

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 78.970 du 26 février 1999

A.81.667/XIII-941

En cause : **HONORE** Annick,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Rixensart**,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme GEROCONSTRUCT,
ayant élu domicile chez
Me Juan CASTIAUX, avocat,
chaussée de Wavre 461
1040 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 21 décembre 1998 par Annick HONORE, tendant à la suspension de l'exécution du permis de bâtir délivré le 11 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de Rixensart à la société anonyme GEROCONSTRUCT en vue de la construction d'un complexe de 26 appartements avec garages en sous-sol et aménagement des abords, sur une parcelle sise à l'angle de l'avenue Jean Herman et de l'avenue Paul Terlinden, cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 1048e;

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

Vu la requête introduite le 13 janvier 1999 par laquelle la société anonyme GEROCONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 9 février 1999 fixant l'affaire à l'audience du 23 février 1999 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, la requérante et son conseil Me L. CAMBIER, avocat, Me B. PAQUES, avocat,

comparaissant pour la première partie adverse, Me D. de BRUYN, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. VAN HOOREBEKE, loco Me J. CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, 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 :

La parcelle concernée par le projet litigieux est située à Rixensart, à l'angle des avenues Paul Terlinden et Jean Herman. Elle est située, pour l'application du règlement communal d'urbanisme approuvé le 20 juin 1994, en sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres. La commune de Rixensart relève du régime dit de «décentralisation» organisé par l'article 42*bis* ancien du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

La S.A. GEROCONSTRUCT introduit, en 1996, une première demande de permis de bâtir auprès du collège des bourgmestre et échevins de Rixensart. Cette demande porte sur la construction de 26 appartements, répartis en deux bâtiments (bloc A-B et bloc C). Le permis délivré le 16 septembre 1996 par le collège des bourgmestre et échevins est suspendu par le fonctionnaire délégué en date du 2 octobre 1996, d'une part, parce qu'il viole la disposition du règlement communal d'urbanisme, selon laquelle la hauteur des gouttières du volume principal ne peut dépasser 6,50 mètres, ce qui permet de réaliser au plus trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et, d'autre part, parce que le dossier est

incomplet au sens de l'article 204 du CWATUP. Le 5 novembre 1996, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports annule ce permis. Cette décision a fait l'objet d'une demande de suspension rejetée par l'arrêt n° 66.874, du 20 juin 1997. Le recours en annulation est toujours pendant.

La S.A. GEROCONSTRUCT introduit une seconde demande de permis de bâtir en vue de la construction d'un complexe de 26 appartements avec garages en sous-sol et aménagement des abords. L'accusé de réception de cette demande est délivré le 6 mai 1997. Le complexe projeté, qui ne diffère pas substantiellement du précédent, comporte deux bâtiments :

- le bloc C, situé à front de l'avenue Herman, comporte quatre niveaux, dont un engagé sous la toiture;
- le bloc A-B, dont la façade est située le long de l'avenue Terlinden, comporte cinq niveaux, dont un engagé sous la toiture.

Le terrain se caractérise toutefois par une déclivité importante entre le niveau à front de rue et le niveau à l'intérieur de l'îlot, lequel est situé environ cinq mètres plus bas. Il en résulte que si, à l'arrière, les bâtiments projetés comportent respectivement quatre et cinq niveaux, ils n'en présentent, à front de rue, que trois.

Le projet prévoit un garage pour 21 voitures dans le bloc A-B, au niveau -2, situé en sous-sol par rapport à l'avenue Terlinden, mais non par rapport à l'arrière de la parcelle, qui, à la suite de travaux de terrassement, se trouve au même niveau que le garage et comporte, d'ailleurs, dans le prolongement de ce dernier, des places de parking à l'air libre, au nombre de 11. L'accès à tous les garages se fait par l'avenue Herman.

Le 5 mai 1997, le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à une enquête publique, au motif que «le projet présente, à l'arrière, cinq niveaux au lieu de trois admis» au règlement communal d'urbanisme. L'enquête publique, effectuée du 12 mai au 26 mai 1997, suscite une pétition comportant 52 signatures, neuf réclamations individuelles, dont une de la requérante et une lettre favorable au projet.

La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, le 26 juin 1997, un avis défavorable sur le projet, considérant notamment que celui-ci viole le règlement communal d'urbanisme, le schéma directeur du centre de Rixensart, ainsi que le schéma de structure. Elle considère en outre que, «compte tenu du bâti existant, le projet présenté est contraire au bon aménagement du territoire tel que défini par le CWATUP».

