême urgence est établie, et ce d'autant plus au vu de la rapidité avec laquelle l'intervenant exécute les travaux malgré la notification de la demande de suspension;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'article 159 de la Constitution, de la violation des articles 1^{er}, § 1^{er}, 89, 107, §§ 1^{er} et 2, du CWATUP, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'en substance, le requérant reproche au permis d'urbanisme attaqué de se fonder sur un permis de lotir illégal; que, dans une première branche, il dénonce plus particulièrement la violation par ce permis de lotir des articles 1^{er}, § 1^{er}, 4, 107, § 2, 116, §§ 1^{er} et 4 et 330 du CWATUP, la violation du principe de l'utilité de l'enquête publique, le détournement de procédure et l'excès de pouvoir, en ce que le fonctionnaire délégué a donné son avis favorable conditionnel le 1^{er} juin 2006 alors même que les mesures particulières de publicité n'ont été organisées qu'à partir du 9 juin 2006;

Considérant que les intervenants estiment que ne peut être considéré comme sérieux un moyen qui en cache notamment un autre moyen lequel qui est dirigé, par voie d'exception, contre un autre acte administratif dont le dossier n'est pas versé à la présente procédure; que, subsidiairement, ils observent que le projet de lotissement n'a fait l'objet que d'une seule réclamation et que, donc, hormis cette réaction à l'enquête publique, le fonctionnaire délégué a été mis en possession de tout le dossier de demande; que les intervenants affirment que dès lors, le fonctionnaire délégué a pu donner son avis en pleine connaissance de cause;

Considérant que la circonstance que le moyen s'appuie sur l'illégalité d'un permis de lotir dont le dossier n'est pas versé à la présente procédure, est sans incidence sur le caractère sérieux ou non du moyen; que les pièces versées au présent dossier permettent par ailleurs d'examiner à suffisance le caractère sérieux du moyen; que les intervenants ont nécessairement connaissance du permis de lotir litigieux puisqu'ils ont fondé leur demande de permis d'urbanisme sur celui-ci; qu'ils déposent d'ailleurs eux-mêmes à leur dossier des pièces extraites du dossier du permis de lotir;

Considérant que l'article 107, § 2, du CWATUP dispose que 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; que l'article 116, § 4, dispose comme suit :

" § 4. Dans les cas visés à l'article 107, § 2, la demande est transmise pour avis au fonctionnaire délégué, accompagnée d'un rapport du collège des bourgmestre et échevins.

Le cas échéant, le dossier de la demande d'avis comprend les documents résultant des mesures particulières de publicité ou les avis des services ou commissions visées au paragraphe 1^{er} "

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que le fonctionnaire délégué doit donner son avis sur un dossier complet, incluant tant les avis des services ou commissions compétentes que les résultats de l'enquête publique si celle-ci doit être réalisée; que cette règle résulte de l'obligation qu'a le fonctionnaire délégué, comme toute autorité, de se prononcer en connaissance de cause sur une demande et, donc, en ayant pris connaissance des résultats de l'enquête publique, n'eût-elle donné lieu qu'à une seule réclamation; que l'enquête publique a un effet pour objectif d'éclairer les autorités compétentes sur toutes les implications d'un dossier, lesquelles auraient pu leur échapper;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le fonctionnaire délégué a donné son avis sur le permis de lotir avant la réalisation de l'enquête publique prescrite par l'article 330, 2^o et 8^o, du CWATUP et qu'il n'a pas été ressaisi du dossier après la clôture de l'enquête publique; que le permis de lotir est par conséquent illégal; que l'illégalité du permis de lotir dont l'application doit être écartée en vertu de l'article 159 de la Constitution entraîne l'illégalité du permis d'urbanisme délivré sur sa base; que le premier moyen, en sa première branche, est manifestement sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant fait valoir notamment que l'implantation de la maison d'habitation autorisée par un permis d'urbanisme délivré le 4 février 2003 a été déterminée par les caractéristiques du terrain et l'implantation déjà existante du bâtiment situé à l'Est; qu'il indique, entre autres, que l'objectif était de pouvoir profiter des vues du site en permettant à la salle à manger de profiter d'un large dégagement, ce qui avait été présenté comme justification du projet lors de la demande de permis; qu'ainsi, il précise que la façade latérale gauche, la plus proche du lieu d'implantation du projet autorisé, est constituée d'une large véranda couvrant tout l'angle nord-ouest de la maison, et d'une baie vitrée au milieu de la façade ouest et deux portes vitrées sur le côté; qu'il souligne que l'ensemble de ces ouvertures est destiné à éclairer le salon (Nord-Ouest), la salle à manger (Ouest) et le coin TV (Sud-Ouest) de la maison d'habitation et qu'il dispose de vues entièrement dégagées vers l'Ouest et le Nord; qu'il relève que les bâtiments litigieux, implantés à l'ouest de sa parcelle, sont constitués d'un grand immeuble principal d'une longueur totale de 29 mètres sur une largeur de 10,60 mètres et d'un volume secondaire de 8,25 mètres de longueur sur 7,00 mètres de largeur; qu'il observe que le terrain est en pente vers sa parcelle, que le bâtiment principal autorisé, en retrait de 15 mètres de la voirie, se situe en surplomb du côté nord-ouest de sa maison et que le volume secondaire s'accolera sur la mitoyenneté avec une hauteur au faîte équivalente à la maison du requérant; qu'il souligne que ce volume secondaire présentera un mur aveugle du côté de sa maison et que donc, il obstruera les vues vers l'Ouest; qu'il estime

