CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.272 du 17 octobre 2000

A.72.744/XIII-184

En cause : **la Société anonyme GEROCONSTRUCT**,

ayant élu domicile chez
Me France MAUSSION, avocat,
rue H. Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

HONORE Annick,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 janvier 1997 par la société anonyme GEROCONSTRUCT qui demande l'annulation de l'arrêté du 5 novembre 1996 par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne a annulé le permis qui lui a été délivré par le collège des bourgmestre et

échevins de Rixensart en vue de construire un complexe de vingt-six appartements sur une parcelle de terrain cadastrée section A, nº 1048e et située à Rixensart, à l'angle de la rue Jean Herman et de l'avenue Paul Terlinden;

Vu l'arrêt nº 66.874 du 20 juin 1997 rejetant la demande de suspension de l'exécution du permis de bâtir précité;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par la requérante;

Vu la requête introduite le 23 avril 1999 par laquelle Annick HONORE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 19 mai 1999 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. KOVALOVSZKY, 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, la demande de poursuite de la procédure de la requérante ainsi que les derniers mémoires;

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 G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, 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 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, et est cadastrée 1^ère^ division, section A, n^o^ 1048e.

Cette parcelle 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" régi par l'article 42bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Le 7 mai 1996, la S.A. GEROCONSTRUCT introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Rixensart une demande de permis de bâtir ayant pour objet la construction sur ladite parcelle de vingt-six appartements, en ce compris des garages et des abords.

Le complexe projeté comporte deux bâtiments, le bloc A-B, dont la façade est située le long de l'avenue Terlinden et le bloc C, situé à front de l'avenue Herman.

Le terrain concerné se caractérise 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 dont un engagé sous la toiture.

Le 16 septembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Rixensart délivre le permis sollicité.

En application de l'article 42bis du CWATUP, la décision du collège est transmise au fonctionnaire délégué, qui la suspend le 12 octobre 1996.

Le 5 novembre 1996, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports annule le permis de bâtir. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que la commune de Rixensart est soumise au régime de décentralisation visé à l'article 42bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine depuis le 5 août 1994; que le projet en cause se situe "en sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres (1/3)" au règlement communal d'urbanisme approuvé le 20 juin 1994;

Considérant que ledit règlement communal d'urbanisme dispose en sa rubrique 2. HAUTEUR (p. 63) que : "la hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 6,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture";

Considérant qu'en l'espèce, les blocs A et B présentent, à l'arrière des bâtiments, quatre niveaux plus un engagé sous toiture; que le bloc C propose trois niveaux plus un engagé sous toiture;

Considérant, par ailleurs, que le dossier doit être considéré comme incomplet au sens de l'article 204 dudit Code wallon, relatif à la composition du dossier de demande de permis de bâtir; qu'en effet, ledit article 3°b précise que le dossier dont question doit contenir, notamment, "un plan d'implantation, figurant les coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins"; ainsi que "le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle"; qu'en l'espèce, sur les plans, ces indications font défaut";

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours; qu'elle fait valoir qu'il n'apparaît pas que la décision d'introduire le recours aurait été prise dans le délai de 60 jours, par l'organe compétent de la partie requérante et que, faute de produire ses statuts et de déposer la décision prise par l'organe compétent, le recours doit être déclaré irrecevable;

Considérant que la requérante a déposé une copie de ses statuts; que la décision d'introduire le présent recours a été prise par le conseil d'administration le 31 décembre 1996; que la requête est recevable;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme de Rixensart de 1994,
en ce que la décision attaquée annule le permis de bâtir en se fondant sur la rubrique "2. HAUTEUR : la hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 6,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture" (page 63 du règlement communal d'urbanisme),
alors qu'en cas de déclivité du sol, comme en l'espèce, c'est la façade à front de rue qui doit respecter les prescriptions urbanistiques relatives à la hauteur sous gouttières;
que la requérante souligne qu'en raison de la différence de près de 5 mètres entre le niveau du sol à l'arrière du

bâtiment et à front de rue, s'il fallait respecter l'interprétation de la partie adverse, le bâtiment présenterait, à front de rue, une façade de 1,50 mètre sous corniche; que, selon elle, cette interprétation n'est pas raisonnable; que, dans son dernier mémoire, la requérante rappelle que les autorités communales étaient informées bien avant la demande de permis de la situation particulière du terrain en forte déclivité, situation visée par le préambule du règlement communal d'urbanisme incitant dans cette hypothèse les demandeurs à solliciter l'avis préalable de la commune; qu'elle considère que les prescriptions urbanistiques du règlement étant respectées en façade avant, le collège des bourgmestre et échevins a pu considérer à bon droit qu'il suffisait d'appliquer le texte existant en lui conférant un effet utile, compte tenu de la situation particulière rencontrée;

Considérant que la partie adverse répond que la disposition concernée du règlement communal d'urbanisme prévoit deux obligations, à savoir, d'une part, respecter une hauteur maximale sous gouttière et, d'autre part, créer au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture; qu'elle relève que le bloc A-B du bâtiment projeté comportera, à l'arrière, quatre niveaux plus un cinquième engagé sous la toiture; qu'elle se réfère aux photos versées au dossier administratif montrant que le bâti environnant est composé de maisons dont aucune ne présente quatre niveaux plus un niveau supplémentaire engagé sous toiture; qu'elle soutient que l'économie générale du règlement communal d'urbanisme consiste à limiter les gabarits sur le territoire de la commune et que le projet contrevient à la disposition relative à la hauteur sous gouttière; que, dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir que nulle part dans le règlement d'urbanisme, il n'est précisé que la commune de Rixensart n'aurait eu en vue que les constructions sur des terrains plats;

Considérant que, selon la rubrique 2 des dispositions du règlement communal d'urbanisme relatives aux sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres, "la hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 6,50 mètres", ce qui "permettra de réaliser au plus trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture";

Considérant que le règlement d'urbanisme définit la hauteur comme étant la "dimension dans le sens vertical entre le point bas d'une construction et la corniche ou la gouttière de toiture principale"; que le texte ajoute que la hauteur est "habituellement mesurée entre le seuil d'entrée et la gouttière de toiture"; qu'à défaut pour le règlement d'envisager l'hypothèse d'un terrain en forte déclivité, c'est à partir du seuil de l'entrée principale que doit se calculer la hauteur pourvu toutefois que ce seuil soit approximativement au niveau de la rue; qu'en l'espèce, le projet est conforme à cette prescription sur ce point; que la même disposition précise que cette hauteur, calculée à partir de l'entrée, permettra la réalisation de trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture; que, par identité de motifs, les niveaux doivent également être comptés à partir du seuil de l'entrée principale, soit en l'espèce, comme c'est le cas habituellement, du côté rue; que les immeubles litigieux comportent bien du côté des rues où se situent leurs entrées, trois niveaux dont un engagé dans la toiture; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le second moyen qui à le supposer fondé ne peut entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du 5 novembre 1996 par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne a annulé le permis délivré le 16 septembre 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart à la société anonyme GEROCONSTRUCT en vue de construire un complexe de vingt-six appartements sur une parcelle de terrain cadastrée section A, nº 1048e et située à Rixensart, à l'angle de la rue Jean Herman et de l'avenue Paul Terlinden.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

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

MM.	LEROY,	président de chambre,
	VANDERNOOT,	conseiller d'Etat,
Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. LEROY.