

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.394 du 24 juillet 2013

A.209.509/XIII-6680

En cause : **DE VOS** Pascal,
ayant élu domicile chez
Me Vanessa PAUWELS, avocat,
rue de Brocsous 76
1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

- 1. la Commune de Rixensart,**
- 2. la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

LEBRUN Jean-Louis,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles, 37
1300 Wavre.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la requête introduite le 19 juillet 2013 par Pascal DE VOS qui demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 26 juin 2013 par le collège communal de Rixensart à Jean-Louis LEBRUN, portant sur l'agrandissement du rez-de-chaussée commercial et l'aménagement d'un logement pour un bien sis rue de la Hulpe 161 à Rixensart, ainsi que des mesures provisoires d'extrême urgence et une astreinte;

Vu l'ordonnance du 19 juillet 2013, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 23 juillet 2013 à 10 heures;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat, président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me V. PAUWELS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M. VANDERBECKEN, bourgmestre, comparaissant pour la commune de Rixensart, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, Me C. FRANCOIS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante et M. LEBRUN J.-L., intervenant;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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. Pascal DE VOS, le requérant, est propriétaire de la maison d'habitation sise à Rixensart, rue de La Hulpe 157, contigüe à celle du projet faisant l'objet d'un permis attaqué.

2. Jean-Louis LEBRUN a déposé, le 17 septembre 2012, une première demande de permis d'urbanisme, visant à aménager le rez-de-chaussée commercial (un restaurant sur la gauche de l'immeuble + une friagerie sur la droite de l'immeuble + bar dans le bâtiment principal) et à aménager 2 logements. Le projet concerne un établissement "Le Café du Lac", existant depuis plusieurs années. Il est situé au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez en zone d'habitat, au règlement communal d'urbanisme de Rixensart en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel et en zone de protection paysagère, et, enfin, en zone de quartier résidentiel au schéma de structure.

3. Par sa délibération du 23 janvier 2013, le collège communal de Rixensart a refusé la demande de permis, considérant que "le projet tel qu'envisagé ne s'intègre pas dans le contexte bâti environnant et ne constitue pas un bon aménagement des lieux", pour les raisons suivantes :

- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne mentionne aucun abattage ni déboisement;
- tous les arbres doivent être renseignés sur les plans;

- la présence d'une friterie implique des déplacements de véhicules fréquents et intempestifs au vu de la configuration des lieux;
- la présence de la friterie augmentera le risque de stationnement sauvage;
- le parking disponible n'apparaît pas suffisant compte tenu des activités envisagées et de la capacité des logements;
- de par le programme envisagé découle la nécessité d'agrandir le bâtiment d'origine de manière importante;
- la juxtaposition de plusieurs volumes secondaires de gabarit et de typologie architecturale différents ne permet pas de constituer un ensemble cohérent et homogène;
- le volume secondaire à toiture plate permettant l'accès aux logements projetés présente un impact volumétrique trop important par rapport au volume principal existant;
- le logement aménagé sous les combles ne présente pas de caractéristiques suffisantes d'habitabilité;

4. Le 29 janvier 2013, Jean-Louis LEBRUN introduit une nouvelle demande. Le projet actualisé ne comprend plus de friterie, le nombre d'emplacements de parking passe de 12 à 14, et un seul appartement est prévu.

5. Une enquête publique est réalisée du 4 mars au 18 mars 2013 et donne lieu à 13 réclamations, dont celle du requérant.

6. Les instances suivantes ont rendu un avis :

- avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.),
- avis favorable du département de la nature et des forêts (D.N.F.),
- avis favorable conditionnel du service régional d'incendie de Wavre,
- avis partiellement défavorable du fonctionnaire délégué libellé comme suit :

" Considérant que la demande implique de nombreuses dérogations [...];
 Considérant que l'extension à usage de salle de restaurant est jugée peu esthétique;
 Considérant qu'une toiture plate ou des murs d'acrotère seraient plus cohérents avec les volumes existants;
 Considérant que les dérogations relatives à la volumétrie de la salle de restaurant ne sont pas acceptables;
 Considérant que les autres dérogations peuvent être admises".

