

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.616 du 5 août 2008

G/A. 184.474/XIII-4624

En cause : **FAINGNAERT** Jean-Claude,
avenue Léopold 82
1330 Rixensart,

contre :

1. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles,

2. la Commune de Rixensart,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Dejoncker 51 bte 16
1060 Bruxelles.

Parties intervenantes :

MILLET - BRASSEUR (M. et M^{me}),
avenue du Château 5/2
1330 Rixensart.

--

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

Vu la requête unique introduite le 19 juillet 2007 par Jean-Claude FAINGNAERT qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré aux époux MILLET-BRASSEUR par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart le 21 août 2006, relatif à la construction d'une habitation et d'un cabinet dentaire à Rixensart, avenue Léopold 80;

Vu la requête introduite le 4 octobre 2007 par Monsieur et Madame MILLET-BRASSEUR qui demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 23 janvier 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 5 février 2008 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me F.-X. CHABOT, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

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 éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Monsieur et Madame MILLET-BRASSEUR introduisent, le 14 juillet 2006, une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une habitation et d'un cabinet dentaire à Rixensart, avenue Léopold 80. Le bien est situé

- en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez;
- en zone résidentielle au schéma de structure communal adopté par le conseil communal de Rixensart le 22 février 1994;
- en sous-aire 1/42 (sous-aire différenciée d'habitat en parc résidentiel) au règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté ministériel du 20 juin 1994.

2. Il est accusé réception de la demande de permis le 16 août 2006.

3. Le permis d'urbanisme est délivré le 21 août 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

- " (...)
Vu l'arrêté ministériel du 20 juin 1994 (MB du 26 juillet 1994) faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;
Vu le règlement communal d'urbanisme approuvé le 20 juin 1994 (M.B. du 26 juillet 1994);
Considérant que Monsieur et Madame MILLET-BRASSEUR, avenue du Château 5 bte 2 à 1330 Rixensart, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue Léopold 80 (...) et tendant à construire une habitation avec cabinet dentaire;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre/Jodoigne/Perwez (...);
Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au schéma de structure communal (...);
Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 20 juin 1994 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en sous-aire 1/42 (parc résidentiel) audit règlement;
Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 14 juillet 2006;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que la demande vise la construction d'une maison composée d'un volume principal auquel sont accolés deux volumes secondaires (à l'avant et à l'arrière);
Considérant que le bâtiment est implanté avec une marge de recul de 10m depuis l'alignement, ce qui est inférieur aux marges de recul des constructions voisines (11 et 18m);
Considérant que le bâtiment est implanté le long de la limite parcellaire de droite afin de préserver une marge de recul latérale suffisante avec la construction de gauche implantée à 45° sur une petite parcelle;
Considérant que la hauteur sous-gouttière de 5,40 mètres est inférieure au maximum autorisé par le règlement communal d'urbanisme;
Considérant que l'implantation du bâtiment ainsi que sa composition en trois volumes consiste en une bonne intégration et n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage;
Considérant que le cabinet dentaire est conforme à la destination de la zone;
Considérant le nombre important d'arbres maintenus sur la parcelle;
Considérant qu'afin de réduire les remblais dans la marge de recul de gauche, il y a lieu d'implanter le bâtiment 20 cm plus bas (niveau rez fini : 10-40);
Considérant que la toiture plate doit rester inaccessible;
Considérant que la bardage sur le pignon arrière droit doit être posé verticalement".

Le permis est délivré sous les conditions suivantes :

- " 1. utiliser les matériaux suivants conformes au RCU :
parement : brique de ton ocre-rose
châssis : bois couleur foncé (bleu, vert ou bordeaux)
toiture : ardoises
accès : pavés naturels ou béton

2. implanter le niveau rez au niveau 10-40
3. limiter les modifications du relief du sol à la stricte implantation du bâtiment
4. la toiture plate devra rester inaccessible (...)"

