CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 121.111 du 27 juin 2003

A.138.293/XIII-3043

En cause : **PEETERMANS-BELLINGS** Maria,

ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1 bte 4
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Rixensart**,

   ayant élu domicile chez
   Me Michel DELNOY, avocat,
   rue Simonon 13
   4000 Liège,

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

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme GEROCONSTRUCT,

ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION,
Gaëthan VAN HOREBEKE, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 25 juin 2003 par Marie PEETERMANS-BELLINGS, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart le 20 décembre 2002 à la société anonyme

GEROCONSTRUCT, et "tendant à modifier le permis n° 339/200 (accès par l'avenue Hermant)";

Vu l'ordonnance du 25 juin 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 27 juin 2003 à 9.30 heures;

Vu les dossiers administratifs;

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

Entendu, en leurs observations, Me DUBOIS, avocat, comparaissant pour la requérante, Me WILIQUET, loco Me DELNOY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me HENDRICKX, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me VAN HOREBEKE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la requérante expose comme suit les faits de la cause :

" Madame PEETERMANS-BELLINGS est propriétaire et habite l'immeuble situé avenue Jean Hermant n° 6 à Rixensart.

Elle est riveraine immédiate du projet autorisé par l'acte querellé.

Il convient de préciser d'emblée, que l'acte querellé constitue une modification d'un permis d'urbanisme délivré à une S.A. ICARE le 19 décembre 2001, par le Ministre de l'Aménagement du Territoire.

Le permis, qui dérogeait déjà abondamment au règlement communal d'urbanisme de la Commune de Rixensart, autorisait la S.A. ICARE à construire un immeuble à appartements et parkings à l'angle des avenues Terlinden et Hermant.

Ce permis d'urbanisme du 19 décembre 2001 ne fut pas délivré sans mal.

En effet, plusieurs recours furent intentés à l'époque tant par le Fonctionnaire délégué de la Région Wallonne que par certains riverains du projet.

Ainsi, d'autres moutures de ce projet furent suspendues et annulées par Votre Conseil.

Ainsi, par arrêt du 26 février 1999 (78.970), Votre Conseil suspendait un permis de bâtir délivré le 11 septembre 1997 sur le même bien, pour un projet quasiment identique, et ce à la requête d'une autre riveraine, Madame HONORE.

Pour être bref, les motivations de cette suspension intervenue suivant l'arrêt n° 78.970 du 26 février 1999 réside dans le fait que le projet, à l'époque, violait le règlement communal d'urbanisme de la Commune de Rixensart dans la mesure où « le terrain concerné par le projet litigieux est situé en «sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres»; que le règlement communal d'urbanisme dispose à propos de ces sous-aires qu'elles occupassent que « l'occupation de la parcelle par des surfaces construites ne dépassera pas 40 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300m²»;

(...) Considérant que les «surfaces construites » comprennent donc les surfaces sur lesquelles sont implantées les bâtiments, mais également la rampe d'accès vers le garage, les emplacements de parking extérieurs ainsi que l'aire de 600 m² destinée aux visiteurs; qu'ainsi considérée, la «surface construite» de la parcelle en cause représente plus de 80 % de celle-ci, et dépasse largement le maximum autorisé de 40 %; que le moyen est sérieux».

Par arrêt du 17 octobre 2000 (n° 90.271), Votre Conseil annulait ce permis.

Votre Conseil, en date du 15 juin 2001, annulait un deuxième permis, et ce à la requête de deux riverains, Madame HONORE et Monsieur DUFAUCQUEZ (n° 96.544).

En conséquence, le demandeur de permis (qu'il s'agisse de la S.A. ICARE auparavant ou de l'actuelle S.A. GEROCONSTRUCT), dut revoir quelque peu son projet.

En conséquence, un nouveau permis d'urbanisme fut délivré, comme dit ci-dessus, le 19 décembre 2001.

Ce permis n'a plus fait l'objet de recours et est donc définitif.

L'acte querellé modifie le permis du 18 décembre 2000 (sic) en ce qu'il modifie l'accès au parking.

L'acte querellé est ainsi motivé comme suit :

« REGISTRE DES DEMANDES DE PERMIS : n° 288/2002-AP/LV

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite en date du 11 décembre 2002 par la sa Géroconstruct avenue Aviateur Huens 27 à 1330 Rixensart, relative à un bien sis avenue Paul Terlinden 3-5-7, cadastré 1ère division section A n° 1048E et tendant à modifier le permis n° 339/2000.

Vu l'avis de réception de cette demande (qui) porte la date du 17 décembre 2002;
Vu les articles 107 et 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Vu les articles 284 à 305 du Code précité déterminant la composition du dossier de demande de permis de bâtir;
Vu les articles 330 à 336 du Code précité déterminant les modalités de publicité de certaines demandes de permis de bâtir;
Vu l'article 123 de la nouvelle loi communale;

Vu la notice d'évaluation préalable ou l'étude d'incidences (sic) conformément au décret du 11.09.1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne;
Vu les règlements généraux sur les bâtisses;
Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 29/02/1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15/02/1996 relatif à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments;
Vu le règlement communal d'urbanisme approuvé le 20/06/1994 (M.B. du 26/07/94);
Considérant le permis d'urbanisme n° 339/2000 délivré le 18 décembre 2000 (sic);
Vu que la modification vise à mieux intégrer la rampe d'accès au site notamment par une pente moins forte et la suppression de murs de soutènement de 2m50 de haut;

ARRETE :

Art. 1er. le permis est délivré à la sa Géroconstruct
sous réserve :

⇨ de respecter tous les autres points du permis initial».

Le permis ainsi modifié a pour effet d'installer cette rampe d'accès juste à côté de la limite séparative du fond appartenant à la requérante";

Considérant qu'à l'audience du 27 juin 2003, l'avocat de la S.A. GEROCONSTRUCT a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne souligne que, comme la commune de Rixensart est en régime de décentralisation et que le fonctionnaire délégué n'est pas intervenu dans la procédure de délivrance du permis d'urbanisme, elle doit dès lors être mise hors de cause;

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité de la demande; qu'elles soutiennent que le permis critiqué a été affiché sur le lieu des travaux conformément à l'article 134 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'elles en déduisent que la requérante n'a pas pu ignorer l'existence de ce permis peu de temps après le 20 décembre 2002, date à laquelle il a été délivré;

Considérant que, selon l'article 134 du CWATUP, "un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les

préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement (...)";

Considérant qu'à l'audience, la partie intervenante a soutenu que le permis avait été affiché sur la roulotte de chantier et que celle-ci était actuellement déplacée; qu'elle a également soutenu que le permis avait été affiché à un autre endroit plus éloigné du lieu en cause; que, d'une part, l'affichage sur la roulotte de chantier ne satisfait pas aux conditions de l'article 134 précité, cet affichage n'étant pas permanent sur le lieu même visé par le permis critiqué; que, d'autre part, l'affichage le long de l'autre avenue est trop éloigné de ce lieu; qu'il s'ensuit que l'exception ne peut être retenue; qu'en outre, l'extrême urgence est établie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 78, 79, 107, 113, 114 et 330.11 du CWATUP, ainsi que du règlement communal d'urbanisme de la commune de Rixensart, approuvé le 20 juin 1994, en ses dispositions applicables aux sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres; qu'elle soutient que l'acte attaqué autorise l'occupation de la parcelle litigieuse par des surfaces construites représentant plus de 40 p.c. de la parcelle (emprise des bâtiments, des rampes d'accès et des parkings extérieurs) alors que les dispositions du règlement communal d'urbanisme applicables au sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert disposent que l'emprise des surfaces construites ne peut dépasser 40 p.c. de la parcelle lorsqu'elle est supérieure à 300 m²;

Considérant que la première partie adverse soutient que le permis critiqué n'a pas pour effet de permettre un dépassement de la proportion de 40 p.c. de surfaces construites;

Considérant que la partie intervenante fournit une attestation de l'architecte selon laquelle cette proportion ne serait pas dépassée;

Considérant que, dans le projet initial ayant fait l'objet du permis du 19 décembre 2001, la superficie des chemins piétons (77,87 m²) + celle de la rampe d'accès aux garages (60 m²) + celle des murs de soutènement (3,90 m²) représentent une superficie 141,77 m² et non 139,36 m² comme indiqué dans l'attestation de l'architecte; qu'il s'ensuit que l'augmentation de superficie résultant du permis critiqué aurait pour effet de dépasser la proportion de 40 p.c. visée au règlement communal d'urbanisme; que, dès lors, sans même qu'il soit nécessaire d'examiner si le calcul de la superficie construite supplémentaire effectué par le demandeur de permis est inférieur à la réalité, il suffit de constater, d'une part, que l'attestation de l'architecte est erronée et, d'autre

part, que la première partie adverse n'a nullement vérifié si le règlement communal d'urbanisme était respecté en ce qui concerne la proportion de 40 p.c.; qu'au surplus, rien dans l'acte attaqué ni dans le dossier administratif ne permet d'établir qu'un tel examen aurait eu lieu; que le moyen est sérieux;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle soutient, d'une part, que la notice d'évaluation préalable des incidences est lacunaire et, d'autre part, que le permis critiqué n'est pas dûment motivé;

Considérant qu'à ce stade de l'examen de la demande de suspension, il suffit de constater que le permis d'urbanisme critiqué est dépourvu de toute motivation; qu'en effet, la mention "vu que la modification vise à mieux intégrer la rampe d'accès au site notamment par une pente moins forte et la suppression des murs de soutènement de 2,50 mètres de haut" n'est pas constitutive d'une motivation mais est simplement la description incomplète de l'objet de la demande de permis; qu'une motivation formelle complète est d'autant plus nécessaire que la première partie adverse ne peut pas s'appuyer sur un avis du fonctionnaire délégué relatif à la demande de permis; que le moyen est sérieux;

Considérant que, au titre du préjudice grave difficilement réparable, la requérante fait valoir que la rampe d'accès aux garages souterrains est, par l'effet du permis critiqué, située immédiatement à côté de sa propriété; que la faible largeur (4 mètres) de cette rampe d'accès a pour conséquence que des voitures ne pourront pas se croiser ou ne le pourront que difficilement; qu'au surplus, comme un permis du 6 juin 2003 a été accordé à la partie intervenante pour placer une cabine électrique à l'endroit où était prévue la rampe d'accès par le permis du 19 décembre 2001, elle estime que le préjudice qu'elle subira non seulement sera grave en raison du nombre de voitures qui emprunteront ladite rampe mais aussi sera difficilement réparable puisque l'accès initialement prévu sera occupé par la cabine électrique; qu'elle relève que, eu égard à l'étroitesse de la rampe d'accès en courbe, des coups de frein et d'accélérateur seront nombreux à proximité immédiate de sa propriété;

Considérant qu'il est indéniable que le nouvel emplacement de la rampe d'accès autorisé par le permis critiqué se situe à proximité tout à fait immédiate de la propriété et de la maison de la requérante; qu'il y a lieu de tenir pour établi le préjudice grave et difficilement réparable allégué, ce que confirment les photographies déposées à l'appui de la demande de suspension; qu'à cet égard, il ne peut être pertinemment fait

référence au permis du 19 décembre 2001 dès lors que, à cette époque, la rampe d'accès se situait à une distance plus grande de la propriété de la requérante;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte critiqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme GEROCONSTRUCT dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause dans la procédure en référé d'extrême urgence.

Article 3.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart le 20 décembre 2002 à la société anonyme GEROCONSTRUCT, et "tendant à modifier le permis no 339/200 (accès par l'avenue Hermant)".

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, 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 la société anonyme GEROCONSTRUCT, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le vingt-sept juin deux mille trois par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.