7. Le 26 juin 2013, le collège communal octroie le permis, tendant à agrandir le rez-de-chaussée commercial et à aménager un logement, en l'assortissant de plusieurs conditions. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

" Considérant que parmi les arguments avancés, certains ne concernent pas directement les objets de dérogation;

Vu le permis d'urbanisme référencé PU/2012/228, refusé par le Collège communal en séance du 23 janvier 2013 à Monsieur LEBRUN pour agrandir le rez-de-chaussée commercial et aménager un logement supplémentaire pour le bien dont question;

Considérant que le projet précité comprenait un restaurant, un bar, une friagerie et deux logements;

Considérant que le refus de permis d'urbanisme était essentiellement fondé sur les éléments suivants :

- la friagerie impliquant des déplacements de véhicules fréquents et intempestifs au vu de la configuration des lieux;
- le parking insuffisant au vu du programme envisagé;
- l'ensemble bâti projeté manquant de cohérence architecturale; le volume secondaire à usage d'accès aux logements présentant un impact volumétrique trop important;

- le logement aménagé sous les combles présentant une habitabilité insuffisante;

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande tient compte des motifs de refus précités;

Considérant que le programme a été réduit à un restaurant et un bar; que l'ensemble bâti n'abritera plus qu'un seul logement;

Considérant que l'on peut raisonnablement estimer que si le programme a été réduit, les nuisances liées au projet le sont également;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement sur fonds privé a été augmenté de 12 à 14 par rapport au précédent projet et que les prescriptions du règlement communal d'urbanisme en la matière sont respectées;

Considérant que le stationnement est possible sur le domaine public à proximité du bien dont question (rue de La Hulpe);

Considérant que l'implantation des emplacements de stationnement telle qu'envisagée ne portera pas atteinte à la mitoyenneté dans la mesure où l'aménagement ne nécessite pas de modification du relief naturel du sol;

Considérant qu'il apparaît toutefois souhaitable de prévoir un écran végétal entre les emplacements de stationnement projetés et la parcelle contiguë;

Considérant que le revêtement en asphalté prévu pour le parking devrait être remplacé par des pavés drainants pour l'accès carrossable et par un revêtement perméable de type dolomie ou dalles alvéolées pour les emplacements de stationnement proprement dits afin de permettre la percolation des eaux de pluie;

Considérant que si le revêtement est perméable, aucun écoulement ne sera renvoyé vers la parcelle voisine;

Considérant qu'aucun abattage ni déboisement n'est sollicité par l'auteur de projet dans sa demande;

Considérant que le projet améliore l'accessibilité de la parcelle par rapport à la situation antérieure; qu'il permet en effet d'organiser les entrées et sorties de véhicules liées au stationnement en un accès carrossable unique et ce, contrairement à la situation préexistante;

Considérant que l'entreposage des poubelles est organisé dans un local clos et ventilé prévu à cet effet auquel les rongeurs ne pourront accéder;

Considérant que ce volume annexe ne sera pas source de nuisances compte tenu de la distance qui le sépare des habitations les plus proches ;

Considérant que le bâtiment existant est déjà affecté à l'horeca; que l'argument relatif aux horaires d'ouverture n'est pas pertinent;

Considérant qu'il appartient à l'exploitant de gérer la question des fumeurs de manière à éviter toute nuisance pour le voisinage;

Considérant qu'au vu des conditions météorologiques belges, la terrasse ne sera utilisable que durant des périodes de l'année restreintes et que durant certaines plages horaires;

Considérant qu'en ce qui concerne les nuisances sonores liées notamment à l'utilisation de la terrasse, le règlement général de police est d'application;

Considérant que les constructions sont situées à proximité du site classé dit "Marais de Genval";

Considérant que la zone de cours et jardins assure un rôle de zone tampon entre les constructions et ledit site classé;

Considérant que la distance qui sépare ladite terrasse des habitations voisines et du site classé dit "Marais de Genval" paraît suffisante;

