

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 138.271 du 9 décembre 2004

A.151.755/XIII-3356

En cause : **EVERARD de HARZIR** Francis,
ayant élu domicile chez
Me Joël van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Rixensart**,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Anne WILQUET, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,.
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

CARDON de LICHTBUER Olivier,
ayant élu domicile chez
Me Xavier de THIBAUT de BOESINGHE, avocat,
avenue Louise 203/1
1050 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 13 mai 2004 par Francis EVERARD de HARZIR, tendant à la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 9 février 2004, octroyant à Olivier CARDON de LICHTBUER un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue de la Ferme du Plagniau, 102;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 7 juin 2004 par laquelle Olivier CARDON de LICHTBUER demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 14 septembre 2004 fixant l'affaire à l'audience du 28 septembre 2004 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 J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me J. de LANNOY, loco Me X. de THIBAUT de BOESINGHE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 de suspension se présentent comme suit :

1. Le 18 septembre 2003 Olivier CARDON de LICHTBUER introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain sis à Rixensart, chemin du Plagniau, cadastré section C, n^{os} 564m et 564s2. Il est accusé réception de la demande de permis, le 25 septembre 2003.

2. Le bien est compris dans un lotissement qui a fait l'objet d'un permis de lotir n° 239/97, délivré le 22 juillet 1998 à la S.A. VERLAMO, alors propriétaire des

lots. Ce permis de lotir relève qu'il est contraire au bon aménagement des lieux de concevoir l'accès aux lots 1 et 2 à partir d'une succession de servitudes et qu'il convient d'assurer à chacun des lots un accès au chemin de Rixensart (chemin n° 5) en pleine propriété", et que "le chemin de Rixensart n'est pas équipé et qu'il convient de l'aménager, dans son gabarit actuel, au moins jusqu'au droit de la limite nord-est de la zone de bâtisse du lot n° 1".

3. Ce permis de lotir a été modifié par une décision du 6 janvier 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart, à la demande d'Olivier CARDON de LICHTBUER, en vue d'agrandir la zone capable de bâtisse du lot n° 1, de 337 m² à 450 m². A la suite du recours en annulation introduit par le requérant (enrôlé sous le n° A.143.178/XIII-3173), Olivier CARDON de LICHTBUER a renoncé à mettre en oeuvre le permis de lotir modificatif et a introduit une nouvelle demande qui a conduit à la délivrance, le 22 septembre 2003, d'un nouveau permis modificatif, contre lequel un recours en annulation a été introduit par le requérant (enrôlé sous le n°-A.143.683/XIII-3192 et pendant à ce jour).

4. Une enquête publique se déroule du 30 septembre au 14 octobre 2003. Elle suscite 32 oppositions au projet, dont celle du requérant.

5. Le projet recueille les avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) et de la Commission royale des monuments, sites et fouilles.

6. Le collège des bourgmestre et échevins de Rixensart adresse au fonctionnaire délégué une demande de dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir, en ce qui concerne la profondeur des volumes secondaires et le nombre de versants de toiture des volumes secondaires. Le fonctionnaire délégué s'abstient de répondre dans le délai requis.

7. Par décision du 9 février 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié au requérant le 18 mars 2004;

Considérant que, par requête introduite le 7 juin 2004, Olivier CARDON de LICHTBUER demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, dans sa note d'observations, la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause; qu'elle soutient que "le fonctionnaire délégué n'ayant pas émis d'avis dans les trente-cinq jours de la demande, son avis était réputé favorable, conformément à l'article 116, § 5 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)", qu' "en d'autres termes, la Région wallonne n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué", et qu'elle n'a adopté aucun acte susceptible de recours;

Considérant que l'expiration du délai de 35 jours visés à l'article 116, § 5, du CWATUP a pour effet que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable; qu'ainsi, en vertu de cette disposition, quelles que soient les raisons de l'abstention du fonctionnaire délégué et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet, il prend part à la procédure administrative; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la seconde partie adverse;

