

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 260.766 du 24 septembre 2024

A. 241.712/XIII-10.335

En cause : 1. **M. R.**,
 2. **C. P.**,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Benoit HAVET, Romain VINCENT et
 Armelle SIANGANG TIENTCHEU, avocats,
 rue de Bruxelles 51
 1400 Nivelles,

contre :

la commune de Rixensart, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Charles-Henri d'UDEKEM d'ACOEZ
et Louis MASURE, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la société à responsabilité limitée HUNINGTON AND
MILLS**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et Kyann GOOSSENS, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 17 avril 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 21 février 2024 par laquelle le collège communal de Rixensart octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) Hunington and Mills un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une ancienne seigneurie en un immeuble de six appartements sur un bien sis avenue Herbert Hoover, 31 à Rixensart et, d'autre part, l'annulation de la même décision.

ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.260.766

XIIIr – 10.335 - 1/10

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 15 mai 2024, la SRL Hunington and Mills demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Andy Joustén, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 11 juillet 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 12 septembre 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Gentsy George, *loco* M^{es} Benoit Havet, Romain Vincent et Armelle Siangang Tientcheu, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{es} Louis Masure et Sarah Bagnarol, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Kyann Goossens, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Joustén, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 3 juillet 2023, la requérante en intervention introduit auprès du collège communal de Rixensart une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une ancienne seigneurie – maison de repos d'une capacité de 33 chambres – en un immeuble de six appartements sur un bien sis avenue Herbert Hoover, 31, à Rixensart, cadastré division 2, section A, n° 233M2.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, en zone de « quartier du lac de

Genval » au schéma de développement communal (SDC) et en sous-aire différenciée d'« habitat à caractère patrimonial du lac de Genval » au guide communal d'urbanisme (GCU).

Le 20 juillet 2023, la commune informe la demanderesse de permis du caractère incomplet du dossier de demande. Des pièces complémentaires sont déposées le 18 septembre 2023. La commune délivre un accusé de réception de dossier complet le 4 octobre 2023.

4. Une annonce de projet est organisée du 12 au 26 octobre 2023. Elle donne lieu à quatre réclamations, dont celle des requérants.

Divers avis sont émis sur la demande de permis, tous favorables conditionnels ou réputés favorables.

5. Le 4 décembre 2023, la requérante en intervention adresse une note relative aux parkings et espaces verts au collège communal.

6. Le 13 décembre 2023, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai d'envoi de sa décision relative à la demande de permis d'urbanisme.

Le 20 décembre 2023, il émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

Le 22 décembre 2023, il sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

Le 5 février 2024, le fonctionnaire délégué informe le collège communal que le délai qui lui est imparti pour rendre son avis est écoulé et que celui-ci est donc réputé favorable.

7. Le 21 février 2024, le collège communal décide de délivrer le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

8. La requête en intervention introduite par la SRL Hunington and Mills, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

9. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

10. Sur l'urgence à statuer, les requérants indiquent que le projet porte sur l'aménagement d'une construction existante et que les inconvénients qu'ils redoutent pourront se produire très rapidement, dans un délai incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Ils ajoutent que la requérante en intervention a déjà procédé à l'affichage du permis et à l'abattage de certains arbres.

11. Au titre d'inconvénients graves, ils exposent qu'au regard du schéma de développement communal (SDC) de Rixensart, seule une unité de logement peut en principe être accueillie sur la parcelle concernée, de sorte qu'ils ne pouvaient raisonnablement s'attendre à ce qu'un projet aussi dense soit autorisé à l'arrière de leur propriété. Ils sont d'avis que la densification projetée porte atteinte à leur cadre de vie, dès lors que le projet nécessite des modifications importantes du relief du sol afin de prévoir des places de stationnement en suffisance, engendre un charroi important en intérieur d'îlot, dans une zone qui vise précisément à préserver l'endroit, et implique un déboisement en raison de l'aménagement des volumes accessoires au bâtiment. Ils déplorent les nuisances que leur causera l'arrivée de six ménages au fond de leur jardin.

Ils soulignent, à titre de caractéristique particulière des lieux et du projet, le fait que leur habitation est située en contrebas du projet, qui crée un vis-à-vis important au niveau des abords où les emplacements de stationnement sont prévus. Outre les vues importantes qui en résulteront, ils font valoir que ces emplacements

seront directement situés à l'arrière de leur jardin, l'aménagement de « L » en béton étant projeté. Ils estiment qu'un brise-vue et un parement végétalisé ou en pierre ne permettront pas d'éviter une atteinte irréversible à leur cadre de vie.

12. Ils invoquent par ailleurs la perte d'intimité que leur causera la mise en œuvre du projet, vu la différence de niveau entre les parcelles. Ils considèrent qu'un tel projet aurait dû être conçu en tenant compte des habitations voisines et en veillant à ne pas créer une « promiscuité inadaptée dans un cadre villageois à conserver », tel celui de la zone du « quartier du lac de Genval ». Outre la localisation des places de parking donnant directement sur leur jardin, ils font état de vues plongeantes vers leur habitation au départ de quatre chambres.