Considérant que les volumes annexes à démolir ne présentent pas un intérêt architectural ou patrimonial particulier et ne sont pas classés;

Considérant que leur présence et leur implantation portent atteinte à la cohérence des lieux; que leur démolition permet de reconstituer une zone de cours et jardins libre de toute construction en continuité du site classé susmentionné;

Considérant que le type d'architecture du bâtiment d'origine est caractérisé notamment par la juxtaposition de volumes secondaires à un volume principal;

Considérant que le recours à des toitures plates pour certains volumes permet de réduire l'impact volumétrique oie l'ensemble projeté;

Considérant que le nombre de dérogations sollicitées pour le présent projet a été réduit par rapport à la précédente demande; que plusieurs d'entre elles sont induites par la situation existante;

Considérant que les dérogations au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sont liées à des contraintes propres au bâti préexistant;

Considérant que le bien est situé à proximité du site touristique du lac de Genval; que la présence d'un établissement affecté à l'horeca participe à l'animation économique dudit site et au-delà de la Commune;

Considérant qu'il apparaît pertinent d'implanter ce type d'activité là où elle préexistait; qu'elle contribue à assurer la mixité fonctionnelle de la Commune;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences jointe au dossier apparaît suffisamment complétée pour permettre d'apprécier les incidences du projet sur l'environnement :

Considérant qu'en ce qui concerne la question d'une éventuelle dévalorisation immobilière des biens avoisinants, aucun argument objectif ne peut être retenu au vu de la préexistence d'une activité horeca sur les lieux;

Considérant que la dérogation relative à l'implantation non conforme du volume secondaire latéral par rapport au volume principal peut être relativisée dans la mesure où le bâtiment existant peut être perçu comme un volume principal et non comme un volume principal auquel est adjoind un volume secondaire;

Considérant qu'en effet, si le volume principal et le volume secondaire présentent deux hauteurs de faîte différentes, ils présentent toutefois une hauteur sous gouttière identique;

Considérant que, si l'on retient cette interprétation, le volume secondaire à usage de salle de restaurant est implanté contre le volume principal, conformément aux prescriptions en vigueur;

Considérant que le bâtiment actuel présente déjà une surface affectée au commerce de plus de 100 m²; que la surface commerciale telle qu'envisagée n'apparaît pas excessive au vu de la superficie de la parcelle;

Considérant que l'activité envisagée nécessite une certaine superficie pour pouvoir subsister;

Considérant que, dans la situation existante, plusieurs volumes secondaires sont déjà adossés à la façade arrière du volume principal et ce, sur une largeur totale supérieure aux 2/3 de la façade correspondante dudit volume principal;

Considérant que l'articulation des volumes secondaires par rapport au volume principal telle que proposée n'est pas de nature à porter préjudice à l'ensemble bâti projeté;

Considérant que le recours à des hauteurs sous acrotère pour les volumes secondaires supérieures à la hauteur sous gouttière du volume principal découle de la nécessité de conférer auxdits volumes secondaires une habitabilité suffisante;

Considérant que la hauteur du volume secondaire à usage d'accès au logement à l'étage est justifiée par la fonction dudit volume, à savoir desservir de manière privative le logement qui y sera aménagé;

Considérant qu'une telle configuration est propre au programme envisagé pour le projet :

Considérant que la hauteur de ce volume a été réduite d'un niveau (environ 3,10 mètres) par rapport à la précédente demande;

Considérant que si l'ensemble des extensions était traité avec des pentes de toiture similaires à celles du volume principal, les agrandissements présenteraient un impact volumétrique trop important;

Considérant que le recours à une faible pente de toiture pour le volume annexe à usage d'abri pour les poubelles permet de réduire son impact volumétrique;

Considérant que, comme déjà évoqué, le bâtiment d'origine est caractérisé par un volume principal auquel sont adjoints plusieurs volumes secondaires; que les interventions envisagées s'inscrivent dans le même esprit;

Considérant que le projet prévoit d'aménager le logement sur deux niveaux afin d'assurer un niveau de confort suffisant;