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 premier moyen "de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs, de la violation de l'article 1 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, de la violation de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation des prescriptions du règlement communal d'urbanisme approuvé le 20 juin 1994 relatives à «l'habitat en ordre ouvert à caractère résidentiel» - plus particulièrement, son article 2 relatif aux hauteurs de construction - et de la violation du principe de continuité et reprises au permis de lotir du 22 juillet 1998 tel que modifié par le permis de lotir du 22 septembre 2003"; qu'en une première branche, le requérant expose que "malgré une relative imprécision des plans, il semble que la façade de l'immeuble abritant la piscine (cf. coupe DD) s'élève, côté vallée, à près de 7 m. de haut sous corniches, là où les prescriptions urbanistiques du règlement d'urbanisme ne prévoient que 5,50 m. maximum sous corniches"; que, dans une seconde branche, le requérant expose que les autres façades du bâtiment atteignent la hauteur maximale sous corniches autorisée de 5,50 mètres, alors que le permis de lotir modificatif, "qui a dû être sollicité pour autoriser les travaux litigieux", a pour but de permettre la construction d'un bâtiment plus étalé en superficie afin de diminuer les hauteurs sous corniches et les hauteurs faîtières, ainsi que

l'impact massif dans le paysage, quand bien même ledit permis de lotir modificatif "n'a pas imposé formellement une diminution des hauteurs sous corniches prévue par le règlement communal d'urbanisme"; que le requérant y voit une violation de "l'orientation" adoptée par le permis de lotir modificatif, et à tout le moins une violation de l'obligation de motiver les raisons qui expliquent pourquoi il n'a pas été tenu compte de cette nouvelle orientation; qu'en outre, le requérant estime que l'impact massif du projet n'est pas contestable au vu des plans joints à la demande de permis;

Considérant, en ce qui concerne la première branche du moyen, que le requérant soutient, sans être contredit, que le bien litigieux est situé en zone d'habitat en ordre ouvert à caractère résidentiel au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), approuvé le 20 juin 1994; que l'article 2 du R.C.U., relatif aux hauteurs de construction en zone de protection paysagère, dispose que "la hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 5,50 mètres et la hauteur sous faîte aura un maximum de 11 mètres";

Considérant que la coupe DD des plans en coupes (produits au dossier administratif, pièce n° 17) montre que la hauteur sous gouttières est de 5,50 mètres et que la hauteur sous faîte est inférieure à 11 mètres; que la première branche du premier moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, en ce qui concerne la seconde branche, que le permis de lotir modificatif du 22 septembre 2003 ne déroge pas expressément au R.C.U. du 20 juin 1994 pour ce qui est de la hauteur des bâtiments; que la circonstance que le permis de lotir modificatif a été adopté en vue "de permettre l'érection d'un bâtiment qui sera plus étalé en superficie afin de diminuer les hauteurs sous corniche et les hauteurs sous faîtière et donc de diminuer l'impact massif dans le paysage que pouvaient permettre les prescriptions du permis de lotir initial", peut certes être interprétée comme un encouragement à réduire la hauteur des bâtiments, mais nullement comme une obligation pour ce faire, dès lors qu'il est impossible de savoir, à la lecture de ce permis, quelle est la hauteur maximum autorisée par ledit permis; que la seconde branche du premier moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de l'excès de pouvoir, de l'illégalité du fondement légal de l'acte attaqué, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction et de l'illégalité des motifs, de la violation des articles 1 et 89 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et, à titre subsidiaire, de la violation des prescriptions du permis de lotir du 22 juillet 1998 relatives

à la surface bâissable au sol et à la zone capable de bâtisse"; qu'il expose que l'acte attaqué se fonde sur le permis de lotir du 22 juillet 1998 et sur le permis modificatif du 22 septembre 2003, qui sont tous deux irréguliers et qui doivent être écartés en application de l'article 159 de la Constitution; que, pour le requérant, l'irrégularité de ces permis a été exposée dans les premier et second moyens du recours en annulation enrôlé sous le n° A.143.178/XIII-3173; qu'il soutient également qu'à supposer que seul le permis modificatif du 22 septembre 2003 soit irrégulier, alors l'acte attaqué se fonderait exclusivement sur le permis de lotir du 22 juillet 1998 et serait en contradiction avec celui-ci, puisqu'il ne respecte pas "la zone capable de bâtisse et la surface bâissable au sol";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, dispose que la demande de suspension "contient : (...) un exposé (...) des moyens de nature à justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué"; que la requête critique l'acte attaqué en ce qu'il se fonde sur le permis de lotir du 22 juillet 1998 et sur le permis modificatif du 22 septembre 2003, qui seraient tous deux irréguliers, mais ne précise pas quelles sont les dispositions qui auraient été méconnues ni en quoi elles l'auraient été; que ces affirmations ne constituent pas un moyen au sens de l'article 2, § 1^{er}, 2°, du règlement général de procédure; qu'il est, certes, fait référence au recours A.143.178/XIII-3173, mais que le moyen par simple référence à une autre requête n'est pas recevable; que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de "l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation, du défaut ou de l'irrégularité du fondement légal, des articles 128 et 129 du CWATUP et des articles 27 à 28bis de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux"; qu'il expose que ni les permis de lotir ni l'acte attaqué, qui impliquaient un élargissement du sentier communal et l'implantation d'un équipement spécifique, n'ont été soumis à l'approbation du conseil communal, à l'enquête publique et à l'approbation du Gouvernement régional; qu'il relève que l'espace qualifié de "chemin public" est "élargi d'une bande de terrain de 0,98 m de large du côté gauche de l'entrée et de 2 m de large du côté droit de l'entrée, en vue d'accroître la capacité du sentier actuel pour le passage de véhicules et permettre l'équipement de la voirie"; qu'il fait observer "que l'éclairage public et le raccordement à l'eau et à l'électricité se situent en dehors de l'emprise au sol de l'espace qualifié de chemin public et que la taque d'égout existante se situe à cheval sur cet espace";