Considérant que, par requête introduite le 4 octobre 2007, Monsieur et Madame MILLET-BRASSEUR demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

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

Considérant que l'expédition du permis et le dossier ont été transmis au fonctionnaire délégué, lequel a à tout le moins procédé aux vérifications prévues à l'article 108 § 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'il n'y a pas lieu de mettre la seconde partie adverse hors de cause;

Considérant que l'auditeur rapporteur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport rédigé 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, tel qu'il a été remplacé par l'article 55, 2^o de l'arrêté Royal du 25 avril 2007; qu'il a en effet estimé qu'aucun des moyens invoqués à l'appui de la requête unique n'était fondé et que le recours n'appelait que des débats succincts;

Considérant que le requérant invoque vingt-cinq moyens, libellés comme suit :

- " 1^{er} moyen tiré de la violation de l'extrait du règlement communal d'urbanisme de 1994 en ce que l'implantation en contre-bas de plus de six mètres ne répond pas aux normes du règlement urbanistique de 1994 selon lesquelles «le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais», le volume principal doit être implanté sur l'alignement de la voirie, le traitement des abords devra maintenir un maximum de végétaux existants;
- 2^e moyen tiré de la violation de l'article 330 du Code wallon d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine du 14 mai 1984 en ce qu'aucune enquête publique n'a été organisée alors que la construction envisagée a, notamment, une longueur et une hauteur dépassant largement les limites fixées par le Code;
- 3^e moyen tiré également de la violation des normes urbanistiques et du bon aménagement du territoire en ce que le nouveau bâtiment, notamment du fait qu'il se compose de trois volumes et de sa hauteur, ne s'intègre pas dans l'alignement et l'architecture naturels des maisons avoisinantes existantes;
- 4^e moyen tiré de la violation des normes urbanistiques applicables jusqu'alors en ce qu'à tout le moins la plupart des maisons ont été construites de 1975 à 1990 avec obligation de lucarnes, d'un premier étage mansardé, d'une seule bâtisse principale avec, le cas échéant, à l'arrière une extension, un toit en pente (cf anciennes

prescriptions urbanistiques) et que la présente construction comporte trois volumes dont deux toits plats, un deuxième étage mansardé, aucune lucarne, déparant dès lors, en outre, toute l'harmonie des maisons avoisinantes et, notamment, les deux maisons adjacentes (dont la mienne) et les deux maisons en face, toutes situées sur le territoire de la commune de Rixensart;

5^e moyen tiré de la violation des articles 10 et 11 et 141 de la Constitution en ce que les prescriptions urbanistiques antérieures à 1994 imposaient des normes beaucoup plus restrictives et que les nouvelles prescriptions ont, sans justification, organisé un régime beaucoup plus libre de l'aménagement des lieux, entraînant dès lors une inégalité non justifiée entre les habitants du lieu ("antérieurs et le seul nouvel habitant à construire dans le quartier depuis des dizaines d'années");

6^e moyen tiré de l'interprétation cohérente de l'application (générale) des prescriptions urbanistiques en ce qu'elles doivent, de toute évidence, s'appliquer dans les quartiers nouveaux et, éventuellement, les quartiers plus anciens qui n'ont pas été soumis à des critères très sélectifs;

7^e moyen tiré de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que l'acte d'octroi du permis de bâtir n'est pas motivé en la forme conformément aux dispositions applicables en la matière et, en outre, ne spécifie pas l'existence d'une annexe;

8^e moyen tiré de la violation de formes substantielles ou prescrites à peine de nullité en ce que le public n'a pas été informé clairement du schéma et de la déclaration environnementale conformément au mode visé à l'article 112 de la loi communale et en violation de l'article 50 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du territoire.