Ils concluent qu'une telle atteinte à leur intimité ne résulte pas du caractère urbanisable de la parcelle concernée par le projet, qui était censée n'accueillir qu'une seule unité de logement.

13. Enfin, à leur estime, le projet litigieux est de nature à engendrer des nuisances sonores et visuelles importantes en raison de l'aménagement d'un parking dont cinq emplacements donnent directement sur leur propriété.

Ils soulignent les mouvements importants et quotidiens qui auront lieu à l'arrière de leur propriété, sur un lot de fond, sans qu'ils aient raisonnablement pu s'y attendre vu la situation de la parcelle au SDC. Ils insistent sur les nuisances sonores et visuelles liées aux allées et venues des occupants des lieux, à l'utilisation du parking, à l'aménagement des « L » en béton dans une zone boisée et aux phares des véhicules qui donneront directement sur leur propriété.

VI.2. Examen

14. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présente des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il faut attendre l'issue de la procédure en annulation, il risque de se trouver « dans une situation aux

conséquences dommageables irréversibles » (*Doc. parl.*, Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

15. Sur l'urgence à statuer, un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Dès ce moment, il existe une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, avant qu'un arrêt sur le recours en annulation soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, les parties requérantes peuvent introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de leur action, si elles constatent une volonté de mise en œuvre du permis litigieux ou, à tout le moins, lorsqu'elles ne reçoivent pas de garanties du bénéficiaire du permis quant au fait qu'il ne le mettra pas en œuvre avant l'issue de la procédure en annulation.

En l'espèce, les requérants disent avoir constaté l'affichage du permis d'urbanisme et l'abattage de certains arbres. Cela n'est pas contesté par les parties adverse et intervenante. Certes, la partie adverse fait grief aux requérants de ne pas s'être enquis auprès de la bénéficiaire du permis de ses intentions concrètes de mise en œuvre des travaux autorisés par le permis attaqué. Toutefois, elle ne conteste pas que l'abattage d'arbres témoigne d'un certain commencement d'exécution de l'acte attaqué. Partant, l'urgence tenant au fait que le cours normal de la procédure au fond pourrait ne pas permettre qu'un arrêt d'annulation prévienne utilement les inconvénients allégués ne peut être sérieusement remise en cause.

16. Sur l'inconvénient grave allégué relatif à l'atteinte au cadre de vie des requérants, il convient de relever que le projet concerne un bâtiment sis dans une zone d'habitat au plan de secteur, « principalement destinée à la résidence ». Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété. Une telle affectation en zone d'habitat implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit, le cas échéant, bénéficier notamment en termes de vues. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisant pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué. En l'espèce, il y a cependant lieu d'avoir égard au fait que la densité de logements en projet dépasse la densité maximale par hectare recommandée par le SDC. Si cette circonstance ne constitue pas en soi un inconvénient grave, cela implique cependant que toute nuisance éventuelle engendrée par le projet n'est pas nécessairement inhérente à son implantation en zone d'habitat.

Par ailleurs, dans l'appréciation de l'existence et de la gravité des inconvénients allégués, il ne peut pas être fait abstraction du fait que le projet litigieux ne vise pas une construction mais la transformation d'un bâtiment existant, outre les travaux d'aménagement des abords qui y sont liés. Eu égard à sa surface, le bâtiment en question dispose objectivement de la capacité d'accueillir un grand nombre de personnes, comme le démontre sa précédente affectation à une activité de seigneurie de trente-trois chambres. Dès lors que la construction, plus que centenaire, est largement préexistante à l'habitation des requérants, il convient de considérer que ceux-ci s'y sont installés en connaissance de cause de sa présence, de sa capacité d'accueil et de l'impact qu'il peut, le cas échéant, avoir pour le voisinage.

En l'occurrence, compte tenu de la capacité d'accueil du bâtiment en cause, dont ils ne pouvaient prétendre à une inoccupation définitive, les requérants ne démontrent pas concrètement en quoi l'arrivée de six nouveaux ménages au fond de leur jardin emporte une atteinte suffisamment grave à leurs intérêts.

17. Il ressort du dossier administratif qu'un élagage et un reboisement complets étaient initialement prévus par la demanderesse de permis mais que le projet a ensuite été remanié en profondeur sur ce point, pour ne plus entraîner que l'abattage de deux arbres sur la zone où s'implante le projet. L'auteur de l'acte attaqué en prend acte, considère que cet abattage est « nécessaire pour la création de la plateforme » mais constate qu'en compensation, « de nouvelles plantations d'arbres sont prévues sur ladite zone bosquet [et] qu'une haie composée d'essences

indigènes devra être plantée à 50 centimètres des limites mitoyennes de la zone bosquet et des bâtiments ». Ces éléments sont repris au titre de conditions dans le dispositif de l'acte attaqué.

