

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.271 du 17 octobre 2000

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 France MAUSSION, avocat,
rue H. Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 décembre 1998 par
Annick HONORE qui demande l'annulation 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 l'arrêt n° 78.970 du 26 février 1999 suspendant l'exécution du permis de bâtir précité;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les demandes de poursuite de la procédure introduites par les parties adverses;

Vu la requête introduite le 2 avril 1999 par laquelle la société anonyme GEROCONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 avril 1999 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 2 février 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 19 juillet 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 septembre 2000;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me G. VAN HOOREBEKE, loco Me Fr. MAUSSION, 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 du recours ont été résumés dans l'arrêt n° 78.970, du 26 février 1999;

Considérant que la partie intervenante et la première partie adverse contestent toutes deux la recevabilité ratione temporis de la requête; que, se fondant sur un certain nombre d'indices tels que l'affichage du permis et le déboisement de la parcelle, elles soutiennent que la requérante connaissait nécessairement ou, à tout le moins, aurait dû connaître l'existence de l'acte attaqué plus de 60 jours avant l'introduction du présent recours;

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 Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) impose au collège des bourgmestre et échevins 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 première 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 (dans leur version antérieure à la modification par le décret du 27 novembre 1997), 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 des bâtiments, 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, à titre principal, que le permis n'autorise pas la construction d'un parking en matériaux durs; qu'elle affirme que les plans de la demande de permis ne contiennent aucune indication permettant de considérer que cette demande porterait également sur la construction d'un parking en matériaux durs; qu'elle en veut pour preuve que, conformément aux articles 307 à 310 du CWATUP, relatifs aux demandes de permis d'exécution de travaux techniques, la demande aurait dû contenir à tout le moins une coupe de l'aménagement des parkings présentant les couches successives mises en oeuvre; qu'à ce propos, dans son dernier mémoire, elle affirme ne s'être pas prononcée sur le sort des parkings parce qu'elle ne pouvait le faire à défaut d'être en possession d'un dossier complet de demande relatif à cet objet; que, si elle admet que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement fait référence à l'aménagement d'un parking en tarmac, elle considère cependant que cet élément ne peut contrebalancer l'absence des indications requises dans les plans, la fonction de la notice étant uniquement de permettre à l'autorité d'apprécier la question de savoir s'il faut imposer une étude d'incidences; qu'elle estime que les chiffres indiqués à l'emplacement des parkings peuvent n'avoir pour objectif que de numérotter ceux-ci afin de faciliter le travail de l'administration qui doit contrôler le rapport entre le nombre d'emplacements de parking et le nombre d'appartements; qu'elle soutient que l'indication de l'emplacement d'un réseau de canalisations ne peut avoir aucune incidence, ce réseau pouvant être placé si le parking est construit en dolomie et que ce genre de matériau, dont la mise en oeuvre ne nécessite pas de permis, entraîne une stagnation des eaux qu'il est opportun de canaliser; que cependant, dans son dernier mémoire, elle justifie cette fois la présence d'un caniveau par la nécessité d'évacuer l'eau provenant de la rampe d'accès; qu'elle considère qu'en réalité, l'élément déterminant de la question ici examinée n'est pas de

savoir si le demandeur de permis avait l'intention de construire un parking en tarmac ou en dolomie, mais bien de savoir si le permis délivré couvre l'autorisation de construire ce parking en tarmac et qu'à cet égard, seuls la demande de permis et le permis doivent être pris en compte; qu'elle relève à ce propos que le permis impose la réalisation de la rampe d'accès en matériau dur; que, selon elle, cette condition n'a de sens que si, dans l'esprit de l'autorité communale, l'ensemble ne devait pas être réalisé en tarmac; qu'elle estime que toute autre interprétation serait contraire aux dispositions du CWATUP déterminant la composition du dossier de demande;

Considérant qu'à titre subsidiaire, 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 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 la Région wallonne se réfère au mémoire en réponse de la commune de Rixensart; que la partie intervenante considère elle aussi que c'est à tort que la requérante inclut dans les surfaces construites les surfaces réservées aux emplacements de parking; qu'elle reprend à son compte l'argumentation de la commune de Rixensart;

Considérant que la requérante réplique que le permis qui vise la "construction d'un complexe de 26 appartements avec garages en sous-sol et aménagement des abords", couvre bien les surfaces de parking lesquelles font partie des "abords" dans le dossier de demande de permis (en ce compris la notice); qu'elle ajoute que les surfaces de parking extérieures, qu'elles soient réalisées en tarmac ou en dolomie, impliquent des travaux de construction (modification du relief du sol, apport de matériaux, nivellement, ...) et correspondent à une emprise tout à fait comparable dont l'impact d'un point de vue urbanistique est équivalent;

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 incluant également des ouvrages superficiels, sans développement vertical important;

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 la notice fait partie intégrante du dossier de demande de permis sur base duquel l'autorité compétente prend sa décision; 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 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 revêtus d'un matériau dur et imperméable, quand bien même la nature exacte de celui-ci n'est pas mentionnée sur le plan; que cette absence de précision n'implique pas, en soi, qu'il s'agit de graviers de dolomie; qu'une telle conséquence ne peut pas non plus être déduite de la cinquième condition relative à la réalisation de la rampe d'accès vers les sous-sols prévue dans l'avenue Jean Herman laquelle ne concerne que la rampe d'accès et nullement le reste du parking; que la première partie adverse elle-même, dans la note d'observations déposée dans le cadre de la demande de suspension, 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 parage des véhicules";

Considérant 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 non seulement les surfaces sur lesquelles sont implantés les bâtiments, mais également la rampe d'accès vers le garage, le 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 fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le 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 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 7.000 francs chacune et à charge de la partie intervenante à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le dix-sept octobre deux mille par :

MM. LEROY,	président de chambre,
VANDERNOOT,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.