9^e moyen tiré de la violation de la loi sur la publicité de l'administration du 11 avril 1994, de l'article 32 de la Constitution en ce qu'aucune information (copie d'acte de permis, délibération communale, tous renseignements y afférents,...) n(e m)a été fournie en dépit d'une demande formelle (de ma part) en ce sens adressée aux autorités compétentes et en ce que la commune n'a pas pu fournir les prescriptions urbanistiques qui avaient été applicables à (ma) demeure;

10^e moyen tiré de la violation de l'article 141 de la Constitution en ce qu'en cas de conflit entre normes, c'est la Constitution et la loi qui ont prééminence;

11^e moyen tiré de la violation des prescriptions urbanistiques et du bon aménagement des lieux en ce qu'il y a nette disproportion existant entre l'exiguïté du terrain disponible et le volume de la bâtisse et en ce que les camions n'ayant aucune marge de manoeuvre sur le chantier sont contraints de manoeuvrer sur la voie publique, créant ainsi une situation dangereuse pour la circulation;

12^e moyen tiré de la violation des prescriptions urbanistiques en ce qu'il existe un risque pour la sécurité des riverains que des terres, une barrière, une haie voisine s'effondrent à la suite des travaux de terrassement (effectués à certains endroits à moins d'un mètre) et qu'une partie d'autres terres s'affaissent, entraînant, en outre, un inévitable trouble de voisinage;

13^e moyen tiré de la violation des prescriptions urbanistiques et de la déclaration environnementale en ce que la permission est accordée d'établir une aire de parking pouvant compter 3 places côté à côté avec la possibilité de se garer sur deux rangées constituant ainsi dans tout le quartier et la rue la seule habitation à pouvoir bénéficier d'une aire de parking aussi importante;

14^e moyen tiré de la violation des normes urbanistiques et du bon aménagement des lieux en ce que la permission accordée d'exercer une activité indépendante, qui, si elle n'est certes pas interdite, serait la seule activité enregistrée dans tout le quartier et la rue et non nécessaire étant donné que la personne en question possède déjà un cabinet dans la ville adjacente;

15^e moyen tiré de la violation des prescriptions urbanistiques et du plan particulier d'aménagement, en particulier, en ce que les 15 mètres de distance de la façade de la maison ne sont pas respectés, la marge de recul étant apparemment de moins de 10 mètres, alors qu'elle est, notamment, de 18 mètres dans le cas de (ma) demeure;

16^e moyen tiré de la violation de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme étant donné qu'un grand nombre de fenêtres, telles qu'elles sont prévues, donnent directement sur (mes) aires de vie habituelles et que l'espace de trois mètres qui (me) sépare de la mitoyenneté de la nouvelle demeure et les moins de trois mètres qui sépare cette dernière de cette mitoyenneté nuit à l'exercice de (ma) vie privée;

17^e moyen tiré de la violation des dispositions de la déclaration environnementale en ce qu'une grande partie d'arbres (pins, chênes, devant, en outre, être conservés), notamment pour le parking de grandeur anormale par rapport à toute la rue, sont arrachés et des dispositions du Code, et notamment l'article 84, 11^o, sur l'abattage d'un ou plusieurs arbres remarquables sans autorisation préalable;

18^e moyen tiré de la violation de l'article 92 de la loi communale et du principe général d'impartialité des collèges et conseils en ce que nul ne peut être cause et partie, incompatibilité résultant, notamment, en l'occurrence, d'un lien familial étroit existant entre le bénéficiaire du permis de l'acte attaqué et un membre important du conseil/collège communal;

19^e moyen tiré de l'inégalité de traitement et de violation de la protection de la vie privée visée à l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme en ce que le permis de bâtir d'application pour (ma) demeure a imposé, en ce qui (me) concerne, la plantation de haies vives et/ou de murs bas de 50 cm maximum;

