

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.199 du 23 janvier 2013

A. 205.219/XIII-6259

En cause : 1. **BELLEFONTAINE** Gaspard,
 2. **FAYS** Monique,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Matthieu GUIOT, avocat,
 chaussée de Louvain 431 F
 1380 Lasne,

contre :

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

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
INSIGHT-CONSTRUCT,
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 la requête unique introduite le 14 juin 2012 par Gaspard BELLEFONTAINE et Monique FAYS en ce qu'elle contient une demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 10 mars 2010 par le collège communal de Rixensart à Jacky CHAMPAGNE relatif à un bien sis à Rixensart, avenue Georges Marchal 11, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 772b, et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial;

Vu la requête en intervention introduite le 16 juillet 2012 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) INSIGHT-CONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 221.142 du 23 octobre 2012 rouvrant les débats, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire, accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. INSIGHT-CONSTRUCT et réservant les dépens;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, 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;

Vu l'ordonnance du 10 décembre 2012 fixant l'affaire à l'audience du 14 janvier 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me M. GUIOT, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Fr. ROBERT, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. WINAND, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Une première demande de permis d'urbanisme est introduite le 22 juin 2009 par Jacky CHAMPAGNE ayant pour objet la construction de trois appartements et d'un rez-de-chaussée commercial sur un bien sis avenue Georges Marchal 11, à Rixensart.

Le collège communal de Rixensart refuse le permis le 26 août 2009.

2. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite le 22 octobre 2009 par Jacky CHAMPAGNE ayant pour objet la construction d'un

immeuble à appartements et d'un rez-de-chaussée commercial sur le même bien et cadastré 1^{ère} division, section C, n° 772b.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, et dans le périmètre d'un règlement communal d'urbanisme.

Aucune enquête publique n'est organisée.

Le 25 février 2010, la partie adverse adresse à Jacky CHAMPAGNE la demande suivante :

" Afin de permettre à notre Notaire, Maître WATHELET, de finaliser, pour la partie qui le concerne, la procédure administrative en matière d'acte de constitution de servitudes conventionnelles de passage mutuelles, nous vous saurions gré de bien vouloir transmettre dans les meilleurs délais des plans de coupe de l'entièreté de la rampe considérée de même que les prescriptions techniques auxquelles celle-ci devra répondre".

Le 26 février 2010, l'architecte de Jacky CHAMPAGNE adresse à la partie adverse une note explicative concernant la rampe en question.

3. Le 10 mars 2010, le collège communal de Rixensart accorde le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

4. Le 25 août 2010, le collège communal de la partie adverse notifie son avis sur une demande de division de bien au notaire François KUMPS pour une parcelle sise à Rixensart, avenue de Mérode 23, appartenant à Jean-Pierre SMETS, à son épouse Marianne VERSCHELDE et à Roland de BIOLLEY, à acquérir par Jacky CHAMPAGNE.

5. Le 20 janvier 2012, Jacky CHAMPAGNE adresse à la partie adverse une demande de prorogation du permis d'urbanisme qui lui a été délivré le 10 mars 2010.

Le 1^{er} février 2012, le collège communal de la partie adverse décide de proroger le permis d'urbanisme jusqu'au 10 mars 2013.

6. Le terrain sur lequel doit s'implanter le projet est vendu le 3 avril 2012 à la S.P.R.L. INSIGHT-CONSTRUCT;

Considérant que la S.P.R.L. INSIGHT CONSTRUCT, propriétaire du terrain litigieux, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, 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 son exécution immédiate risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme de Rixensart, des articles 113, 114, 330 et suivants du CWATUPE, des articles 2 et suivants de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 10 et 11 de la Constitution, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de continuité d'appréciation;

que, dans une première branche, les requérants relèvent que la demande de permis d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'un avis préalable du fonctionnaire délégué, ni d'une enquête publique, alors que le taux d'occupation au sol de la parcelle est supérieur à la limite de 50 % prescrite par le règlement communal d'urbanisme de Rixensart (R.C.U.);

Considérant que la partie adverse ne se prononce pas sur les moyens dans sa note d'observations;

Considérant que l'intervenante ne se prononce pas non plus sur les moyens dans sa requête;

Considérant, sur la première branche, que le R.C.U. de la commune de Rixensart, dans sa version de 1994 applicable en l'espèce, dispose comme suit en ce qui concerne la sous-aire d'habitat en ordre fermé du centre de Rixensart, où s'implante la construction litigieuse :

" L'occupation de la parcelle par des surfaces construites, y compris les aménagements imperméables des abords, ne dépassera pas 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m². Cette disposition ne s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour lesquels une superficie construite supérieure à 50 % pourra être maintenue";

Considérant qu'aucune des parties ne conteste que la parcelle à laquelle il convient d'avoir égard est en l'espèce la parcelle cadastrale;

Considérant qu'au moment de l'adoption de l'acte attaqué, la parcelle n° 772b n'avait pas été divisée; que les requérants affirment, sans être démentis, que la parcelle n° 772b sur laquelle l'acte attaqué permet d'implanter le projet présente une superficie supérieure à 200 m²; qu'ils relèvent que, dans le dossier de demande de

permis d'urbanisme, un plan cadastral et une matrice cadastrale font référence à la parcelle cadastrale n° 772b, sur laquelle le projet s'implante, qui s'étend jusqu'à l'avenue de Mérode et porte sur une superficie de 512 m² (5a12ca);

Considérant qu'il ressort des documents cadastraux présents dans le dossier de demande de permis et d'une vue aérienne saisie sur "Google Maps" que l'occupation du sol par les constructions existantes est supérieure à 50 % de la parcelle n° 772b; que le projet accroîtra l'occupation au sol de la parcelle n° 772b de manière à la porter à une superficie nettement supérieure à 50 % et s'approchant des 100 % de la surface de la parcelle;

Considérant que la seconde phrase de la disposition du R.C.U. reproduite ci-dessus, qui précise que "[c]ette disposition ne s'applique pas dans les cas de transformation ou de reconstruction pour lesquels une superficie construite supérieure à 50 % pourra être maintenue", ne peut être invoquée dès lors qu'elle ne vise pas les cas de construction, mais uniquement "les cas de transformation ou de reconstruction" et que, en l'espèce, le projet est celui d'une construction; que, en outre, en cas de transformation ou de reconstruction, cette règle ne permet pas de dépasser l'occupation au sol existante, mais seulement de la "maintenir";

Considérant que, comme l'indiquent les requérants, il ne convient pas de prendre en considération une éventuelle division de la parcelle litigieuse, pour la raison qu'il ressort de l'acte attaqué que la partie adverse a pris en considération la parcelle n° 772b dans son ensemble; que l'acte attaqué contient en effet le motif suivant :

" Considérant que selon les critères de densité définis au niveau du schéma de structure communal, la parcelle considérée ne peut accueillir que deux logements;

Considérant que deux logements sont déjà implantés sur ladite parcelle et que le projet prévoit la création de trois appartements;

Considérant qu'une densité plus importante se justifie (...);

Considérant qu'il convient dès lors de constater que le projet autorisé n'est pas conforme à cette disposition du R.C.U. et qu'aucune dérogation ne semble avoir été régulièrement autorisée; qu'en effet, aucune enquête publique n'a eu lieu et l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été demandé sur la base des articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant que le moyen est sérieux en sa première branche;

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose

que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant que les requérants soutiennent que la réalisation de l'immeuble en projet leur fera subir une importante perte d'ensoleillement et de luminosité en raison de son implantation et sa hauteur; qu'ils redoutent aussi une perte d'intimité dès lors que des fenêtres et des balcons sont dirigées vers leur habitation, ce qui modifiera fortement leur cadre de vie; qu'ils rappellent que l'acte attaqué autorise un projet qui dépasse la limite maximale d'occupation au sol des parcelles et que les inconvénients qui résultent de la réalisation du projet sont plus importants que ceux prévisibles au regard des règles en vigueur;

Considérant que la partie adverse ne se prononce pas sur le risque de préjudice dans sa note d'observations;

Considérant que la partie intervenante fait valoir que les préjudices vantés sont issus des gabarits autorisés par le R.C.U. et qu'il n'existe dès lors pas de lien de causalité entre les préjudices vantés et l'acte attaqué;

Considérant que le projet autorisé par l'acte attaqué prévoit la construction d'un bâtiment d'une hauteur de près de 15 mètres, avec appartements, qui s'implantera au nord-ouest de l'habitation des requérants sur la parcelle voisine non encore construite; que les requérants possèdent à l'arrière de leur habitation une terrasse, une véranda et un jardin qui bénéficient du soleil durant l'après-midi et la soirée; qu'il ressort des plans et des photographies figurant au dossier que la réalisation du bâtiment autorisé par le projet va entraîner pour les requérants une importante perte d'ensoleillement et de luminosité, ainsi qu'un sentiment d'écrasement et une perte d'intimité en raison des vues rapprochées et plongeantes qu'auront les occupants de ces appartements depuis leurs appartements et leurs balcons vers la terrasse, la véranda et le jardin des requérants;

Considérant que la condition de risque de préjudice grave difficilement réparable causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué ne se confond pas avec la condition de moyen sérieux; que ce sont des conditions distinctes; que la constatation que le moyen est sérieux ne permet pas de conclure que le risque de préjudice est établi; que, en l'espèce, il résulte cependant de l'examen du premier moyen, jugé sérieux, que l'acte attaqué autorise un projet qui dépasse le taux d'occupation du sol autorisé par le R.C.U. de Rixensart; que, dans ce contexte, les inconvénients qui résultent de la réalisation du projet sont plus importants que ceux qui étaient

prévisibles compte tenu des règles en vigueur; que le fait la parcelle soit située en zone d'habitat ne signifie pas que les voisins doivent tolérer toute construction importante autorisée illégalement ou sans considération du bon aménagement des lieux;

Considérant que le préjudice que les requérants décrivent est grave et qu'il est difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 10 mars 2010 par le collège communal de Rixensart à Jacky CHAMPAGNE relatif à un bien sis à Rixensart, avenue Georges Marchal 11, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 772b, et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-trois janvier deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.