Considérant que l'aménagement projeté peut être accepté dans la mesure où le bâtiment existant comporte déjà deux niveaux dans le volume de la toiture;

Considérant que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité, réunie en séance du 28 mars 2013, a remis, à l'unanimité, un avis défavorable sur la demande; que celui-ci ne peut être retenu au vu des éléments développés ci-avant;

Considérant que l'avis du Service Public de Wallonie/DG03- Département de la Nature et des Forêts, a été sollicité par courrier daté du 22 février 2013;

Considérant que ledit service a remis en date du 25 mars 2013 un avis favorable sur le projet;

Considérant que l'avis du Service Public de Wallonie/DG04-Département du Patrimoine a été sollicité par courrier daté du 12 mars 2013;

Considérant que ledit service a remis un avis favorable sur le projet en date du 14 mars 2013;

Considérant que l'avis du Service Régional d'Incendie de la Ville de Wavre a été sollicité par courrier daté du 22 février 2013;

Considérant que ledit service a remis en date du 4 mars 2013 un avis favorable conditionnel sur le projet;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie/DG04 a été sollicité par courrier daté du 3 mai 2013; que celui-ci a remis, en date du 6 juin 2013 un avis défavorable pour la volumétrie proposée pour la salle de restaurant et un avis favorable pour les autres dérogations au règlement communal d'urbanisme et au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

Considérant que ledit avis, réceptionné en date du 7 juin 2013, est libellé comme suit :

[...]

Considérant que la demande implique de nombreuses dérogations :

- 1 volume secondaire à usage de restaurant qui n'est pas implanté contre le volume principal
- 2 la superficie commerciale supérieure à 100 m²
- 3 la largeur des façades des volumes secondaires supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade correspondante du volume principal à laquelle ils s'accolent
- 4 la hauteur sous gouttière des volumes secondaires latéraux (accès logement) et arrière qui n'est pas inférieure à celle du volume principal
- 5 la pente de toiture du volume secondaire (restaurant) et la pente de toiture du volume annexe (abri pour poubelles) ne sont pas proches de la pente de toiture du volume principal
- 6 les interventions projetées qui portent atteinte à la volumétrie du bâtiment initial
- 7 les proportions de certaines baies
- 8 la présence de 2 niveaux habitables dans le volume de la toiture

Considérant que l'extension à usage de salle de restaurant est jugée peu esthétique; Considérant qu'une toiture plate ou des murs d'acrotère seraient plus cohérents avec les volumes existants;

Considérant que les dérogations relatives à la volumétrie de la salle de restaurant ne sont pas acceptables;

Considérant que les autres dérogations peuvent être admises;

[...]

Considérant les arguments avancés ci-avant;
Considérant que les notions d'esthétique sont très subjectives;
Considérant qu'en ce qui concerne la salle de restaurant, la réalisation d'un volume à toiture plate ou de murs d'acrotères conférerait audit volume un caractère trop massif;
Considérant, au vu de ce qui précède, que le Collège communal ne se rallie pas à l'avis du Fonctionnaire délégué;
Considérant que le projet tel que présenté, pour les raisons exposées ci-avant, est susceptible de s'intégrer dans le cadre bâti et non bâti environnant";

8. Cet acte a été notifié au requérant par lettre du 11 juillet 2013 - cachet de la poste du 12 juillet 2013, réceptionnée par le requérant le 15 juillet 2013;

Considérant qu'à l'audience du 23 juillet 2013, Jean-Louis LEBRUN a déposé une requête par laquelle il demande à intervenir volontairement dans la procédure en référé, en tant que bénéficiaire du permis attaqué, et partant, directement intéressé par la solution du présent litige; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité de la demande de la partie requérante; qu'elle constate que celle-ci est introduite par un acte intitulé "Demande en suspension d'extrême urgence" et non "requête en suspension d'extrême urgence", comme requis par l'article 16, § 2, 1°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Considérant que l'intitulé utilisé par la partie requérante a manifestement permis aux différentes parties de comprendre que celle-ci sollicitait la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, selon la procédure d'extrême urgence; que ce serait faire preuve d'un formalisme excessif de sanctionner d'irrecevabilité la demande introduite sous un tel intitulé; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la seconde partie adverse demande à être mise hors de cause, dès lors que le permis attaqué n'a pas suivi l'avis rendu par le fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause lorsque le fonctionnaire délégué est intervenu dans la procédure d'examen de la demande de permis ayant abouti à la délivrance de celui-ci en donnant un avis, certes défavorable; qu'en effet, quelle que soit l'opinion de ce fonctionnaire délégué sur le projet autorisé par le permis attaqué, il a pris part à la procédure administrative;

Considérant que la seconde partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité quant à l'extrême urgence; qu'elle estime que la partie requérante

aurait dû tenter d'obtenir du bénéficiaire du permis qu'il attende, avant de mettre celui-ci en œuvre, l'issue d'une procédure de suspension ordinaire, et qu'en s'abstenant d'une telle démarche, la partie requérante est elle-même à l'origine de l'extrême urgence;

Considérant que le permis délivré le 26 juin 2013 a été notifié à la partie requérante par un envoi du 12 juillet 2013, reçu le 15 juillet 2013; que, dès le 17 juillet 2013, celle-ci a pu constater le début des travaux; qu'il s'agit de travaux dont le gros œuvre pourrait être finalisé très rapidement; qu'il n'est pas certain que la procédure de suspension ordinaire puisse être menée à terme avant la réalisation de ces travaux; que, par ailleurs, la seule introduction d'une procédure de suspension ordinaire n'a pas d'effet suspensif sur l'exécution de l'acte; que la partie requérante a introduit la demande de suspension par télécopie, le 19 juillet 2013, soit dans les cinq jours de la prise de connaissance de l'acte attaqué et dans les trois jours du début du chantier; que, dans ces circonstances, il ne peut lui être reproché le recours à la procédure d'extrême urgence; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation "des articles 1^{er}, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), de la violation des articles 1 à 6 du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 28 février 2011, des articles 415/2 et 415/10 du CWATUPE (règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public pour les personnes à mobilité réduite), de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'absence de motivation adéquate en violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'elle constate que la partie adverse octroie 2 dérogations au règlement général et 8 dérogations au règlement communal d'urbanisme, nonobstant les avis défavorables de la C.C.A.T.M. et du fonctionnaire délégué; qu'elle rappelle que l'autorité est tenue de faire un usage modéré de ces dérogations et de ne les accorder que de manière restrictive et exceptionnelle, dans une mesure compatible avec la zone et en motivant adéquatement l'octroi de ces dérogations, d'autant plus lorsqu'elle s'écarte des avis des instances consultées; qu'en l'espèce, elle estime que la partie adverse n'a pas justifié le caractère exceptionnel des dérogations qu'elle a accordées; que, plus particulièrement, s'agissant de la dérogation relative à la surface commerciale supérieure à 100m², elle constate que l'autorité communale se limite à analyser cette dérogation au regard de la surface de la parcelle du demandeur de permis, sans aucune considération des parcelles avoisinantes; qu'elle estime que la dérogation accordée est à ce point importante qu'elle dénature totalement le règlement communal d'urbanisme; qu'elle conclut au caractère insuffisant de la motivation de l'octroi de cette dérogation;

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que l'article 113 du CWATUPE permet la dérogation aux règlements communaux d'urbanisme, à condition qu'elle soit compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique; que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que, enfin, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être motivées en la forme;

Considérant qu'en l'espèce, le bien est situé en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel et en zone de protection paysagère au règlement communal d'urbanisme révisé, approuvé par arrêté ministériel en date du 28 février 2011; que celui-ci dispose, pour cette sous-aire 1/41, que "la superficie au sol des commerces et des bureaux est toujours limitée à 100 m² maximum";

Considérant que la superficie au sol du projet attaqué est nettement supérieure à ces 100 m² et avoisine les 250 m²; qu'elle nécessitait, en conséquence, une dérogation au règlement communal d'urbanisme précité;

