

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 190.228 du 5 février 2009

A. 189.276/XIII-5057

En cause : **MALBRANT Yves**,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

la Commune de Rebecq,
ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

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

Vu, en ce qui concerne la demande de suspension, la requête unique introduite le 6 août 2008 par Yves MALBRANT, qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Rebecq en date du 9 janvier 2008 à la société privée à responsabilité limitée SCHOUKENS, pour un bien sis Grand-Place de Quenast, 13, cadastré 3^{ème} division, section A, n/ 146m, ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de six appartements;

Vu l'arrêt n/ 188.402 du 1^{er} décembre 2008 rouvrant les débats, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de rédiger un rapport dans le cadre de la procédure en suspension;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 14 janvier 2009 fixant l'affaire à l'audience du 3 février 2009 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me L.-A. BAUM, loco Me G. WINAND, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint;

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

Considérant qu'il y a lieu, en ce qui concerne l'exposé des éléments utiles à l'examen de la demande, de s'en référer à l'arrêt n° 188.402 du 1^{er} décembre 2008 par lequel le Conseil d'Etat a renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.50, D.62, D.64 et D.69 du livre 1^{er} du Code de l'environnement, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur ou de la contradiction dans les motifs; que, dans la deuxième branche du moyen, il estime que le collège commet une erreur manifeste d'appréciation en délivrant un permis portant sur une construction qui non seulement ne respecte pas la distance légale en matière de vues mais de surcroît donne lieu à une exclusion quasi-complète de toute luminosité dans de nombreuses pièces de vie et chambres de son immeuble; qu'il fait grief à l'acte attaqué de ne pas évoquer la compatibilité de l'immeuble autorisé avec l'extrême proximité (moins de 3 mètres) de la façade latérale, percée de fenêtres, de son immeuble; que, dans la troisième branche, il note "que la présence du mur latéral du garage, privatif au requérant et situé à

environ 1,7 mètre de la façade latérale de son immeuble, serait éloigné de seulement environ 1,3 mètre du mur de la construction autorisée, lui-même percé de nombreuses fenêtres destinées à éclairer des chambres et des livings"; que, selon lui, "cette situation est de nature à rendre les logements en cause insalubres pour défaut de luminosité";

Considérant que la partie adverse répond aux deuxième et troisième branches du moyen que le permis d'urbanisme est délivré "tout droit civil sauf", ce qui signifie qu'il serait légal même en cas de non-respect des distances de jours et de vues instituées par le Code civil; que selon elle, en l'espèce, il n'existe aucun litige judiciaire à propos de la propriété du passage latéral entre l'immeuble du requérant et la propriété de la bénéficiaire du permis attaqué, et qu'elle a statué sur la base du dossier de demande tel que déposé et n'a commis aucune faute ou erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 123,1/ de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 relatif à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que la S.P.R.L. SCHOUKENS, Terheugenstraat 22 à 1670 Pepingen, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Grand Place de Quenast 13, cadastré 3e Div. Section A n/ 146m, ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de six appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 27.09.2007;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que le Collège est suffisamment éclairé sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude d'incidences sur l'environnement ne se justifie pas;

Considérant que le Service Incendie a été consulté, que son avis daté du 14.11.2007 est favorable;

Considérant que la D.G.R.N.E. - Division de l'Eau - a été consultée pour le motif suivant : propriété située à proximité du cours d'eau «La Senne», que son avis daté du 06.11.2007 est favorable;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, sollicité en date du 19.11.2007, n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Vu l'avis émis par le Collège communal en date du 14.11.2007;

DECIDE :

Article 1.- Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. SCHOUKENS pour la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 6 appartements, Grand Place de Quenast 13, est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- respecter l'avis du Service Incendie ci-annexé;
- respecter l'avis de la D.G.R.N.E. - Division de l'Eau- ci-annexé;
- respecter le règlement communal relatif à l'épuration des eaux usées. A cet effet une demande de raccordement à l'égout devra être introduite dès réception de la présente.

Toute traversée de voirie pour les divers raccordements devra faire l'objet d'une demande d'autorisation avant d'entamer le travail;
(...)"

Considérant que si le requérant estime que les articles 678 et suivants du Code civil n'ont pas été respectés en l'espèce, il lui incombe de faire valoir ses droits et de demander la suppression des vues irrégulières auprès des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire;

Considérant par contre que le Conseil d'Etat est toutefois compétent pour contrôler si une autorité administrative qui a délivré un permis qui ne respecterait pas les distances légales en matière de vues, fixées par le Code civil, n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux; que dans le cadre de cet examen il appartient au Conseil d'Etat d'avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil;

Considérant que la perte de luminosité invoquée par le requérant est valablement étayée par les plans et photographies figurant au dossier administratif; que si l'immeuble autorisé par l'acte attaqué ne sera guère plus haut que l'immeuble existant (5 cm plus haut), il va gagner en profondeur et en hauteur sur une distance de plus de 6 mètres (construction au niveau des appentis existants), de sorte que la lumière naturelle donnant sur les fenêtres du salon du requérant, notamment, sera inévitablement amoindrie;

Considérant que, dans la mesure où il apparaissait clairement du dossier qu'un problème particulier de proximité et de gabarit excessif se posait en l'espèce, il

appartenait à la partie adverse de motiver sa décision de manière spécifique quant à la compatibilité avec le voisinage; que cet examen de la compatibilité du projet avec le voisinage fait défaut dans l'acte attaqué et n'a pas davantage eu lieu au cours de la procédure préalable, notamment dans l'avis favorable donné par le collège le 14 novembre 2007, auquel il est renvoyé et duquel il ressort que seules les problématiques relatives au risque d'inondations et à la mobilité ont été examinées; que les deuxième et troisième branches du moyen sont sérieuses;

Considérant qu'en l'espèce, au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'application immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir notamment la privation de pratiquement toute luminosité naturelle dans certaines pièces de sa maison (trois chambres à coucher, le salon et le cabinet de kinésithérapie de son épouse);

Considérant que la partie adverse répond qu'en l'espèce le requérant n'établit nullement la perte de luminosité par des documents probants;

Considérant que les photographies et les plans figurant au dossier étayent à suffisance l'effet d'écrasement et la perte manifeste et significative de luminosité que subira l'immeuble du requérant en cas de réalisation du projet litigieux; qu'il s'ensuit que ce risque de préjudice grave et difficilement réparable est établi;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de la décision critiquée puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Rebecq en date du 9 janvier 2008 à la société privée à responsabilité limitée SCHOUKENS, pour un bien sis Grand-Place de Quenast, 13, cadastré 3^{ème} division, section A, n/ 146m, ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de six appartements.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le cinq février deux mille neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.