Considérant que l'article 129, § 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

" Sans préjudice de l'application de l'article 57, alinéa 1^{er}, lorsque le collège des bourgmestre et échevins constate que le permis peut être accordé en ce qui le concerne, l'instruction de la demande est soumise aux formalités complémentaires ci-après :

1° le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur;

2° le conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête et délibère sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de permis";

Considérant que le champ d'application de cette disposition est déterminé par l'article 128, alinéa 1^{er}, du CWATUP qui porte ce qui suit :

" La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci";

Considérant qu'en l'espèce, l'élargissement de l'accès à la propriété de l'intervenant est réalisé sur son terrain privé; qu'ainsi que le requérant le fait observer "l'éclairage public et le raccordement à l'eau et à l'électricité se situent en dehors de l'emprise au sol de l'espace qualifié de chemin public et (...) la taque d'égout existante se situe à cheval sur cet espace"; que la voirie publique n'est pas élargie et son tracé n'est pas modifié; que les conditions d'application des articles 128 et 129 du CWATUP ne sont donc pas réunies; que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen "de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de l'article 6 bis de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature telle que modifiée par le décret du 6 décembre 2001, de la violation des articles 4, 6 et 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne, de la violation des articles 2, 4 et 5 de l'arrêté du Gouvernement régional du 4 juillet 2002 portant exécution du décret (du 11 septembre 1985), de la violation du principe de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'en une première branche, le requérant critique les lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur trois points : l'impact paysager du projet, la question du traitement des eaux et la présence d'un site Natura 2000; qu'en ce qui concerne l'impact paysager du projet, le requérant expose que la notice ne relève aucun impact du projet sur l'esthétique générale du site; que, selon lui, sous la rubrique "impact paysager", la notice se contente de relever qu'un tel impact existe, mais qu'il "ne s'agit que d'une habitation unifamiliale au même titre que quiconque peut en posséder une sans que cela gêne son voisin", ce qui ne constitue pas une appréciation de l'incidence du

projet sur l'environnement; qu'en ce qui concerne la question du traitement des eaux, le requérant expose que la notice se limite à relever que "les rejets liquides (eau de pluie et résidus de la mini-station d'épuration) se font dans les égouts"; qu'à son estime, la notice est muette en ce qui concerne :

- le traitement des eaux de la piscine intérieure et la capacité de la mini-station à épurer les eaux usées de la piscine;
- l'existence de pompes de relevage destinées à ramener les eaux usées de la maison vers les égouts, alors que la maison est située en contrebas des égouts;
- l'implantation des citernes d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres, qui ne sont pas mentionnées dans la notice et qui n'apparaissent pas sur les plans;
- la mini-station d'épuration, qui n'est pas localisée sur les plans, et dont la notice ne précise pas la capacité;

qu'en seconde branche du quatrième moyen, le requérant critique les motifs de l'acte attaqué qui portent sur le gabarit de la construction et la présence d'un site Natura 2000; qu'à propos du gabarit de la maison, le requérant conteste que "le gabarit de l'immeuble (soit) semblable à celui de plusieurs bâtiments situés à proximité"; que, selon lui, "l'urbanisation de ce côté du sentier est inexistante à l'heure actuelle à cette hauteur (elle existe plus bas et de façon très espacée le long de la rue de la Ferme du Plagniau)" et "les gabarits envisagés ne sont en rien comparables à ceux qui existent autour" ainsi, la maison du requérant a une superficie d'environ 165 m² au sol hors véranda, et n'a pas d'étage sauf sur une faible partie; qu'en ce qui concerne la présence d'un site Natura 2000, il fait valoir que l'acte attaqué n'est motivé que par la formule vague et générale suivante : "la demande de par les mesures de protection qui seront prises, n'est pas de nature à remettre en cause l'existence de l'aulnaie marécageuse située en contrebas de la parcelle ni à mettre en péril l'avifaune"; qu'il soutient que "cette motivation n'indique pas quelles mesures protectrices ont été prises en considération";