Le 18 août 1997, le collège des bourgmestre et échevins adresse au fonctionnaire délégué une demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme. Le collège justifie sa demande en invoquant, à titre de motivation de celle-ci, une analyse des réclamations, une analyse de l'avis de la C.C.A.T., ainsi qu'une analyse du projet. Le 25 novembre 1997, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable aux dérogations sollicitées. Le 11 décembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité, assorti de diverses conditions. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le 29 décembre 1997, le fonctionnaire délégué, à qui le permis a été transmis, conformément à l'article 42*bis*, alinéa 3, du CWATUP, le suspend, mais le permis n'a pas été annulé par le Gouvernement et est devenu exécutoire;

Considérant que, par requête introduite le 13 janvier 1999, la société anonyme GEROCONSTRUCT, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'intervenante conteste la recevabilité *ratione temporis* de la requête; qu'elle fait valoir, d'une part, que d'importants travaux de déboisement et de défrichage ont eu lieu du 27 au 30 avril 1998, qui auraient dû conduire la requérante à se rendre compte que des autorisations avaient été délivrées pour procéder à ces travaux, le permis étant affiché lors de ces travaux, et, d'autre part, que dès le début du mois de septembre, les géomètres ont arpenté le terrain avec leurs instruments, et ce durant plusieurs mois, l'un d'eux ayant même été apostrophé par la requérante qui s'insurgeait de ce que le projet ait pu être autorisé; qu'elle ajoute que, en septembre 1998, M. Gérard RONFLETTE, géomètre-expert juré a pris contact avec les propriétaires des immeubles voisins en vue d'effectuer l'état des lieux des bâtiments et des voiries, et que s'il n'a pas visité l'immeuble de la requérante, il a visité les immeubles des membres du comité de quartier, dont la requérante fait partie et avec qui elle devait être en contact; qu'elle fait également valoir que, ayant déposé une réclamation lors de l'enquête publique, la requérante était attentive à un projet dont elle connaissait l'existence et qu'elle entendait combattre;

Considérant que la demande de permis litigieuse a été soumise à une enquête publique; que la requérante a déposé une réclamation; qu'à l'égard des demandes qui doivent être soumises à enquête publique, l'article 253 du CWATUP impose au collège de notifier aux réclamants sa décision d'octroi ou de refus du permis; qu'à supposer que l'enquête n'ait pas été obligatoire en l'espèce, comme le soutient l'intervenante, en décidant d'y procéder, la

partie adverse a soumis la demande à l'ensemble des dispositions régissant la publicité de certaines demandes de bâtir, y compris l'article 253 du CWATUP dans la version qui était applicable à l'époque; que lorsqu'un acte doit être notifié à certaines personnes, le délai de recours en annulation ne court qu'à partir de la notification, et à la condition que l'existence de ce recours ainsi que les formes et délais à respecter aient été dûment indiqués; qu'en l'absence de notification, le délai de recours n'a pas commencé à courir; qu'il n'y a pas lieu d'examiner si la requérante a eu effectivement connaissance du permis attaqué plus tôt, cette connaissance ne pouvant avoir pour effet de faire courir le délai de recours; que le recours est recevable;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 42, 42bis et 59, § 2, du CWATUP, ainsi que du règlement communal d'urbanisme approuvé le 20 juin 1994, en ses dispositions applicables aux sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres, en ce que l'acte attaqué autorise l'occupation de la parcelle litigieuse par des surfaces construites représentant 85 p.c. de la parcelle (emprise du bâtiment, des rampes d'accès et des parkings extérieurs), alors que les dispositions du règlement communal d'urbanisme applicables aux sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert disposent que l'emprise des surfaces construites ne peut dépasser 40 p.c. de la parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²; qu'elle souligne qu'aucune dérogation à cette prescription n'a été demandée et que l'enquête publique ne portait nullement sur le principe de pareille dérogation;

Considérant que la commune de Rixensart soutient qu'au sens du règlement communal d'urbanisme, il y a lieu d'entendre par superficie construite la surface affectée à la construction de bâtiments, parce que la disposition dont la requérante fait état se situe dans le premier

point du chapitre 1.1/3 du règlement, qui traite des bâtiments, que ce paragraphe se situe dans la partie de l'article 1/3 du règlement, relative à l'implantation des bâtiments et que les paragraphes précédents traitent de l'implantation des volumes et des garages, tandis que les paragraphes suivants traitent de la superficie au sol du volume principal et des volumes accessoires dans une zone d'intérêt paysager; qu'elle indique qu'en l'espèce, la superficie au sol des bâtiments est égale à 38 p.c. de la superficie totale de la parcelle et que c'est de manière erronée que le fonctionnaire délégué de Wavre ainsi que la requérante font entrer dans leur calcul l'ensemble des parkings et des voiries internes du site, qui ne peuvent pas être considérés comme des surfaces bâties; qu'elle ajoute que la commune a, à plusieurs reprises, délivré des permis dans des hypothèses identiques à la présente, sans que ceux-ci aient fait l'objet d'une suspension par le fonctionnaire délégué;

