

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 96.544 du 15 juin 2001

A.98.474/XIII-1981

En cause : 1. **HONORE** Annick,
avenue J. Herman 5
1130 Rixensart,
2. **DUFAUCQUEZ** Freddy,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Rixensart**,
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 Henri Wafelaerts 47-51
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 décembre 2000 par Annick HONORE et Freddy DUFAUCQUEZ qui demandent l'annulation du permis de bâtir 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 la construction d'un complexe de 26 appartements avec garages 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 demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution du permis précité;

Vu la requête introduite le 5 janvier 2001 par laquelle la société anonyme GEROCONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

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

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2001, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 22 mai 2001;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour le second requérant, Me B. HENDRICKX, 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 de la cause se présentent comme suit :

1. La parcelle concernée par le projet litigieux est située à Rixensart, à l'angle des avenues Paul Terlingen et Jean Herman, et cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 1048a. 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 42bis ancien du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Il est accusé réception de cette demande en date du 6 juin 1996.

2. Le 7 mai 1996, la S.A. GEROCONSTRUCT introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Rixensart une "demande de bâtir" ayant pour objet la construction sur ladite parcelle d'un complexe de 26 appartements, avec garages en sous-sol et aménagement des abords.

Le complexe projeté comporte deux bâtiments :

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

Le terrain se caractérise par une déclivité importante entre le niveau à front de rue et le niveau à l'intérieur de l'ilôt, situé environ cinq mètres plus bas. Il en résulte que si, à l'arrière, les bâtiments projetés comportent respectivement cinq et quatre niveaux, il n'en présentent, à front de rue, que trois, dont un engagé sous la toiture.

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 pas rapport à l'arrière de la parcelle, qui, à la suite des 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 1.

3. Le 16 septembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. Celui-ci constitue l'acte attaqué par le présent recours.

En application de l'article 42bis du CWATUP, la décision du collège est transmise au fonctionnaire délégué, qui la suspend le 12 octobre 1996, d'une part, parce que le permis viole la disposition du règlement communal d'urbanisme selon laquelle la hauteur sous gouttières du volume principal ne peut dépasser 6,50 mètres, ce qui permet de réaliser au plus trois niveaux, dont un partiel-

lement 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.

4. Le 5 novembre 1996, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports annule le permis.

5. Saisi d'un recours par la S.A. GEROCONSTRUCT, le Conseil d'Etat annule, par un arrêt n° 90.272, du 17 octobre 2000, l'arrêté d'annulation du 5 novembre 1996.

L'arrêt du Conseil d'Etat est motivé comme suit :

" 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";

6. Entre-temps, à la suite de l'annulation du permis du 16 septembre 1996, 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, qui ne diffère pas substantiellement du projet autorisé par le premier permis.

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 première 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.

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

7. Par un arrêt n° 90.271, du 17 octobre 2000, le Conseil d'Etat annule le permis de bâtir du 11 décembre 1997;

Considérant que, par requête introduite le 5 janvier 2001, la société anonyme GEROCONSTRUCT demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne souligne que, la commune de Rixensart étant un régime de décentralisation, le fonctionnaire délégué n'est pas intervenu dans la procédure de délivrance du permis d'urbanisme et doit dès lors être mise hors de cause;

Considérant que si, dans la procédure relative à la seconde demande de permis, le fonctionnaire délégué a été saisi d'une demande de dérogation, tel n'a pas été le cas à l'occasion de la procédure ayant donné lieu à l'acte attaqué; que la Région wallonne doit dès lors être mise hors de cause;

Considérant que les requérants soulèvent un moyen, le premier de la requête, pris de la violation des articles 42, 32bis et 59, § 2, du CWATUP (dans leur version antérieure à leur 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'empire des surfaces construites ne peut dépasser 40 p.c. de la parcelle lorsque celle-ci

est supérieure à 300 m²; qu'elles soulignent qu'aucune dérogation à la disposition concernée du règlement communal d'urbanisme n'a été demandée;

Considérant que l'intervenante, la S.A. GEROCONSTRUCT, constate que pour atteindre le pourcentage de 85 p.c. d'occupation de la parcelle litigieuse, les requérants incluent dans les surfaces construites les surfaces réservées aux emplacements de parkings; que, selon elle, l'expression "surfaces construites" n'est pas définie par le règlement et aucune définition spécifique n'en est donnée en droit de l'urbanisme; qu'elle estime que la seule interprétation admissible de l'article 1.1/3 dudit règlement consiste à ne pas inclure les surfaces réservées aux emplacements de parkings dans les surfaces construites, cette dernière notion ne recouvrant que l'érection de bâtiments, comme l'indique clairement la tête de chapitre sous laquelle la disposition querellée est rangée, à savoir "Des bâtiments";

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 que "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 que "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;

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 manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

Est annulé le permis de bâtir 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 la construction d'un complexe de 26 appartements avec garages 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 4.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 14.000 francs, 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 quinze juin deux mille un par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.