dès lors que l'implantation des constructions projetées entraînera la suppression de toute vue du côté ouest à partir de la véranda, de la porte-fenêtre et de la fenêtre de la façade latérale gauche de sa maison, alors même que le parti architectural de son immeuble entendait bénéficier de ces vues latérales - parti avalisé par le collège des bourgmestre et échevins dans la délivrance du permis d'urbanisme au requérant;

Considérant que les intervenants observent que tout le site environnant présente une déclivité assez forte d'ouest en est-nord-est et que dès lors, notamment toute construction, quelle qu'elle soit, s'implantant sur la parcelle litigieuse, se trouvera surélevée par rapport à l'immeuble du requérant; qu'ils estiment que c'est le caractère constructible de la parcelle qui pourrait être à la source du préjudice vanté, outre que le requérant a creusé, selon eux, sa parcelle du côté ouest; qu'ils soulignent que le volume secondaire ne se trouve pas le long de la partie vitrée de la véranda mais le long de la partie murée de celle-ci; qu'ils estiment que l'implantation des volumes laisse encore une vue oblique d'au moins 45° vers le Nord-Ouest, soit au total, d'Est en Ouest en passant par le Nord, une vue d'au moins 112° sur 180° ; qu'elle ajoute qu'en raison de la déclivité du terrain, la vue vers l'Ouest-Nord-Ouest ne porte pas beaucoup plus loin qu'un plan rapproché sur l'herbe des prairies, surmontées à l'horizon, d'un hangar agricole;

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier administratif, notamment des plans, ainsi que des photographies déposées par les parties que le volume secondaire sera implantée perpendiculairement à la limite mitoyenne, à 4 mètres de l'habitation du requérant; que son pignon droit présentera un mur aveugle long de 7, 50 mètres et haut de 6,50 mètres au faîte; que ce bâtiment sera surélevé de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel alors que l'habitation du requérant est elle légèrement sous le niveau naturel du sol sur son versant ouest; que certes l'essentiel de ce volume fait face non à la véranda en tant que telle mais au mur, lequel est cependant percé d'une large porte-fenêtre donnant directement sur la salle à manger; qu'il ressort par ailleurs de photographies déposées par les intervenants eux-mêmes que le requérant dispose, contrairement à ce qu'ils soutiennent, d'une vue dégagée vers l'Ouest malgré la déclivité du terrain qui n'est pas de ce côté très prononcée; qu'il résultera dès lors une perte de vue importante sur le paysage à partir de ce lieu de vie qu'est la véranda; que la vue vers l'Ouest sera en effet pour l'essentiel limitée à la vision de ce mur aveugle, située à peine à 4 mètres, et ensuite à la vision du volume principal située en surplomb dans le prolongement arrière de ce volume secondaire; qu'un tel préjudice doit être tenu pour grave;

