CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.935 du 18 avril 2012

A. 203.027/XIII-6088

En cause : 1. **VAN AVERMAETE** Patrick,
2. **PERIC** Konstantin,
3. **LIEVIN** Patricia,
ayant tous élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Alain MERCIER, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 23 décembre 2011 par Patrick VAN AVERMAETE, Konstantin PERIC et Patricia LIEVIN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté de la Région wallonne du 26 octobre 2011 par lequel un permis d'urbanisme est délivré à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) NOTRE MAISON pour la démolition d'un ancien bâtiment scolaire et de ses annexes et la construction de deux immeubles de respectivement neuf et six logements et d'une crèche sur un bien sis à Rixensart (Genval), place communale n^os^ 3 et 4, cadastré section B, n^os^ 1303 et 1302a;

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

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 1er mars 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 mars 2012 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. MERCIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse.

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 se présentent comme suit :

1. Le 13 octobre 2010, la S.C.R.L. NOTRE MAISON introduit, auprès du fonctionnaire délégué, une demande de permis d'urbanisme en vue de la démolition d'un ancien bâtiment scolaire et de ses annexes et la construction de deux immeubles de respectivement neuf et six logements et d'une crèche sur un bien sis à Rixensart (Genval), place communale nos 3 et 4, cadastré section B, nos 1303 et 1302a. La notice d'évaluation des incidences mentionne aussi 3 places de parking, dont une personne à mobilité réduite, à rue et au fond du terrain, 21 places de parking.

2. Le 4 novembre 2010, le fonctionnaire délégué transmet la demande à la commune de Rixensart en vue de l'organisation d'une enquête publique au regard des dérogations aux articles 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), en ce qui concerne l'accès des personnes à mobilité réduite, et au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), approuvé le 20 juin1994, pour le motif que la hauteur sous corniches est supérieure à 7,50 mètres. Ce sont les deux dérogations mentionnées dans la demande de permis.

3. Le 9 novembre 2010, le service d'incendie de la ville de Wavre émet un avis favorable moyennant le respect d'une longue série de conditions.

4. Le 24 novembre 2010, le collège communal décide de procéder à une enquête publique pour le motif que le projet appelle plusieurs dérogations aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme d'application pour la "sous-aire" 1/22 de Genval. Sont visés :

- les toitures plates des volumes secondaires dont certaines sont accessibles,
- l'implantation en mitoyenneté du bâtiment gauche,
- l'implantation en façade avant d'un volume secondaire au niveau du bâtiment gauche,
- le gabarit du volume principal droit qui présente une hauteur sous gouttière supérieure à 7,50 mètres et une hauteur sous faîte supérieure à 12,00 mètres,
- la présence de quatre niveaux habitables pour chacun des volumes principaux,
- le ton rouge de l'enduit pour le volume secondaire à usage de crèche et le ton gris moyen des menuiseries,
- le bardage de ton gris moyen rainuré horizontalement et le bardage en zinc pour les faces latérales des lucarnes rampantes,
- le revêtement en bois des toitures plates accessibles et le revêtement en gravier des toitures plates non autorisés comme matériaux de couverture,
- certaines baies en façade avant qui ne présentent pas une dominante verticale ainsi que
- la dérogation aux articles 414 et suivants du CWATUPE (accessibilité aux personnes à mobilité réduite).

5. L'enquête publique a lieu du 29 novembre au 13 décembre 2010. Une pétition de 12 signatures est introduite.

6. Le 31 décembre 2010, le collège communal émet un avis favorable assorti de conditions sur la demande. Cet avis est adopté à l'unanimité, Patricia LEBON, présentée par les requérants, sans être contredits, comme administrateur de la S.C.R.L. NOTRE MAISON, participant à la délibération.

7. Le 16 février 2011, la commission royale des monuments, sites et fouilles rend un avis défavorable.

8. Le 21 février 2011, le fonctionnaire délégué refuse le permis demandé.

9. Le 11 mars 2011, la S.C.R.L. NOTRE MAISON introduit un recours contre cette décision de refus. La Région wallonne en accuse réception le 28 mars 2011 et le transmet au fonctionnaire délégué et à la commune de Rixensart le même jour.

10. Le 25 mai 2011, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable pour autant que deux problèmes soient résolus, l'un relatif au parking, l'autre relatif à l'éclairage naturel du logement 1.

11. Le 11 août 2011, l'administration propose d'accorder le permis sur la base de plans modificatifs déposés le 1er août 2011, moyennant le relèvement du seuil d'une fenêtre pour empêcher l'accès à la toiture plate. En note, l'administration indique ce qui suit :

" L'administration communale peut, le cas échéant, être invitée par Monsieur le Ministre à réaliser une nouvelle enquête publique sur les plans modifiés déposés dans le cadre du recours".

12. Le 26 octobre 2011, le Gouvernement wallon octroie le permis demandé, sur la base des plans modificatifs déposés le 1er août. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 33 de la Constitution, des articles 113 et 127, § 3 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de la hiérarchie des normes et de la valeur réglementaire du R.C.U., de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une première branche, ils observent que le R.C.U. impose une implantation des volumes principaux sur l'alignement de la voirie ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement et critiquent l'acte attaqué qui permet une implantation en recul de plus de 6 mètres sans aucune motivation permettant de comprendre pourquoi cette dérogation est consentie;

que, dans une seconde branche, ils reprochent à la Région wallonne d'avoir délivré le permis en méconnaissance de diverses prescriptions du R.C.U. de la commune de Rixensart pour la "sous-aire" différenciée de Genval (1/22); qu'ils font valoir ce qui suit :