Dans ces circonstances, il n'est pas établi que le projet conduit à un déboisement massif des lieux, constitutif d'une atteinte grave au cadre de vie des requérants. Par ailleurs, le seul abattage de deux arbres à haute tige situés dans la partie avant de la parcelle considérée ne peut être retenu comme inconvénient d'une gravité suffisante, étant donné que, malgré leur disparition, il y subsiste une zone végétale, appelée à être renforcée par de nouvelles plantations et étant de nature à jouer un rôle d'écran. Au demeurant, l'abattage contesté a eu lieu, de sorte que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué du permis d'urbanisme litigieux ne pourrait plus le prévenir.

Pour le surplus, se bornant à évoquer le fait que leur bien se situe en contrebas de la parcelle voisine, les requérants n'indiquent pas concrètement en quoi d'éventuelles modifications du relief du sol sur le terrain voisin peuvent, en soi, influencer gravement sur leur cadre de vie. S'ils affirment que la réalisation d'un brise-vue et de murs de soutènement végétalisés ou recouverts de pierre, tels que prévus dans le cadre de l'aménagement de la zone de parking, « ne permettra pas d'éviter l'atteinte irrémédiable à [leur] cadre de vie », ils restent en défaut de s'en expliquer.

18. Quant aux nuisances en termes d'intimité alléguées en lien avec la différence de niveau entre les parcelles, la circonstance que le projet s'écarte de la densité maximale préconisée par le SDC n'est pas en soi de nature à créer une « promiscuité inadaptée dans un cadre villageois », constitutive d'une perte d'intimité grave. Les requérants sont en défaut de démontrer *in concreto* que cet écart entraîne des conséquences dommageables, d'une gravité suffisante, sur leur intimité. Par ailleurs, la crainte de subir des vues plongeantes sur leur maison depuis plusieurs chambres du bâtiment litigieux est formulée de manière à ce point vague qu'à les supposer distinctes de la situation existante, il est impossible de conclure que les vues alléguées constituent un inconvénient d'une gravité suffisante dans leur chef.

S'agissant des vues depuis la zone de stationnement sur le jardin voisin, celles-ci ne peuvent être considérées comme atteignant le degré de gravité requis. Outre la zone végétalisée qui sépare les deux parcelles, le projet prévoit l'aménagement d'une palissade d'une hauteur de 1,80 mètre, de nature à limiter voire

exclure les possibilités de vues vers la propriété des requérants et à protéger leur intimité des regards des utilisateurs du parking.

19. Sur l'inconvénient grave allégué portant sur les nuisances sonores et visuelles découlant du charroi et de la zone de stationnement, si, eu égard à la situation du projet au SDC, le charroi créé par celui-ci pouvait ne pas être prévisible quant à son importance – liée au nombre d'unités de logement projetées –, les requérants devaient néanmoins s'attendre à ce que le bâtiment en question puisse être réoccupé voire réaffecté, et générer un certain charroi à l'arrière de leur parcelle. Il en va de même en ce qui concerne les désagréments sonores qui sont susceptibles d'en résulter pour le voisinage.

Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que la parcelle accueillant le projet est grevée de plusieurs servitudes de passage et dessert d'autres habitations sises avenue Herbert Hoover. Il en résulte des déplacements déjà existants sur cette parcelle, qui ne peut donc être considérée comme un intérieur d'îlot préservé de tout charroi.

En outre, les nuisances sonores liées au charroi et au parcage de voitures que le projet pourrait causer aux requérants doivent être relativisées. En effet, le chemin d'accès au projet est situé à une distance raisonnable, soit approximativement 11 à 12 mètres, de leur parcelle et plus, *a fortiori*, de leur habitation, et bordé d'une végétation susceptible de limiter les nuisances non seulement visuelles mais aussi sonores. Si la zone de stationnement, dont cinq emplacements sont en vis-à-vis de leur propriété, est plus proche et surélevée par rapport à celle-ci, une même zone végétale est également susceptible de jouer un rôle d'écran.

Quant aux nuisances visuelles liées aux phares des véhicules, il résulte du dossier de demande de permis que la palissade précitée a notamment été prévue afin d'éviter que les voisins du bas de l'avenue Herbert Hoover ne les subissent. Les requérants n'exposent pas en quoi, conjuguée à l'existence d'une zone végétale, elle serait insuffisante pour atteindre cet objectif.

Il résulte de ce qui précède que les nuisances alléguées liées au charroi et à la zone de stationnement n'apparaissent pas comme dépassant ce qui est admissible entre deux parcelles voisines sur lesquelles les habitations respectives préexistent au projet.

VII. Conclusion

20. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL Hunington and Mills est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 septembre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Colette Debroux,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux