

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 171.693 du 31 mai 2007.

A.182.665/XIII-4529

En cause : **BAGGEN** Frederik,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Ville de Seraing,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

BAILLON Serge,
rue Tige Paquette 45
4550 Nandrin.

--

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

Vu la demande introduite le 23 avril 2007 par Frederik BAGGEN, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 novembre 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing aux consorts BAILLON-DEGRANGE autorisant la construction d'un immeuble de six appartements et de deux bureaux, sur un bien sis à Bonnelles, rue Beauregard, 27, cadastré section B, n° 327c;

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

Vu la requête introduite le 9 mai 2007 par laquelle Serge BAILLON demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 15 mai 2007, selon la procédure d'extrême urgence, par le même requérant, tendant à ce qu'il soit 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;

Vu l'ordonnance du 16 mai 2007, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience du 22 mai 2007 à 09.30 heures, ensuite remise à l'audience du 29 mai 2007 à 09.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Mes N. VAN DAMME et E. MORATI, avocats, comparaissant pour le requérant, Me D. BELKACEMI, loco Me J.-L. GILISSEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. THIRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 faits utiles à l'examen des demandes se présentent comme suit :

1. Frederik BAGGEN et son épouse sont propriétaires et habitent une maison unifamiliale sise à Bonnelles, rue Beauregard, 25.

2. Le 25 février 2000, un permis d'urbanisme est délivré pour la parcelle voisine autorisant la construction d'une maison d'habitation et d'un atelier-garage.

La maison d'habitation n'a jamais été construite, à l'exception de l'atelier-garage, transformé en habitation, comme cela semble ressortir des photographies

déposées au dossier (suppression de la porte de garage, porte-fenêtre, fenêtres à l'étage plus grandes).

3. Le 9 mai 2006, les conjoints BAILLON-DEGRANGE, nouveaux propriétaires de la parcelle, introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements et de deux bureaux. La parcelle se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, en face du bois de la Vecquée, site classé par arrêté royal du 22 janvier 1975. A la demande est jointe une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

4. Le 31 août 2006, la ville de Seraing sollicite l'avis du fonctionnaire délégué en application de l'article 107, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

5. Le 4 octobre 2006, le fonctionnaire délégué donne avis défavorable motivé comme suit :

- " Considérant que la présente demande fait l'objet d'un rapport d'entretien en date du 15.02.2006, motivé comme suit :
- « Considérant la construction déjà existante sur la propriété, les actes et travaux envisagés engendrent une occupation importante de la surface bâtie au regard des dimensions de la parcelle.
- En outre, l'immeuble possède une profondeur importante qui, conjuguée au gabarit proposé, engendre un pignon massif et inadapté au contexte.
- Dès lors, il convient de revoir le programme à la baisse, de manière à produire un volume bâti intégré à son contexte immédiat : la limitation des 1^{er} et 2^{ème} étages à une profondeur de 12 mètres, en revoyant la configuration des logements, permettrait de diminuer l'impact du volume, et laisserait la possibilité de créer une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée ainsi constituée».
- Considérant qu'au vu des plans soumis, le projet n'a pas évolué afin de répondre à ces remarques;
- Considérant que l'objection ne réside pas dans le principe de construire à l'avant de la parcelle (un permis ayant été délivré en 2000 pour la construction d'une habitation unifamiliale et d'un garage/atelier en fond de parcelle) mais dans le type d'urbanisation qui y est envisagée;
- Considérant le contexte urbanistique immédiat (habitations unifamiliales : rez + étage complémentaire engagé dans la toiture), l'absence de toute construction dans la suite de la rue Beauregard en direction de la route du Condroz et le caractère local de la rue concernée, autoriser un tel bâtiment risque de créer un fâcheux précédent;
- Considérant que la proximité immédiate du site classé et d'intérêt paysager du Bois de la Vecquée mérite une attention sensible que n'intègre aucunement ce présent projet (gabarit présenté, aménagement des abords et notamment des places de parking);
- Enfin, comme souligné par le Collège des Bourgmestres et Echevins, le garage/atelier situé en fond de parcelle doit conserver sa destination initiale prévue aux plans autorisés en 2000. Le présent dossier ne prévoit par ailleurs aucune modification de la destination de cette construction".

6. Le 30 novembre 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing délivre le permis d'urbanisme sollicité qui est motivé comme suit :

- "
- cet immeuble correspond à ce qui est habituellement autorisé dans les zones d'habitat où il n'y a aucune prescription urbanistique particulière (P.C.A. - lotissement) soit un rez-de-chaussée et 2 étages (plus un niveau habitable aménagé dans le volume de la toiture), ici le 2^{ème} étage est partiellement inclus dans la toiture, ce qui permet et de réduire d'autant la hauteur de l'immeuble;
 - à moins de 100 m dans la même rue, près de la route du Condroz, un immeuble à appartements, d'un gabarit un peu supérieur, a été érigé il y a peu, délivrer cette autorisation ne risque donc pas de constituer un dangereux précédent;
 - toutes les façades ont bénéficié du même soin architectural, ce qui contribue à l'intégration de cet immeuble au bâti avoisinant;
 - les aménagements des abords seront engazonnés et plantés d'arbustes d'ornement d'essences indigènes, les surfaces imperméables seront réduites au strict minimum, voire inexistantes, la zone de recul comportant les emplacements de parking sera aménagée, par exemple, avec des dalles de type béton-gazon;
 - la profondeur de 14 m est, semble-t-il, celle qui permet au mieux de créer des appartements 2 chambres ayant des fenêtres aux deux façades opposées (avant et arrière), ce qui permet d'assurer un meilleur confort aux occupants compte tenu des variations climatiques et saisonnières;
 - toutes les précautions seront prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines;
- (...)
- il sera prévu un système d'évacuation des eaux pluviales, des eaux vannes et de ménages jusqu'au siphon disconnecteur à placer à l'alignement;
 - le garage-atelier situé en fond de parcelle ne pourra jamais et en aucun cas être utilisé comme habitation";

Considérant que, par requête introduite le 9 mai 2007, Serge BAILLON demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne fait valoir que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable et qu'elle ne peut dès lors défendre l'acte attaqué puisqu'elle s'est opposée de manière explicite à sa délivrance; qu'elle demande par conséquent sa mise hors de cause;

Considérant que, s'il est vrai que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable sur la demande de permis, il n'en reste pas moins qu'en vertu de l'article 108, § 1^{er}, du CWATUP, le fonctionnaire délégué qui doit vérifier notamment si la procédure a été régulière et que le permis est motivé, aurait pu suspendre la décision attaquée et inviter la première partie adverse à retirer le permis; que son abstention a permis à l'acte litigieux de devenir exécutoire; que la Région wallonne doit dès lors être maintenue à la cause;

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 que la première partie adverse et l'intervenant contestent le recours à la procédure d'extrême urgence, le requérant connaissant l'existence de travaux sur la parcelle, dès le 8 mars 2007; que l'intervenant soutient en outre que le permis d'urbanisme aurait été affiché dès sa réception en décembre 2006;

Considérant que l'intervenant reste en défaut de prouver que le permis litigieux a bien été affiché dès décembre 2006;

Considérant que le requérant indique, sans être contredit, avoir constaté, dans le courant de la semaine du 8 mars 2007, des tranchées à l'avant de la parcelle; qu'il dit avoir cru qu'il s'agissait du placement de câbles d'électricité et de télédistribution alors qu'il s'avérera qu'il s'agissait de l'installation d'une cabine pour Belgacom; qu'il s'en est inquiété auprès de l'administration communale qui l'informa de la délivrance du permis litigieux; que, le 22 mars 2007, son conseil a consulté le dossier à l'administration où il lui fut enjoint d'adresser une demande écrite pour obtenir une copie de l'acte attaqué, ce contrairement à l'article D.14, § 1^{er}, du Livre 1^{er} du Code de l'environnement qui permet que soit faite sur place une demande verbale pour l'accès à l'information relative à l'environnement; que la demande écrite fut adressée le lendemain mais que l'administration communale n'envoya la copie du permis que par courrier du vendredi 13 avril 2007, reçu le 16 avril; que la requête en

annulation et la demande de suspension ont été introduites le 23 avril 2007; que le requérant déclare, sans être contredit, avoir constaté la présence d'une grue et le commencement des travaux sur le terrain le jeudi 10 mai 2007; que la demande de mesures provisoires a été introduite le mardi 15 mai 2007; qu'il résulte de la chronologie des faits ci-dessus rapportés que le requérant a fait preuve de la diligence requise; que tant la demande de suspension que la demande de mesures provisoires sont recevables *ratione temporis*; que l'exception doit dès lors être rejetée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la "violation de l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le livre 1^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement"; qu'il expose qu'à la suite des arrêts de la Cour d'arbitrage n° 11/2005 du 19 janvier 2005 et n° 83/2005 du 27 avril 2005, les articles 66, §§ 2, 3 et 4, 68 et 74 du Code de l'environnement faisant l'objet du décret du 27 mai 2004 ont été annulés; qu'il cite l'arrêt BIJVOET, n° 163.214 du 5 octobre 2006, qui en tire les conséquences, à savoir que "les mécanismes d'évaluation des incidences sur l'environnement mis en oeuvre après le 4 mai 2005 l'ont été en l'absence de tout fondement juridique et que les permis d'urbanisme délivrés à leur suite sont, pour cette raison, irréguliers", nonobstant le fait qu'une notice d'évaluation des incidences ait été déposée; qu'il constate qu'en l'espèce, la demande de permis a été introduite le 9 mai 2006 et que le permis a été délivré le 30 novembre 2006, soit à une période où les mécanismes d'évaluation des incidences sur l'environnement étaient mis en oeuvre en l'absence de tout fondement juridique; qu'il en conclut que le permis d'urbanisme attaqué est nul;

Considérant que ni les parties adverses ni la partie intervenante ne répondent à ce moyen;

Considérant que si le libellé du moyen est incorrect, il reste que son développement permet de le comprendre sans équivoque; qu'il est donc recevable;

Considérant que la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 dispose, en son article 2, que "les Etats membres prennent les dispositions nécessaires pour que, avant l'octroi de l'autorisation, les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, notamment en raison de leur nature, soient soumis à une évaluation en ce qui concerne leurs incidences"; qu'en application de son article 4 qui définit les projets en question, les annexes I et II de la directive énumèrent, d'une part, les activités qui sont présumées avoir des effets notables sur l'environnement et, d'autre part, les activités qui peuvent avoir des effets notables sur l'environnement en fonction de leur dimension, leur nature ou leur localisation; que, pour cette deuxième catégorie,

il appartient aux Etats membres de déterminer soit au cas par cas, soit sur la base de seuils ou de critères qu'ils fixent, soit encore au moyen de ces deux méthodes et au regard des critères mentionnés à l'annexe III de la directive, si un projet de l'annexe II doit être soumis à une évaluation de ses incidences; que l'article 13 de la directive précise que les Etats membres gardent la faculté de fixer des règles plus strictes en ce qui concerne le champ d'application et la procédure en matière d'évaluation des incidences sur l'environnement; qu'ainsi, même si la construction d'une habitation n'est pas reprise dans les projets visés à l'annexe I de la directive 85/337/CEE précitée, en tant qu'activité susceptible de porter atteinte à l'environnement, la demande de permis concernant ce type de projet doit faire l'objet d'une évaluation préventive en vertu de ladite directive;

Considérant que le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, tel qu'il a été modifié notamment par le décret du 15 mai 2003, a mis en place un régime où trois catégories de projets étaient soumis à deux modes d'évaluation des incidences : les projets figurant sur une liste fermée soumis d'office à étude d'incidences, les projets soumis à notice d'évaluation des incidences et susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et les projets soumis à notice d'évaluation des incidences qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la Cour d'arbitrage a, par l'arrêt n° 11/2005 du 19 janvier 2005, annulé les articles 3, 4 et 9 du décret du 15 mai 2003 "modifiant le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement"; que, selon la Cour, le législateur régional a méconnu le principe d'égalité en soumettant les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement à deux catégories de procédures différentes selon que ces projets sont, ou non, repris dans la liste fermée des projets soumis à étude d'incidences, l'une de ces procédures - celle applicable en cas de réalisation d'une simple notice d'évaluation des incidences - ne comportant pas des garanties de consultation et d'impartialité suffisantes; que la Cour, "pour éviter l'insécurité juridique qui naîtrait du caractère rétroactif de l'annulation, notamment à l'égard des personnes qui ont introduit une demande de permis en se fiant à la réglementation critiquée, et afin de permettre au législateur décentralisé d'adopter une nouvelle réglementation" a décidé, en application de l'article 8, alinéa 2, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, de maintenir les effets des dispositions annulées jusqu'au 31 décembre 2005;

Considérant qu'entre-temps, par un décret du 27 mai 2004, étaient adoptées les dispositions destinées à constituer la partie décrétable du livre I^{er} du Code de l'environnement, dispositions qui reprenaient le régime du décret du 11 septembre 1985, tel que modifié par les décrets des 11 mars 1999, 4 juillet 2002 et 15 mai 2003; que, dans son second arrêt n° 83/2005 du 27 avril 2005, la Cour d'arbitrage, après avoir constaté que le décret du 27 mai 2004 n'était toujours pas entré en vigueur et n'avait pu produire d'effets juridiques, a expressément déclaré qu'il ne se justifiait pas, en l'espèce, de faire usage du pouvoir que la loi lui accorde de maintenir les effets des dispositions annulées et a annulé dans le livre I^{er} du Code de l'environnement, l'article 66, §§ 2, 3 et 4, ainsi que les articles 68 et 74; qu'il résulte de cet arrêt, qui a autorité absolue de la chose jugée depuis sa publication au Moniteur belge, que l'article 66, § 2, de la partie décrétable du livre I^{er} du Code de l'environnement, établi par le décret du 27 mai 2004, n'a plus d'existence juridique, et est censé n'en avoir eu aucune; que l'annulation de cette disposition entraîne celle de l'article D. 66, § 2, du livre I^{er} du Code de l'environnement, qui en est sa version coordonnée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005;

Considérant que l'article 2, 1^o, du décret du 27 mai 2004 relatif au livre I^{er} du Code de l'environnement, entré en vigueur le 4 mai 2005, abroge "le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, modifié par les décrets du 21 avril 1994, du 11 mars 1999 et du 15 mai 2003"; qu'il s'ensuit que l'annulation de l'article D. 66, §§ 2 et 3, du livre I^{er} du Code de l'environnement n'a pas pour effet de permettre l'application des dispositions correspondantes du décret du 11 septembre 1985 jusqu'au 31 décembre 2005, puisque ces dispositions ont été abrogées à partir du 4 mai 2005;

Considérant qu'à la suite des arrêts de la Cour d'arbitrage précités, c'est tout le système législatif de mise en oeuvre de l'évaluation des incidences en Région wallonne qui a été mis à néant, même s'il laisse subsister les principes et la nécessité de cette évaluation des incidences; qu'il n'était plus alors possible, étant donné le vide juridique, de déterminer quel projet devait ou non être soumis à étude d'incidences; qu'ainsi, l'annulation des paragraphes 2 et 3 de l'article D. 66 du livre I^{er} du Code de l'environnement prive de fondement légal l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à une étude d'incidences et des installations et activités classées et a pour conséquence que les mécanismes d'évaluation des incidences sur l'environnement mis en oeuvre après le 4 mai 2005 l'ont été en l'absence de tout fondement juridique et que les permis d'urbanisme délivrés à leur suite sont irréguliers;

Considérant qu'en vertu de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur

l'environnement, il incombait au législateur régional de prendre les dispositions requises pour assurer la transposition de cette directive dans le respect des enseignements des arrêts de la Cour d'arbitrage, ce qu'elle n'a fait que le 10 novembre 2006 par un décret modifiant le livre I^{er} du Code de l'environnement, relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, publié au Moniteur belge du 24 novembre 2006, et dont les modifications sont entrées en vigueur le 4 décembre 2006;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme a été déposée le 9 mai 2006, date à laquelle l'article D. 66, §§ 2, 3 et 4, ainsi que les articles D. 68 et D. 74 du livre I^{er} du Code de l'environnement avaient été annulés et date à laquelle le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, modifié par les décrets du 21 avril 1994, du 11 mars 1999 et du 15 mai 2003, avait été abrogé; que la demande de permis d'urbanisme a été instruite sur la base d'une notice d'évaluation des incidences dépourvue de fondement juridique et le permis attaqué ne pouvait être délivré alors qu'aucune procédure d'évaluation des incidences n'était en vigueur;

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué a été délivré le 30 novembre 2006, soit avant l'entrée en vigueur du décret du 10 novembre 2006 modifiant le livre I^{er} du Code de l'environnement, relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement; que ce décret n'a pas d'effet rétroactif; que la délivrance de l'acte attaqué dont la demande était accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences, en l'absence de base légale et réglementaire, est illégale; que le premier moyen de la requête est manifestement sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur sur les motifs de droit et de fait, de la violation des principes de bonne administration, de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP et de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, notamment, il se réfère aux arguments soulevés par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable; qu'il reproche ainsi au bâtiment de présenter un volume disproportionné (6 appartements et 2 bureaux sur 4 niveaux) par rapport à la taille de la parcelle (550 m²), de ne pas s'intégrer dans le contexte urbanistique fait de maisons unifamiliales et de ne pas être adapté à la proximité immédiate du site classé; qu'il estime que la première partie adverse n'a pas rencontré de manière satisfaisante ces arguments en se contentant de déclarer que l'immeuble correspond à ce qui est habituellement autorisé dans les zones d'habitat, en se référant à un immeuble à appartements situé le long de la route du Condroz, route à 4 bandes

à forte circulation et en se référant simplement aux aménagements des abords qui seront "verdurisés"; qu'il soutient que la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en substance, la première partie adverse répond que les critiques du fonctionnaire délégué ont été adéquatement rencontrées dans la motivation du permis;

Considérant que l'intervenant fait valoir qu'il ne s'agit pas d'un immeuble de 4 niveaux mais d'un rez + 2, le deuxième étage étant déjà engagé dans la toiture et ne pouvant être considéré comme un niveau complet; que, selon lui, il en est ainsi de la mezzanine; qu'il souligne que la parcelle a près de 700 m² et qu'un jardin est même prévu; qu'il soutient que les habitations situées face au bois de la Vecquée ne sont pas toutes unifamiliales, comme en témoignent un restaurant fort fréquenté et un immeuble de 17 appartements;

Considérant que la première partie adverse autorise la construction d'un immeuble de 6 appartements et 2 bureaux, d'une superficie au sol de 154,2 m² et d'une hauteur au faîte de 11,50 m²; qu'elle se réfère à un immeuble à appartements situé à 100 mètres, au coin de la rue Beauregard et de la route du Condroz qui est une voie de communication à 4 bandes; que cette comparaison est manifestement inadéquate, l'immeuble de référence étant situé dans un contexte urbanistique totalement différent; que, sans doute en raison des lacunes du plan d'implantation, la première partie adverse a totalement omis de tenir compte du voisinage immédiat, lequel est composé de villas à un rez-de-chaussée et un niveau engagé dans la toiture comme l'immeuble du requérant situé juste à côté du projet litigieux tandis qu'en face, de l'autre côté de la rue étroite, se situe le site classé et d'intérêt paysager du bois de la Vecquée; que la première partie adverse a dès lors commis une erreur manifeste d'appréciation; que, dans cette mesure au moins, le moyen est sérieux;

Considérant, quant au préjudice grave difficilement réparable, que le requérant fait valoir qu'étant le voisin direct de la parcelle, il risque de souffrir tous les jours d'une situation qui, tel que le démontre le dossier photographique, est manifestement inadaptée au contexte urbanistique, architectural et environnemental de la zone concernée; que, plus précisément et notamment, il dénonce une perte d'ensoleillement conséquente, la construction litigieuse étant exposée du côté est-sud-est, une sensation d'écrasement et un problème de vue, étant d'une part que sa famille et lui seront privés de la vue dont ils jouissent actuellement par la présence d'un bâtiment d'une taille démesurée et d'autre part qu'en raison de la hauteur du bâtiment,

celui-ci crée des vues directes et plongeantes sur sa propriété; qu'il dénonce aussi un préjudice esthétique et environnemental, le bâtiment ne s'intégrant pas dans le contexte urbanistique et environnemental des lieux concernés;

Considérant que l'intervenant répond en substance qu'en raison de l'implantation de la maison du requérant en large retrait par rapport à la voirie, toute construction sur le terrain litigieux occasionnera obligatoirement un désagrément dans la mesure où celle-ci se placera devant la façade de la maison du requérant; qu'il soutient aussi que le requérant ne subira pas de perte d'ensoleillement autre que celle due déjà à la présence du bois de la Vecquée dont les arbres sont nettement plus hauts que l'immeuble autorisé; qu'il fait aussi remarquer que le jardin du requérant se trouve à l'arrière de son habitation et ne sera donc pas privé d'ensoleillement en raison de la construction litigieuse; qu'il affirme qu'il n'y aura aucun vis-à-vis, les seules fenêtres donnant sur la façade du requérant sont des chambres et des salles de bain;

Considérant, quant à la perte d'ensoleillement, que, comme le fait observer l'intervenant, toute construction sur la parcelle entraînera des désagréments au requérant en raison du choix fait pour l'implantation de sa maison en large retrait par rapport à la rue; qu'une telle construction ne pourra que s'implanter à l'est-sud-est de la maison du requérant entraînant une perte d'ensoleillement; qu'il ne peut dès lors être reproché à l'acte attaqué d'avoir autorisé une telle implantation; que, par contre, en raison du gabarit de l'immeuble, qui est près du double de l'immeuble du requérant, la perte d'ensoleillement sur l'avant de leur jardin et leur maison sera nettement aggravée; que cette aggravation n'était pas prévisible pour le requérant; que, toujours en raison du gabarit trop important, le requérant et sa famille souffriront d'une sensation d'écrasement; qu'en raison de la hauteur du bâtiment, ils devront subir les vues directes et plongeantes sur leur propriété à partir des fenêtres des étages, situées sur la façade latérale gauche; que le préjudice esthétique et environnemental doit lui aussi être tenu pour établi en raison du gabarit de l'immeuble, la première partie adverse n'ayant absolument pas examiné l'impact négatif du bâtiment sur le voisinage immédiat; qu'il en résulte que le requérant risque de subir un préjudice grave; qu'un tel préjudice, résultant de la construction d'un immeuble dont la démolition serait aléatoire, est difficilement réparable;

Considérant que les conditions pour que soient ordonnées la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont remplies;

Considérant que, compte tenu de l'importance des travaux déjà entamés, la demande de mesures provisoires d'extrême urgence est fondée;

Considérant que le requérant a effectué un versement de 175 euros au titre de droit d'inscription au rôle de la demande de mesures provisoires d'extrême urgence; que l'article 30 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, n'exige aucune taxe pour une telle demande; qu'en conséquence il convient que les dépens indûment acquittés soient remboursés au requérant par l'administration du cadastre, de l'enregistrement et du domaines,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Serge BAILLON dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 novembre 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing aux consorts BAILLON-DEGRANGE autorisant la construction d'un immeuble de six appartements et de deux bureaux, sur un bien sis à Bonnelles, rue Beauregard, 27, cadastré section B, n° 327c.

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.

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 5.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 6.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Serge BAILLON, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de ce dernier.

Les dépens d'un montant de 175 euros indûment acquittés par Frederik BAGGEN lui seront remboursés par l'administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente et un mai deux mille sept par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.