Considérant que, dans son avis, le fonctionnaire délégué a considéré que "les dérogations relatives à la volumétrie de la salle de restaurant ne sont pas acceptables";

Considérant que, dans la décision attaquée, l'autorité communale justifie cette dérogation dans les termes suivants :

" Considérant que le bâtiment actuel présente déjà une surface affectée au commerce de plus de 100 m²; que la surface commerciale telle qu'envisagée n'apparaît pas excessive au vu de la superficie de la parcelle;
Considérant que l'activité envisagée nécessite une certaine superficie pour pouvoir subsister";

Considérant qu'une telle motivation est lacunaire; qu'elle ne justifie l'octroi de la dérogation ni au regard de la destination générale de la zone, du contexte architectural de cette zone et de son option urbanistique ni par rapport à son caractère exceptionnel; que la partie adverse s'est limitée à examiner la compatibilité de la surface commerciale envisagée avec la surface totale de la parcelle du demandeur de permis, sans aucune considération pour le bâti environnant; que l'affirmation de

l'autorité communale selon laquelle la surface commerciale projetée est nécessaire pour permettre à l'activité de subsister ne repose sur aucun élément du dossier administratif; qu'elle apparaît, par ailleurs, contradictoire avec la prescription du règlement communal d'urbanisme pourtant récent (2011); qu'en conséquence, le moyen est sérieux;

Considérant que la partie requérante expose subir un préjudice grave et difficilement réparable tenant à la fois à une perte d'intimité, l'extension projetée étant située à une dizaine de mètres de son habitation et les emplacements de parking étant contigus à celle-ci, à des nuisances sonores provoquées tant par l'utilisation de la salle de restaurant, de la terrasse que du parking, à des nuisances olfactives (fumées de cigarettes ou odeurs de cuisine), ainsi qu'à une augmentation significative du charroi dans des rues inadaptées (trop peu d'emplacements de parking prévus);

Considérant que la partie intervenante estime que le préjudice allégué par la partie requérante n'est ni grave ni difficilement réparable;

Considérant que le bien se situe dans une zone de quartier résidentiel au schéma de structure communal; qu'il y a lieu d'examiner si les nuisances dénoncées par la partie requérante excèdent manifestement les charges normales de la vie en société dans une telle zone; que la parcelle concernée accueillait précédemment un commerce; que, cependant, celui-ci était d'une dimension plus modeste; que le projet sur lequel porte le permis litigieux impliquera une capacité d'accueil d'une soixantaine de convives en intérieur et autant en terrasse, lorsque les conditions climatiques le permettent; qu'une telle capacité engendrera nécessairement des nuisances sonores importantes; que, de même, les quatorze emplacements de parking, en bordure de la propriété de la partie requérante, seront également source de telles nuisances; qu'enfin, cette capacité de l'activité envisagée aura nécessairement pour effet d'augmenter de manière importante le charroi, alors que les possibilités de stationnement dans cette zone sont limitées; que de telles nuisances dépassent amplement les charges normales que les habitants d'une zone de quartier résidentiel doivent supporter; qu'en conséquence, le préjudice grave et difficilement réparable allégué par la partie requérante est établi;

Considérant que la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme emporte interdiction de poursuivre les travaux déjà entamés sur la base de ce permis, de quelque façon que ce soit et par n'importe quelle personne; qu'il n'existe pas de motif sérieux laissant croire que la partie adverse ou la partie intervenante n'exécuteront pas correctement l'arrêt de suspension; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'ordonner les mesures provisoires et l'astreinte sollicitées autres que l'exécution immédiate de l'arrêt de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-Louis LEBRUN dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 26 juin 2013 par le collège communal de Rixensart à Jean-Louis LEBRUN, portant sur l'agrandissement du rez-de-chaussée commercial et l'aménagement d'un logement pour un bien sis rue de la Hulpe 161 à Rixensart.

Article 3.

La demande de mesures provisoires et d'astreinte d'extrême urgence est rejetée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le vingt-quatre juillet deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

A.-Fr. BOLLY.