

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.219 du 26 octobre 2012

A. 205.262/XIII-6264

En cause : 1. **BERNARD** Quentin,
 2. **NOIRFALISSE** Edwige,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Nicolas DUBOIS, avocat,
 rue de Bruxelles 37
 1300 Wavre,

contre :

la Commune de Rixensart,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Provinciale 213
1301 Bierges.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 19 juin 2012 par Quentin BERNARD et Edwige NOIRFALISSE en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Rixensart le 15 février 2012 à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SEPULCHRE - de BELLEFROID, l'autorisant à transformer un hangar sur un bien situé à Rixensart, rue de Genval 32;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 août 2012 fixant l'affaire à l'audience du 23 octobre 2012 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me L. de MEEUS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause peuvent être résumés 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 Rixensart, rue de Genval n° 32, cadastré 3^{ème} division, Rosières, section B, parcelles n^{os} 525m, 522k, 525l, 522r avec pour objet la "régularisation d'un hangar et modification d'une toiture". Il est accusé réception de cette demande le 24 juillet 2006.

2. Le bien se situe, d'après le permis qui sera délivré le 12 mars 2007, en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez 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 (R.C.U.) 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 d'enquête, en vertu de l'article 334 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme 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 R.C.U. 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 Rixensart, rue de Genval n° 32, cadastré 3^{ème} division, Rosières, section B, nos 525m, 522k, 525l, 522r avec pour objet la "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. Ce permis est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le permis d'urbanisme délivré par le collège communal du 29 décembre 2006, à la S.P.R.L. 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);

[...]".

Un recours en annulation est introduit par les consorts LEMERET et BONTEMPS. Il aboutit à un arrêt d'annulation n° 185.609 du 5 août 2008, pour les motifs suivants :

- " 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 m³) 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 m³ à 672 m³ soit 163 m³ 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".

9. 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 m³ de bois (dont 300 m³ 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 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.

10. Le 23 décembre 2011, la S.P.R.L. SEPULCHRE - de BELLEFROID introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la "modification de la toiture d'une grange", sur le bien sis rue de Genval, 32 à Rosières. La notice d'évaluation des incidences précise que le projet prévoit "la démolition et l'évacuation d'une toiture en tôle ondulée de fibre ciment sur structure métallique", la "réalisation d'une nouvelle charpente de toiture à double pans recouverte d'ardoises artificielles" et la "pose d'un bardage bois vertical (cèdre naturel) ainsi qu'un enduit ton blanc cassé sur la maçonnerie existante". Selon la même notice, "l'objet de la demande aura une destination de zone de stockage de matériaux de la filière bois".

11. Le 15 février 2012, le collège communal de Rixensart délivre un permis d'urbanisme à la S.P.R.L. SEPULCHRE - de BELLEFROID autorisant la transformation d'un hangar sur un bien situé à Rixensart, rue de Genval 32, parcelle

cadastrée 3^{ème} division, section B, n° 525k. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" Considérant que le projet n'est pas repris dans l'arrêté-liste des projets soumis à étude d'incidences, que la commune ne juge pas nécessaire de devoir réaliser une étude d'incidences au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande ainsi qu'au défaut d'effets divers sur la zone géographique dont question;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la S.P.R.L. SEPULCHRE - de BELLEFROID [...] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Genval 32 à 1331 Rixensart, cadastré 3^{ème} division section 3 parcelles 525k-525l-525m et tendant à transformer un hangar;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 23 décembre 2011 et complétée le 24 janvier 2012;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en sous-aire 1/21 de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont pour la partie concernée et en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel pour le fond de parcelles au règlement communal d'urbanisme révisé, approuvé par arrêté ministériel en date du 28 février 2011, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de quartier résidentiel dense au schéma de structure communal révisé adopté définitivement en séance du conseil communal en date du 23 juin 2010 et qui n'a pas été suspendu par le Ministre;

Considérant qu'en date du 29 décembre 2006, le collège communal a octroyé partiellement un permis d'urbanisme, référencé 2006/182, à la S.P.R.L. SEPULCHRE - de BELLEFROID pour un bien sis rue de Genval à 1331 Rixensart;

Considérant que le permis d'urbanisme régularise le hangar situé à l'arrière ainsi que le parement en bardage bois de ce dernier et refuse la modification du volume de la toiture du hangar faisant l'objet de la présente demande;

Considérant que le fonctionnaire délégué du Service public de Wallonie avait alors argumenté sa décision de la manière suivante :

« [...] Attendu que le dossier comporte deux projets séparés, l'un en régularisation, l'autre pour un projet en extension (nouveau volume à la modification de la toiture);

Considérant que le volume à régulariser n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré par le collège en date du 16/03/1992; qu'en effet, le matériau de parement devrait être la brique de ton rouge ou rouge foncé;

Considérant que le bardage bois sur toutes les faces de la construction existante permettra de sortir de sa médiocrité architecturale actuelle et aura un impact visuel moins négatif sur la zone de cours et jardins;

Considérant que le projet à modifier est situé en mitoyenneté de droite et est préjudiciable pour cette parcelle voisine puisque le gabarit du volume existant et ouvert sera fortement augmenté;

Considérant 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;

La dérogation est accordée pour le bâtiment existant dont le volume n'est pas modifié.