Considérant que le terrain concerné par le projet litigieux est situé en «sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres»; que le règlement communal d'urbanisme dispose à propos de ces sous-aires que «l'occupation de la parcelle par des surfaces construites ne dépassera pas 40 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m²»;

Considérant que l'expression «surface construite» n'est pas définie par le règlement, et qu'elle n'a pas de définition spécifique dans le droit de l'urbanisme; que, selon le sens usuel des termes, le verbe «construire» s'applique aussi bien à un bâtiment qu'à un ouvrage de faible relief, comme un chemin ou une route; qu'un parking se construit aussi; que le règlement communal lui-même désigne les bâtiments par le terme de «volume»; que, s'agissant d'une disposition générale relative à l'occupation de la parcelle, l'expression de «surfaces construites» oppose celles-ci aux surfaces où le terrain est

laissé vierge de construction, c'est-à-dire, principalement, aux jardins; que s'il est vrai que la disposition en cause du règlement communal d'urbanisme de Rixensart figure sous les sous-titres «des bâtiments» et «implantation», c'est par opposition au second sous-titre «des voiries et espaces publics»; que le passage en question contient notamment des dispositions relatives à l'aménagement des abords des «volumes», aménagement qui doit respecter «le relief naturel du sol»; qu'en diverses dispositions voisines de celle qui est en cause, le règlement traite des «volumes», de la «superficie au sol du volume principal» et de «la superficie au sol de l'ensemble des annexes»; que replacée dans ce contexte, et particulièrement confrontée à la notion de «volume» qui désigne une construction s'étendant en trois dimensions, la notion de «surfaces construites» doit être comprise comme se référant à des ouvrages superficiels, sans développement vertical important;

Considérant qu'à l'audience, les parties adverses et l'intervenante soutiennent que l'aire de parking ne sera pas «construite», parce qu'elle ne sera pas revêtue de matériaux durs, mais de graviers de dolomie; qu'un document en ce sens est déposé, émanant des architectes, établi le 22 février 1999, veille de l'audience, et «destiné à être produit en justice»;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement déposée à l'appui de la demande de permis de bâtir indique, à propos des rejets dans le réseau hydrographique : «toutes les eaux de ruissellement sur des surfaces revêtues (toitures - terrasses - cours et parkings) sont captées et canalisées vers l'égout public, ...»; qu'elle mentionne du charroi prévisible : «le projet comporte 26 appartements, avec 21 garages ou emplacements couverts et 11 parkings extérieurs + une aire en tarmac ou klinkers de 600 m², ...»; que le plan d'égout et d'implantation déposé

indique, par la différence entre les cotes de «niveau actuel» et de «niveau à atteindre», que la zone où les parkings et l'aire sont prévus devra être creusée sur une profondeur atteignant par endroits un mètre; qu'un caniveau vers le milieu de cette aire est prévu – ce qui suppose que le revêtement prévu soit imperméable – et que des conduites d'égout la sillonnent; que, sur le plan, onze emplacements de parking portent un numéro figurant à l'entrée de l'emplacement, en caractères qui, à l'échelle, correspondent à 25 centimètres, et qui sont orientés de manière à être lisible par l'automobiliste qui s'engage sur l'emplacement; que ces indications ne peuvent se comprendre qu'en ce sens que les numéros en question sont destinés à être figurés sur le sol, par de la peinture ou un autre procédé, ce qui n'est de toute manière réalisable que sur un sol revêtu d'un matériau dur; qu'il apparaît ainsi que tant les emplacements de parking que l'aire de 600 m² comportent non seulement les canalisations d'égout qui y sont «construites», mais qu'ils sont conçus pour être revêtu d'un matériau dur et imperméable, quand bien même la nature exacte de celui-ci n'est pas mentionnée sur le plan; que la première partie adverse elle-même dans la note d'observations fait valoir, en vue de contester le préjudice lié au stationnement supplémentaire que le projet risque de susciter, que «31 emplacements de parking sont prévus ainsi qu'une aire de 600 m² *en tarmac* permettant le parcage des véhicules»;