20^e moyen tiré du non-respect du bon aménagement des lieux et du plan particulier d'aménagement en ce que les gabarits tels que repris dans le plan de l'architecte sont disproportionnés et inexacts (notamment pour ce qui est des maisons voisines, (ma) maison étant reprise avec une hauteur sous-corniche de 14,48 et 18,28 sous faîte alors que sa hauteur effective, ne comptant qu'un étage, et en ajoutant les caves, n'atteint que 9,40 m, ce qui même dans l'hypothèse la plus favorable où le dénivelé de la nouvelle construction est ajouté, ne porte mon habitation qu'à un maximum de 15,40 m); la même remarque semble s'appliquer à la maison voisine;

21^e moyen tiré de la violation des articles 676, 677, 678, 679, 680 et 680 bis du Code civil en ce que le permis tel que délivré par les autorités communales autorise des ouvertures dans le mur non conformes à ces dispositions;

22^e moyen tiré de la violation de l'article 681 du Code civil en ce que le permis tel que délivré par les autorités communales autorise l'écoulement des eaux pluviales d'une manière non conforme à cet article;

23^e moyen tiré de la violation du principe d'économie d'énergie en ce que l'acte mentionne « l'orientation perpendiculaire proposée permet d'organiser les pièces de vie de manière à organiser au maximum de l'ensoleillement, dans le souci de construire un bâtiment économique en consommation d'énergie » alors qu'il ne prend pas en compte l'énorme perte d'ensoleillement qui en résulte pour (mon) habitation, ni ne prévoit le placement d'aucun équipement (panneaux solaires, ...) effectivement de nature à réduire la consommation d'énergie (et tel qu'encouragé par la Région wallonne);

24^e moyen tiré de la violation du principe général de droit de bonne administration vu l'absence de diligence dans le chef des autorités communales, en vue d'accorder le permis, de procéder aux vérifications nécessaires, notamment en matière de données chiffrées, notamment celles présentées par l'architecte. Aucune enquête publique n'a eu lieu en temps utile et aucune consultation des voisins n'a été organisée. Aucune étude de stabilité des sols n'a été organisée et n'a pu être communiquée alors que le sol, de l'avis même de l'architecte et de l'entrepreneur, semble être friable;

25^e moyen tiré de la violation de l'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme entré en vigueur le 18 mai 1954 en ce qu'il en résulte une perte immobilière, pareille construction n'étant de nature qu'à diminuer la valeur immobilière des maisons avoisinantes, selon certains experts, de plusieurs centaines de milliers d'euros, et désagrément difficilement justifiable dans le chef d'une commune qui perçoit des revenus élevés du précompte immobilier imposé. Ses habitants ont droit à bénéficier d'une qualité de vie convenable voire proportionnelle au montant et taux élevé du précompte";

Considérant que, selon l'article 2, § 1^{er}, 2^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat, la requête doit contenir, notamment, un exposé des moyens, c'est-à-dire l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée;

Considérant que les troisième, quatrième, sixième, septième, dixième, onzième, douzième, treizième, quatorzième, vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-quatrième moyens sont irrecevables;

Considérant, quant au premier et au quinzième moyens réunis, que le point 1 (implantation - "autres dispositions") de la sous-aire 1/42 (sous-aire différenciée d'habitat en parc résidentiel) du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) invoqué par le requérant dispose que "le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais"; que tel est bien le cas, au vu du plan présentant les vues en élévation;

Considérant que le point 1 (implantation - "règles générales") de la sous-aire 1/42 (sous-aire différenciée d'habitat en parc résidentiel) du R.C.U. précité dispose que "le volume principal est implanté : - soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci; - soit avec une marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci"; que, contrairement à ce que prétend le requérant, le volume principal ne doit pas obligatoirement être implanté sur l'alignement de la voirie;

Considérant qu'il n'y a pas, dans la partie du R.C.U. précité relative à la sous-aire 1/42, de règle selon laquelle "le traitement des abords devra maintenir un maximum de végétaux existants";