La dérogation est refusée pour la construction dont le volume sera modifié puisqu'il y a interdiction de construire ce type d'annexe en seconde zone»;

Considérant qu'en date du 12 mars 2007, le collège communal a octroyé à la S.P.R.L. SEPULCHRE - de BELLEFROID un permis d'urbanisme, référencé PU 2007/0028, tendant à modifier la toiture de la grange, pour un bien sis rue de Genval 32 à 1331 Rixensart;

Considérant que la motivation du permis susmentionné reposait notamment sur les éléments suivants :

«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)»;

Considérant qu'en date du 5 août 2008, le Conseil d'Etat, par l'arrêt n° 185.609, a annulé le permis d'urbanisme référencé PU 2007/0028;

Considérant que la présente demande vise la transformation d'un bâtiment existant et non sa construction;

Considérant que l'emprise au sol n'est pas modifiée;

Considérant que la destination du bien est inchangée;

Considérant qu'en date du 29 décembre 2006, le collège communal a pris acte de la déclaration de classe 3 sur le stockage de 500 m³ de produits finis (importation de clôtures et de barrières en bois) pour un bien sis rue de Genval 32 à 1331 Rixensart;

Considérant que si le volume de stockage, sur l'ensemble de l'exploitation située en zone d'habitat, est supérieur à 750 m³, un permis unique de classe 2 devra impérativement être introduit auprès de l'administration communale;

Considérant que si, suite aux transformations effectuées, le volume de stockage est augmenté mais reste inférieur à 750 m³, le demandeur est tenu d'en avertir l'administration communale;

Considérant que l'état de délabrement du volume considéré avait déjà été dénoncé en 2007;

Considérant que la tempête du 14 juillet 2010 a occasionné des dégâts à la toiture du hangar; Considérant que de ce fait, le toit représente un danger pour les personnes;

Considérant que d'autre part, le matériau de toiture existant (fibrociment) contient de l'amiante; qu'un tel matériau n'est plus autorisé pour des raisons sanitaires;

Considérant que le bâtiment actuel ne répond pas aux prescriptions urbanistiques en vigueur et constitue un chancre dans le contexte bâti environnant;

Considérant que la réalisation d'une toiture à versants recouverte d'ardoises artificielles permet une meilleure intégration au bâti environnant;

Considérant que l'on peut raisonnablement estimer que les matériaux de parement et de couverture proposés favorisent l'intégration paysagère du hangar et présentent une meilleure qualité environnementale au regard de la situation existante;

Considérant que dans cet esprit, il est souhaitable d'imposer la pose d'un enduit similaire à celui du hangar sur les élévations du garage existant et jouxtant ledit hangar;

Considérant qu'au vu de l'implantation du hangar et du dénivelé du terrain, la rehausse du bâtiment n'est pas de nature à porter préjudice aux parcelles voisines;

Considérant qu'après l'examen de la compatibilité du projet, soutenu par les plans d'ombrage, le reportage photographique, les montages photographiques et les plans joints au dossier de demande de permis d'urbanisme, il est raisonnable de considérer ledit projet comme un bon aménagement des lieux non préjudiciable aux tiers;

Considérant que le projet tend vers un assainissement de la situation actuelle;

Considérant que pour des raisons sanitaires et de respect du contexte urbanistique, la remise en état du bâtiment est nécessaire et urgente au vu de son état de délabrement;

Considérant qu'en conséquence, le projet répond aux objectifs de protection et d'amélioration du cadre de vie;

Considérant que l'avis du service d'incendie régional de la ville de Wavre sollicité en date du 19 janvier 2012 et parvenu à l'administration communale le 6 février 2012 est favorable à l'octroi du permis d'urbanisme pour autant que les prescriptions reprises au point H du rapport de prévention incendie référencé 120125/PBT/013RP soient respectées;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la présente demande n'est pas contraire à la notion de bon aménagement des lieux";

Considérant que les requérants exposent comme suit le risque de préjudice grave et difficilement réparable que l'exécution de l'acte attaqué leur causerait :

- le projet a pour effet d'augmenter la capacité d'exploitation du site et cette augmentation "aura nécessairement des répercussions sur les allées et venues de

véhicules venant chercher ou livrer du bois", de sorte que "les requérants ne pourront [...] plus jouir normalement de la quiétude de leur jardin";

- la rehausse du bâtiment fera passer celui-ci d'une hauteur de 5,10 mètres à une hauteur de 7,80 mètres, avec pour conséquence "un effet d'écrasement total et une modification radicale (du) cadre de vie" des requérants, ainsi qu'une "perte importante de luminosité"; à cet égard, les requérants déposent des photographies qui sont selon eux "particulièrement éloquentes quant à l'ampleur des activités d'ores et déjà exercées par la société SEPULCHRE - de BELLEFROID";

Considérant que la rehausse du bâtiment de stockage n'entraînera pas automatiquement l'augmentation de la capacité maximale de stockage autorisée, qui est actuellement de 500 m³ (déclaration de classe 3 du 29 décembre 2006); qu'en effet, la bénéficiaire du permis attaqué devra procéder à une nouvelle déclaration de classe 3 si elle souhaite augmenter la capacité de stockage jusqu'à 750 m³ et une demande de permis d'environnement de classe 2 au-delà de 750 m³; que le risque de préjudice lié à l'exploitation de l'entreprise trouve sa source soit dans la déclaration de classe 3 existante, soit dans une déclaration ou un permis d'environnement à venir, mais non dans l'exécution du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que l'effet d'écrasement n'est pas démontré, s'agissant d'un bâtiment d'une largeur de 7,30 mètres construit sur un mur mitoyen de plus de 110 mètres; que la perte de luminosité ne présente pas un degré de gravité tel que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué devrait être ordonnée, comme en témoignent les pièces déposées à l'appui de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le risque de préjudice grave n'est pas établi;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six octobre deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.