Considérant que face à ces indications concordantes, le document déposé à l'audience, et manifestement établi en temps suspect et en vue du présent litige, n'est pas crédible; qu'il n'est pas non plus plausible de soutenir que le permis attaqué ne concernerait pas l'aménagement du parking et de l'aire de manoeuvre, dès lors qu'il porte sur les terrassements nécessaires pour la réalisation de ceux-ci et sur le réseau d'égout sous-jacent, qu'il est relatif, conformément à la demande introduite, non seulement à la construction d'un complexe

de 26 appartements avec garages en sous-sol, mais aussi à l'aménagement des abords, et qu'une des conditions auxquelles le permis est subordonné porte précisément sur l'aménagement des abords et de la végétation prévue vers les limites mitoyennes, c'est-à-dire au-delà des parkings et de l'aire;

Considérant que les «surfaces construites» comprennent donc les surfaces sur lesquelles sont implantés les bâtiments, mais également la rampe d'accès vers le garage, les emplacements de parking extérieur, ainsi que l'aire de 600 m² destinée aux visiteurs; qu'ainsi considérée, la «surface construite» de la parcelle en cause représente plus de 80 p.c. de celle-ci, et dépasse largement le maximum autorisé de 40 p.c.; que le moyen est sérieux;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle fait principalement valoir que l'immeuble à construire doit s'implanter en face de sa maison, qu'il comporte un nombre de logements nettement plus élevé que ce que laisse prévoir le schéma directeur, et qu'il est d'un gabarit beaucoup plus important que les constructions actuelles du quartier; qu'elle voit dans cet ensemble de circonstances un risque d'altération de la qualité de vie;

Considérant que les parties adverses répondent que la requérante n'habite pas juste en face du bâtiment à réaliser, qui n'obstrue donc pas sa vue, laquelle portera sur le bâtiment le moins imposant du projet, de sorte que l'inconvénient engendré par celui-ci doit être considéré comme normal, les autres bâtiments de la rue ayant un gabarit similaire à celui-ci, que les hauteurs des façades à rue des bâtiments respectant scrupuleusement le prescrit du règlement communal d'urbanisme de Rixensart ne sont pas plus imposantes que celles des bâtiments situés dans le

voisinage (6,5 mètres sous gouttières) et que le bien de la requérante se situe dans un quartier fortement urbanisé, de sorte qu'elle ne peut se prévaloir d'une vue particulièrement exceptionnelle ni d'une quelconque perte d'ensoleillement; qu'en ce qui concerne l'augmentation du trafic, la première partie adverse souligne que le projet litigieux et le bâtiment de la requérante se situent dans un endroit assez fréquenté, à proximité du centre-ville, de la gare, d'un café et d'un bassin de natation, de sorte que le trafic supplémentaire généré par 20 à 26 véhicules n'est guère significatif par rapport au trafic actuel, que le projet exclut le commerce et que 31 emplacements de parking sont prévus, ainsi qu'une aire de 600 m² en tarmac permettant le parage de véhicules;

Considérant que si la construction des bâtiments litigieux ne risque d'avoir qu'une incidence modérée sur le champ visuel de la requérante, il est en revanche établi que la densité d'occupation de la parcelle, avec 26 logements sur moins de 24 ares (soit un peu plus de 108 logements à l'hectare) est largement supérieure à celle qui existe actuellement, et à celle qu'envisage le schéma de structure de la commune, qui, pour Rixensart-centre, considère que l'on pourrait trouver de 337 à 607 logements sur 13,5 ha (soit une densité de 25 à 45 logements à l'hectare); que par elle-même, ainsi que par le surcroît de trafic qu'elle est appelée à susciter, celui-ci fût-il limité, cette densité est de nature à entraîner, si pas la certitude d'une modification substantielle du cadre de vie constitutive d'un préjudice grave, au moins le risque qu'il en aille ainsi; qu'aux termes de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, ce risque suffit pour justifier la suspension de l'acte attaqué; que l'allégation de la première partie adverse selon laquelle le doute devrait profiter au promoteur est incompatible avec cette disposition;

Considérant que le préjudice lié à la construction d'immeubles de la taille de celui qui est autorisé par l'acte attaqué est par nature difficilement réparable;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme GEROCONSTRUCT dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis de bâtir délivré le 11 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de Rixensart à la société anonyme GEROCONSTRUCT en vue de la construction d'un complexe de 26 appartements avec garages en sous-sol et aménagement des abords, sur une parcelle sise à l'angle de l'avenue Jean Herman et de l'avenue Paul Terlinden, cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 1048e.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme GEROCONSTRUCT, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six février 1900
nonante-neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.