Considérant que la marge de recul du volume principal, telle qu'elle est fixée par le R.C.U., est de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement et non de 15 mètres; que le requérant ne peut donc faire valoir utilement que dans le cas de sa propre construction ledit recul serait de 18 mètres, cette argumentation étant sans pertinence pour apprécier la régularité de l'acte attaqué; que les premier et quinzième moyens ne sont pas fondés;

Considérant, quant au deuxième moyen, que l'article 330, 1° et 2°, du CWATUP dispose comme suit :

- " Doivent être soumises à une enquête publique (...) les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants (...) :
- 1° la construction (...) de bâtiments dont la hauteur est d'au moins quatre niveaux ou douze mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de la construction projetée; (...);
 - 2° la construction (...) de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës; (...)"

Considérant que la hauteur du bâtiment litigieux n'est pas de quatre niveaux et est inférieure à 12 mètres sous corniche; que par ailleurs, le requérant ne démontre pas que le bâtiment dont la construction est autorisée par le permis attaqué "dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de la construction projetée"; qu'il ne démontre pas plus que la profondeur du bâtiment litigieux, mesurée à partir du front de bâtisse (puisque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement), "est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës"; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant au cinquième moyen, que le requérant ne démontre pas en quoi "les dispositions urbanistiques antérieures à 1994" seraient plus restrictives que les prescriptions actuellement en vigueur ni en quoi, le cas échéant, cette circonstance devrait entacher d'irrégularité l'acte attaqué; que le cinquième moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant au huitième moyen, que l'article 112 de la nouvelle loi communale concerne le mode de publication des règlements et ordonnances du conseil communal et du collège communal et l'article 50 du CWATUP la procédure d'élaboration des plans communaux d'aménagement; que ces dispositions sont étrangères au cas litigieux; que le huitième moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant au neuvième moyen, que l'absence éventuelle de collaboration de la première partie adverse ne peut avoir aucune incidence sur la légalité de l'acte attaqué; que le neuvième moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant aux seizième et dix-neuvième moyens examinés ensemble, que d'une part le requérant s'abstient de démontrer une violation de sa vie privée compte tenu de la configuration des lieux et notamment de la présence de haies

séparatives des deux fonds et que, d'autre part, il ne rapporte pas la preuve des conditions du permis d'urbanisme qui lui a été délivré dès lors qu'il reste en défaut de produire ledit permis; que les seizième et dix-neuvième moyens ne sont pas fondés;

Considérant, quant au dix-septième moyen, qu'il est irrecevable dans la mesure où le requérant invoque la violation "des dispositions de la déclaration environnementale" celles-ci n'étant pas des règles de droit suffisamment précises; que par ailleurs le requérant ne démontre pas que les arbres à abattre constitueraient des arbres remarquables au sens de l'article 84, 11°, du CWATUP; que le dix-septième moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant au dix-huitième moyen, que le requérant est en défaut de citer l'identité du "membre important du conseil/collège communal" qui aurait un lien familial avec les bénéficiaires du permis; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant au vingtième moyen, qu'il ressort de l'examen du plan d'implantation que les hauteurs de la maison du requérant mentionnées sur le plan d'implantation sont calculées en tenant compte des courbes de niveau, la partie adverse n'étant pas contredite lorsqu'elle explique que "les chiffres obtenus par l'architecte s'expliquent par le fait que toutes les cotes sont mesurées depuis le niveau 0 tel que déterminé par le géomètre"; que le vingtième moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant au vingt-cinquième moyen, que le requérant ne démontre pas en quoi le projet autorisé serait de nature à réduire la valeur des habitations voisines; qu'il n'explique pas non plus en quoi, le cas échéant, cette circonstance serait par elle-même de nature à affecter la légalité de l'acte attaqué; que le vingt-cinquième moyen n'est pas 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 que le recours en annulation et, par conséquent, la demande de suspension, sont manifestement irrecevables,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Monsieur et Madame MILLET-BRASSEUR est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

Fr. DAOUT.