- l'immeuble de neuf logements a une profondeur de 15,26 mètres, alors que le R.C.U. limite la profondeur d'un bâtiment à 15 mètres,

- les trois bâtiments autorisés ont une largeur 21,59 mètres, 16 mètres et 14,43 mètres alors que le R.C.U. impose, pour la reconstruction simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fonds, une limite, pour chaque bâtiment, comprise entre 6 et 12 mètres,
- les plans modifiés prévoient seize places de parking - et non quinze comme autorisées - en zone de cours et jardins, alors que le R.C.U. impose que les places soient aménagées en zone de recul avant "et/ou" latérale,
- le permis entrepris ne prévoit que dix-huit emplacements de parking alors que le R.C.U. impose au moins une place de parking par logement et trois places de parking par 100 m² de surface brute plancher pour les espaces affectés à un autre usage que le logement et alors que quinze logements sont autorisés et que la crèche a une surface de plancher de 394,53 m², si bien qu'au moins vingt-sept emplacements de parking étaient nécessaires;

qu'ils constatent que les dérogations signalées ci-dessus n'ont été ni demandées ni octroyées, qu'elles n'ont pas fait l'objet de l'enquête publique et que, à supposer que l'autorité ait voulu les octroyer, elles ne sont même pas énumérées dans le permis attaqué, de sorte que les dispositions de fond visées au moyen sont violées et que la motivation en la forme est également déficiente;

Considérant que la Région wallonne fait une réponse commune aux deux branches du moyen;

qu'elle reproduit une partie de la motivation de l'acte attaqué; qu'elle soutient que si l'on ne trouve pas de motivation particulière relative au recul de 6 mètres, la motivation générale est suffisante; qu'elle note que l'acte attaqué révèle que cet aspect ne lui a pas échappé puisqu'il y est mentionné que "l'aile de 9 logements s'implante avec un recul de plus de 6 m sur l'alignement";

qu'elle s'interroge sur le grief que pourraient faire valoir les requérants par rapport à ce recul; qu'elle met en doute que le fait que la profondeur de bâtiment soit de 26 centimètres au-delà de la limite prévue par le R.C.U. puisse causer un grief particulier aux requérants et conteste leur intérêt au moyen;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que la seconde branche du moyen est fondée et qu'il y a lieu d'annuler l'acte attaqué;

Considérant, sur la seconde branche, que le dépassement de profondeur du bâtiment de 26 centimètres par rapport à la limite imposée par le R.C.U. est établi; que, malgré le caractère minime de ce dépassement, les requérants ont intérêt à s'en prévaloir; qu'en effet, l'annulation du permis permettrait à la Région wallonne de réexaminer la demande ce qui pourrait la conduire soit à refuser le permis, soit à imposer la modification de la demande, soit encore à accorder une dérogation dans le respect des conditions de l'article 127, § 3 du CWATUP;

Considérant que la Région wallonne ne nie ni ce dépassement de profondeur, ni l'absence de dérogation sur ce point; qu'elle ne conteste pas davantage les incompatibilités entre le permis attaqué et les prescriptions du R.C.U. relatives à la largeur des façades et aux emplacements de parking;

Considérant que, dans sa réponse, elle cite l'extrait suivant de la motivation de l'acte attaqué :

" […]

Considérant que le recours à la règle dérogatoire au règlement communal d'urbanisme pourrait se justifier en l'espèce, dans la mesure où, conformément au schéma de développement de l'espace régional et à l'article 1er du Code, le projet vise à réhabiliter un site actuellement «dégradé» et à créer des logements sociaux et une crèche, équipements indispensables au vu des besoins de la collectivité; que la parcelle se situe par ailleurs en position centrale et structurante dans l'entité de Genval, à proximité des équipements actuels et prévus (gare RER); que de plus, dans son avis, la Commission d'avis sur les recours relève à juste titre «que la configuration des bâtiments voisins ne se prête pas à la mitoyenneté; que le tissu bâti existant présente des constructions semi-mitoyennes voire isolées; qu'en outre, le projet s'ancre dans le tissu existant tout en conservant une partie du bâtiment initial; qu'au surplus, il est nécessaire de maintenir un passage latéral pour l'accès au parking»; […] qu'en outre, il s'agit de créer un ensemble de logements sociaux offrant une certaine diversité, ce qui implique que la viabilité financière de projet nécessite des espaces plus compacts, qui doivent toutefois être totalement viables;

[…]";

Considérant que la motivation citée par la partie adverse ne constitue pas une analyse des dérogations au R.C.U. dénoncées dans la seconde branche du moyen; que la Région wallonne ne reproduit pas d'autre extrait de l'acte attaqué qui rencontrerait la critique articulée par les requérants dans la seconde branche de leur moyen; que l'acte attaqué n'en contient pas;

Considérant que les dimensions mesurées par les requérants et le nombre d'emplacements de parking calculés par eux se vérifient à l'examen des plans annexés au permis attaqué; que le dossier ne révèle pas que l'auteur de l'acte attaqué

a pris en compte ces aspects dérogatoires du projet au R.C.U. en vigueur depuis avril 2011 et qu'il prétend appliquer dans l'acte attaqué;

Considérant que la seconde branche du premier moyen est fondée;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du 26 octobre 2011 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne par lequel un permis d'urbanisme est délivré à la S.C.R.L. NOTRE MAISON pour la démolition d'un ancien bâtiment scolaire et de ses annexes et la construction de deux immeubles de respectivement neuf et six logements et d'une crèche sur un bien sis à Rixensart (Genval), place communale nos 3 et 4, cadastré section B, nos 1303 et 1302a.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le dix-huit avril deux mille douze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme MOREL, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. M. PAQUES.