Considérant que les intervenants contestent par ailleurs le caractère difficilement réparable du préjudice; qu'ils estiment qu'il ne s'agit pas de considérer que

la difficulté qu'il y aurait d'obtenir un jour la remise en état des lieux soit en règle constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable", notamment parce que d'autres modes de remédier à une infraction urbanistique existent, d'autant qu'une régularisation serait en l'espèce possible; qu'ils affirment que "l'on ne peut faire ici prévaloir l'intérêt particulier du requérant qui se revendique d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable qui lui est strictement personnel, alors que les mesures de réparation sont décidées dans l'intérêt général, devant lequel l'intérêt personnel, justement, doit céder le pas (art. 155, § 3 du CWATUP)";

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat est compétent pour prononcer la suspension de l'exécution d'un acte administratif dès qu'il existe un moyen sérieux et qu'un risque de préjudice grave difficilement réparable est établi; que cette dernière condition est démontrée si l'exécution de la décision attaquée 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; qu'en l'espèce, tel sera le cas de la construction litigieuse si elle devait être poursuivie, les autorités compétentes étant généralement réticentes à en proposer la démolition alors qu'elles l'ont antérieurement autorisées, leur responsabilité pouvant dans certains cas être engagée par le demandeur de permis; que, par ailleurs, si le permis d'urbanisme devait être annulé, l'annulation concernerait tant le volume principal que le volume secondaire avec comme conséquence, que la démolition devrait concerner l'ensemble du projet; qu'une telle démolition est d'autant plus aléatoire qu'une partie de l'immeuble est destinée à la location et que les locataires pourraient prétendre au maintien de leur logement;

Considérant qu'à titre subsidiaire, les intervenants demandent que ne soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme qu'en tant qu'il concerne le volume secondaire;

Considérant qu'une telle demande est quelque peu paradoxale dans la mesure où c'est précisément ce volume que les intervenants se sont empressés d'ériger malgré la notification de la demande de suspension et de la demande de mesures provisoires d'extrême urgence; que, quoi qu'il en soit, le permis d'urbanisme dont la suspension de l'exécution est demandée, est conçu comme un tout; que le préjudice résulte de l'ensemble de la construction; qu'il ne peut être fait droit à cette demande subsidiaire des intervenants;

Considérant que le requérant demande à ce que la partie adverse soit condamnée à une astreinte de 10.000 euros pour chaque acte d'exécution du permis

d'urbanisme attaqué et pour tout manquement dans le respect de l'exécution de l'arrêt à intervenir dès sa notification par télécopieur; qu'ils s'appuient sur les événements actuels qui témoignent d'une volonté d'agir pour la poursuite de la réalisation du projet litigieux;

Considérant que l'introduction d'une demande de suspension et d'une demande de mesures provisoires n'a pas d'effet suspensif; que le bénéficiaire du permis peut dès lors commencer ou continuer à le mettre en oeuvre, mais à ses risques et périls; que rien n'indique que l'exécution du permis sera poursuivie après la notification du présent arrêt; qu'il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande d'astreinte;

Considérant que les intervenants sollicitent en cas de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme d'être autorisés à prendre toute mesure conservatoire destinée à préserver et conserver les travaux en cours contre les dommages et dégradations qui pourraient résulter de leur interruption;

Considérant qu'une telle demande est imprécise d'autant que le Conseil d'Etat ignore l'état actuel d'avancement des travaux,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Miguel MACOR et Lysiane MAGISTRINI dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon le 8 août 2006 à Miguel MACOR et son épouse Lysiane MAGISTRINI pour la construction d'une maison unifamiliale et de quatre logements de vacances sur un bien sis à Les Hayons, rue de la Semois, cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 869e, 870fh et 871f.

Article 3.

Il est fait défense à toute personne de poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux de construction autorisés par le permis d'urbanisme précité.

Article 4.

La demande d'astreinte est rejetée.

Article 5.

La demande de mesures conservatoires est rejetée.

Article 6.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 7.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Miguel MACOR et Lysiane MAGISTRINI, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la charge de ces derniers.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix octobre deux mille six 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.