Considérant, sur la première branche du moyen, que l'objet d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer quels sont les effets prévisibles d'une exploitation sur l'environnement, afin de lui permettre d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner soit une étude d'incidences, soit des conditions particulières d'exploitation; que la notice ne constitue qu'une des pièces du dossier introduit en vue d'obtenir l'autorisation; qu'une inexactitude ou une insuffisance de la notice ne peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué que si elle est de nature à avoir induit l'autorité en erreur;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant critique les lacunes de la notice d'évaluation préalable des incidences sur trois points : l'impact paysager du projet, la question du traitement des eaux et la présence d'un site Natura 2000;

Considérant qu'en ce qui concerne l'impact paysager du projet, la notice d'évaluation des incidences est rédigée comme suit :

- "le bâtiment suit la pente naturelle du terrain" (point 5, j);
- "le projet s'intègre dans le cadre naturel par son architecture régionale traditionnelle. Il s'étale sur le terrain en respectant sa déclivité naturelle. Les matériaux employés sont la brique de réemploi, l'ardoise naturelle, la pierre et le bois" (point 5, i);
- "le fait de construire a bien évidemment un impact paysager, mais il ne s'agit que d'une habitation uni-familiale au même titre que quiconque peut en posséder une sans que cela gêne son voisin" (p. 5);

Considérant que le dossier de la demande comprend également des photographies des lieux et les plans de la construction projetée; que la première partie adverse a pu apprécier en connaissance de cause l'impact du projet sur le paysage;

Considérant, quant à la question du traitement des eaux, que les plans des caves-fondations-égouttage indiquent les emplacements de la citerne d'eau de pluie, de la citerne destinée à accueillir les eaux usées, des pompes de relevage, de la mini-station d'épuration et des moyens d'évacuation des eaux usées vers les égouts, de sorte qu'il ne paraît pas que la première partie adverse ait pu être induite en erreur;

Considérant que si la notice d'évaluation relève que le terrain n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000, mais bien à proximité de celui-ci, l'acte attaqué précise que le terrain est "situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis, alinéa unique, 18°, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages"; que la première partie adverse connaissait donc l'existence de ce site proposé au classement par la Région wallonne et n'a donc pas été induite en erreur à ce propos; que la première branche du quatrième moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la seconde branche du quatrième moyen, que la consultation du plan cadastral produit au dossier administratif permet de comparer les gabarits des habitations avoisinantes avec celui de la maison en projet et de s'apercevoir que ce dernier ne paraît pas manifestement disproportionné par rapport aux autres; qu'en ce qui concerne le site Natura 2000, les motifs de l'acte attaqué indiquent que "la

demande de permis se rapporte à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000"; que cette demande, "de par les mesures de protection qui seront prises, n'est pas de nature à remettre en cause l'existence de l'aulnaie marécageuse située en contrebas de la parcelle ni à mettre en péril l'avifaune" et "qu'afin de préserver la qualité biologique du site, l'aménagement du jardin devra impérativement être réalisé sous le contrôle du service éco-conseil de la commune"; que l'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué énonce, aux points 2^o, 3^o et 5^o, les mesures de protection suivantes :

- " 2^o raccorder le réseau d'évacuation des eaux usées à l'égout public au moyen d'une pompe de relevage et de prévoir 2 citernes de 5000 litres pour récolter les eaux de pluies (ces citernes devront régulièrement être vidées),
- 3^o réaliser l'aménagement du jardin sous le contrôle du service éco-conseil de la Commune afin de garantir la préservation de la qualité biologique du site,
- 4^o utiliser les matériaux suivants :
 - parement : brique de parement de teinte ocre brun à rose brun
 - toiture : tuile de terre cuite plate rouge-brun
 - châssis : bois peint en blanc
 - accès : pavés naturels à joints perméables
- 5^o exclure tout dispositif ostensible d'éclairage extérieur du bâtiment et du jardin";

Considérant que le requérant ne critique pas ces mesures de protection; que la seconde branche du quatrième moyen n'est pas sérieuse;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Olivier CARDON de LICHTBUER dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Olivier CARDON de LICHTBUER, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.