CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.609 du 5 août 2008

A. 184.640/XIII-4647

En cause : 1. **LEMERET** Xavier,

2. **BONTEMPS** Patrick,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue du Petit Baty 17
1435 Orbais,

contre :

1. **la Commune de Rixensart**,

ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Dejoncker 51 bte 16
1060 Bruxelles,

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

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée SEPULCHRE-de BELLEFROID,

ayant élu domicile chez
Me Frédéric GOSSELIN, avocat,
rue de Clairvaux 40/202
1348 Louvain-la-Neuve.

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

Vu la requête unique introduite le 13 juillet 2007 par Xavier LEMERET et Patrick BONTEMPS qui demandent la suspension de l'exécution et l'annulation du permis d*urbanisme délivré le 12 mars 2007 à la société privée à responsabilité limitée

SEPULCHRE-de BELLEFROID tendant à modifier la toiture de la grange pour un bien sis rue de Genval 32 à Rixensart;

Vu la requête introduite le 21 août 2007 par laquelle la société privée à responsabilité limitée SEPULCHRE-de BELLEFROID demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 17 décembre 2007 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VISEUR, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Fr.-D. CHABOT, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. VANDER GEETEN, loco Me Fr. GOSSELIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 18 mai 2006, la S.P.R.L. SEPULCHRE-de BELLEFROID introduit une demande de permis d*urbanisme pour un bien sis à 1330 Rixensart, rue de Genval

n° 32, cadastré 3ème division, Rosières, section B, parcelles nos 525m, 522k, 525 l, 522r avec pour objet "régularisation d*un hangar et modification d*une toiture". Il est accusé réception de cette demande le 24 juillet 2006.

2. Le bien pour lequel le permis d*urbanisme litigieux a été délivré se situe, d*après ce permis, en zone d*habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, en zone résidentielle dense au schéma de structure communal adopté en séance du Conseil communal du 22 février 1994 et en sous-aire 1/23 (habitat différencié de Rosières) au règlement communal d*urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 20 juin 1994.

3. La demande est soumise à l*avis de la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.), à l*avis préalable du fonctionnaire délégué et à l*enquête publique du fait que "la demande déroge au règlement communal d*urbanisme (sous-aire 1/23 - 1/4) pour la pose d*un bardage sur une superficie > à 40% de la surface totale de la façade. L*avis donné aux riverains, en vertu de l*article 334 du Code wallon de l'aménagement du territoire et du patrimoine (CWATUP), reprend la pose du bardage pour justifier l*enquête publique.

4. L*enquête publique donne lieu à 6 réclamations qui portent essentiellement sur la dimension des bâtiments et leur impact sur le voisinage (vue, luminosité, ensoleillement), le fait que le bardage en bois soit inadapté dans le quartier et l*impact négatif de l*activité projetée (notamment au point de vue des risques d*incendie).

5. Le 28 septembre 2006, la C.C.A.T. émet un avis favorable.

6. Le 11 décembre 2006, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au règlement communal d*urbanisme en ce qui concerne la mise en oeuvre d*un bardage mais refuse la dérogation pour le nouveau volume dû à la modification de la toiture en motivant ce refus par le fait que "le règlement communal d*urbanisme stipule en page 52 que l*implantation en seconde zone de construction ou d*une annexe non complémentaire à une habitation est interdite".

7. Le 29 décembre 2006, le collège communal de Rixensart accorde le permis pour la pose d*un bardage de bois sur le hangar existant et refuse le permis pour la modification du volume (toiture) de la grange existante.

8. Le 2 février 2007, la S.P.R.L. SEPULCHRE- de BELLEFROID introduit une demande de permis d*urbanisme pour un bien sis à 1330 Rixensart, rue de Genval n° 32, cadastré 3ème division, Rosières, section B, parcelles nos 525m, 522k, 525l, 522r avec pour objet "modification de la toiture de la grange existante". L*accusé de réception délivré le 21 février 2007 par la commune de Rixensart n*indique plus que la C.C.A.T. doit être consultée ni que le projet doit être soumis à une enquête publique et à l*avis (ou à la décision) du fonctionnaire délégué. Le 12 mars 2007, le collège communal de Rixensart octroie le permis d*urbanisme à la S.P.R.L. SEPULCHRE-de BELLEFROID. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant le permis d*urbanisme délivré par le collège communal du 29 décembre 2006, à la SPRL SEPULCHRE - de BELLEFROID;
Considérant que la demande vise la modification de la toiture d*une construction existante sans modification de l*emprise au sol;
Considérant que la modification de la toiture est conforme aux prescriptions du règlement communal d*urbanisme et permet d*améliorer l*intégration de ce bâtiment dans son environnement;
Considérant que la grange existante présente un aspect délabré peu conforme au caractère villageois du quartier;
Considérant que la demande n*est pas de nature à porter préjudice au voisinage, vu la distance qui sépare la grange des habitations à front de la rue de Genval (+/- 20 m)".

9. Le 9 juillet 2007, le premier requérant adresse au collège communal de Rixensart une lettre d*observations relatives à la réhabilitation du hangar litigieux en ce qui concerne son gabarit futur et ses conséquences sur ses vues et sur la perte de luminosité de même qu*en ce qui concerne les conséquences relatives à l*exploitation commerciale (risque d*incendie, encombrement du quartier et bruit résultant du déchargement des bois).

10. Parallèlement à ces demandes de permis d*urbanisme, la S.P.R.L. SEPULCHRE-de BELLEFROID transmet, le 8 décembre 2006, au service d*urbanisme de Rixensart, une déclaration des établissements de classe 3 pour le stockage de 500 m^3 de bois (dont 300 m^3 de bois non traité).Ce formulaire indique qu*il s*agit de l*extension ou de la transformation d*un établissement ancien et du déplacement de l*activité. Le 18 décembre 2006, le collège, par des lettres signées par délégation par le chef du service urbanisme, informe la S.P.R.L. SEPULCHRE-de BELLEFROID que sa déclaration est recevable et qu*elle est transmise au "service environnement". Le 29 décembre 2006, le collège communal prend acte de la déclaration et indique qu*elle est transmise au fonctionnaire délégué et au fonctionnaire technique de la Région wallonne;

Considérant que, par requête introduite le 21 août 2007, la S.P.R.L. SEPULCHRE-de BELLEFROID demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande laquelle, en application du paragraphe 3 inséré par la loi du 15 septembre 2006 à l'article 21 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, vaut tant pour la demande de suspension que pour le recours en annulation;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé le 17 septembre 2007 sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut notamment que le deuxième moyen de la requête est fondé;

Considérant que, le 8 octobre 2007, l'intervenante a déposé un "dernier mémoire", après notification du rapport fondé sur l'article 93 du règlement de procédure; qu'à l'audience à laquelle l'affaire a été appelée dans le cadre de la procédure abrégée en débats succincts, l'auditeur a demandé que ce document soit écarté des débats;

Considérant que la requête unique a été transmise à la S.P.R.L. SEPULCHRE-de BELLEFROID, bénéficiaire du permis attaqué, par une lettre du 2 août 2007 dont il a été accusé réception le 7 août 2007; qu'ainsi qu'il a été relevé ci-dessus, la S.P.R.L. SEPULCHRE-de BELLEFROID a introduit une requête en intervention le 21 août 2007, soit dans le délai réglementaire de 15 jours; que, dans ladite requête, l'intervenante a fait valoir ses observations sur les moyens;

Considérant que le dépôt d'un "dernier mémoire" après notification du rapport rédigé par l'auditeur rapporteur sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, par une partie qui a déjà demandé à intervenir en la cause et qui a donc déjà été en mesure de faire valoir ses droits, n'est pas prévu audit arrêté; qu'il y a donc lieu d'écarter ce document des débats;

Considérant que la seconde partie adverse, la Région wallonne, demande à être mise hors de cause, le permis d'urbanisme attaqué ayant été délivré par le collège communal seul, sans intervention du fonctionnaire délégué;

Considérant que le fonctionnaire délégué a reçu l'expédition du permis et n'a pas exercé de recours à l'encontre de l'acte attaqué; que la seconde partie adverse ne fait valoir aucune raison à cette abstention et doit être maintenue à la cause;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l*article 26 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l*erreur manifeste d*appréciation; qu'ils dénoncent l*absence d*examen de la compatibilité avec le voisinage de la modification de la toiture projetée, le volume supplémentaire en résultant (163 m^3) étant destiné au stockage du bois alors que la "grange" rehaussée se situe en zone d*habitat; qu'ils relèvent le caractère lacunaire de la notice d*évaluation préalable des incidences sur l*environnement et dénoncent également le silence de l*acte attaqué sur les raisons pour lesquelles un projet non résidentiel en zone d*habitat est compatible avec le voisinage; que, selon eux, le motif lié à la distance qui sépare la "grange" des habitations est totalement insuffisant d*autant que le bâtiment rehaussé est mitoyen avec la propriété du premier requérant et qu*à l*occasion de la première demande de permis d*urbanisme, le fonctionnaire délégué a jugé l*augmentation de gabarit préjudiciable pour la parcelle mitoyenne; qu'ainsi, ils en déduisent une violation de l*article 26 du CWATUP ou, à tout le moins, une violation de l*obligation de motivation formelle découlant de la loi du 29 juillet 1991;

Considérant que la première partie adverse invoque le caractère limité de l*augmentation de volume (de 509 m^3 à 672 m^3 soit 163 m^3 supplémentaires); que la seconde partie adverse ne répond pas au moyen; que l'intervenante affirme que la commune de Rixensart a examiné les caractéristiques architecturales du projet envisagé par rapport au voisinage en relevant qu*il s*agit d*améliorer l*intégration du bâtiment existant dans son environnement résidentiel; qu'elle souligne aussi que le stockage du bois dans la grange ne sera pas dommageable pour les riverains puisqu*il ne sera pas visible; qu'elle prétend que les affectations antérieures du bâtiment (entrepôt de matériaux de construction et annexe à un atelier de mécanique automobile) démontrent la compatibilité de la destination actuelle (stockage de produits finis en bois) avec le voisinage; qu'elle cite aussi la présence de deux autres installations classées, autorisées par le passé, dans le voisinage (atelier de mécanique automobile et boucherie);

Considérant que le bien pour lequel le permis d*urbanisme litigieux a été délivré se situe, d*après le permis lui même, en zone d*habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, en zone résidentielle dense au schéma de structure communal adopté en séance du conseil communal du

22 février 1994 et en sous-aire 1/23 (habitat différencié de Rosières) au règlement communal d*urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 20 juin 1994;

Considérant que l'article 26 du CWATUP dispose comme suit :

" 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 socio-culturels, 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 que, dès lors que le projet est relatif à une activité non résidentielle, il appartenait à la première partie adverse d'examiner effectivement sa compatibilité avec le voisinage et de motiver sa décision sur ce point; que, même si une activité préexiste à la délivrance du permis d*urbanisme, l*obligation d*examiner la compatibilité du projet avec le voisinage subsiste dès lors que le permis attaqué autorise la construction d*un nouveau volume rehaussant le bâtiment existant et que ce volume est destiné à abriter une activité non résidentielle;

Considérant que la seule présence d*une notice d*évaluation préalable des incidences sur l'environnement dans le dossier de demande de permis d*urbanisme ne montre pas que la compatibilité de l*activité au sens de l*article 26 du CWATUP a été examinée; que l'intervenante ne peut être suivie lorsqu'elle indique que l*aspect architectural du projet a été examiné et que la motivation de l*acte attaqué le démontre, puisque cela ne démontre pas que l*examen du dossier a porté sur la compatibilité de l*activité exercée avec le voisinage; que le simple fait de dire que "la demande n*est pas de nature à porter préjudice au voisinage, vu la distance qui sépare la grange des habitations à front de la rue de Genval (+/- 20 m)" ne montre pas que l*autorité a procédé à l*examen de la compatibilité sous tous ses aspects; que, par ailleurs, si la "grange" concernée se trouve bien en retrait par rapport aux immeubles des requérants, il ne va pas de soi qu*un tel retrait résout tous les problèmes éventuels, particulièrement ceux soulevés par les requérants au moment de l*enquête publique (liés au risque d*incendie, au bruit,...) et selon lesquels une activité projetée dans une zone résidentielle est incompatible avec la résidence; qu'ainsi, ni le dossier administratif ni la motivation de l*acte attaqué ne révèle que la première partie adverse a examiné le

dossier qui lui a été soumis sous l*angle de la compatibilité prévue à l*article 26 du CWATUP et qu'à supposer qu*un tel examen ait été réalisé, la motivation de l*acte attaqué ne révèle pas les raisons pour lesquelles l*activité projetée dans l*extension du bâtiment concerné par la demande de modification d*une toiture a été jugée compatible avec le voisinage; que le deuxième moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée SEPULCHRE-de BELLEFROID est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d*urbanisme délivré le 12 mars 2007 à la société privée à responsabilité limitée SEPULCHRE-de BELLEFROID tendant à modifier la toiture de la grange pour un bien sis rue de Genval 32 à Rixensart.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 175 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le cinq août deux mille huit par :

MM. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. Fr. DAOUT.