

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 205.743 du 24 juin 2010

A. 157.577/XIII-3566

En cause : **PEETERMANS-BELLINGS** Maria,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Rixensart,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Martin LAUWERS, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme GEROCONSTRUCT,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 novembre 2004 par Maria PEETERMANS-BELLINGS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart le 13 septembre 2004 à la société anonyme (S.A.) GEROCONSTRUCT, et tendant à "la modification du permis d'urbanisme n° 339/2000 du 19 novembre 2001 pour modifier les abords permettant l'implantation de la rampe donnant accès au parking situé au niveau -2, réaliser une cabine électrique et des terrasses pour les appartements du rez pour un bien sis avenues Paul Terlinden et Jean Herman 5-7-9";

Vu la requête introduite le 18 mars 2005 par laquelle la S.A. GEROCONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 avril 2005 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les demandes de poursuite de la procédure et les derniers mémoires des parties adverse et intervenante;

Vu l'ordonnance du 18 mai 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 juin 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. ALEXANDRE, loco N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Y. TOURNAY, loco Mes M. DELNOY et M. LAUWERS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. LEPRINCE, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

1. La maison où habite Maria PEETERMANS-BELLINGS, située avenue Jean Herman 6 à Rixensart, est voisine de la parcelle concernée par le projet litigieux cadastrée 1^{ère} division, section A, n/ 1048e longeant pour partie l'avenue Jean Herman (sur une trentaine de mètres, en direction de l'avenue Paul Terlinden) et pour partie l'avenue Paul Terlinden (sur environ 80 mètres).

Ledit terrain d'une superficie de 23 ares 83 centiares se caractérise par une déclivité naturelle d'environ 5 mètres depuis le niveau de l'avenue Paul Terlinden jusqu'au niveau de l'intérieur de l'îlot (du côté de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS). Les deux avenues susnommées se rejoignent en un carrefour. Au numéro 1 de l'avenue Jean Herman, à l'angle formé avec l'avenue Paul Terlinden, est située une maison d'habitation également voisine du terrain litigieux appartenant aux consorts DUFAUCQUEZ-HONORE.

La parcelle décrite ci-dessus 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.

2. Un premier projet de construction d'immeubles à appartements (26) sur cette parcelle a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré à la S.A. GEROCONSTRUCT le 16 septembre 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart. Ce premier permis a été annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat n/ 96.544 du 15 juin 2001, au motif principal que la surface construite dépassait 80 p.c. de la superficie totale de la parcelle alors qu'en zone de sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert le règlement communal d'urbanisme limite cette emprise à 40 p.c. maximum de la parcelle lorsque celle-ci a une superficie supérieure à 300 m².

3. Un deuxième projet de construction d'immeubles à appartements (26) sur cette parcelle a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré à la S.A. GEROCONSTRUCT le 11 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins. L'exécution de ce deuxième permis a été suspendue par l'arrêt du Conseil d'Etat n/ 78.970 du 26 février 1999 et le permis annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat n/ 90.271 du 17 octobre 2000, au motif principal que la surface construite dépassait 80 p.c. de la superficie totale de la parcelle alors qu'en zone de sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert le règlement communal d'urbanisme limite cette emprise à 40 p.c. maximum de la parcelle lorsque celle-ci a une superficie supérieure à 300 m².

4. Un troisième permis d'urbanisme a été délivré à la S.A. ICARE le 18 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins. Ce permis est relatif à un projet sensiblement modifié par rapport aux deux premiers puisqu'il ne comporte plus de bloc le long de l'avenue Jean Herman. Le nombre d'appartements est ramené à 20. Il est prévu de construire une rampe d'accès au parking souterrain d'une inclinaison de 15 p.c. et longeant, depuis le haut de l'avenue Jean Herman, la propriété des consorts DUFAUCQUEZ-HONORE (avec un recul de 2,20 mètres). Entre le débouché de cette rampe sur l'avenue Jean Herman et la limite mitoyenne de la

propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS, il est prévu d'aménager une zone de parking en gazon de type "super sport" pour le stationnement de 7 véhicules tous perpendiculaires à l'avenue Jean Herman. La rampe d'accès sera ainsi distante de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS de 19 mètres.

A l'arrière de cette zone de parking à ciel ouvert, dans le jardin commun qui borde la rampe d'accès, il est prévu d'aménager une pièce d'eau d'une dizaine de mètres de diamètre et une zone de jeu le long de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS. Le reste de l'intérieur d'îlot doit être aménagé en trois grands jardins privatifs jouxtant le jardin de Maria PEETERMANS-BELLINGS et un plus petit situé du côté de la propriété des conjoints DUFAUCQUEZ-HONORE. Des parkings privatifs sont par ailleurs prévus au rez-de-chaussée avec accès par l'avenue Paul Terlinden.

5. Ce permis a fait l'objet, le 19 janvier 2001, d'un recours du fonctionnaire délégué devant le Gouvernement wallon au motif que le projet ne respecte pas les normes relatives à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite et en raison de la non-conformité du projet au règlement communal d'urbanisme en ce qu'il prévoit des toitures-terrasses.

En cours de procédure, la demanderesse de permis a déposé des plans modifiés datés du 25 avril 2001. Les modifications ne concernent pas l'aménagement des abords (lesquels, mis à part la rampe d'accès, l'étang et les séparations de jardins, ne figurent pas sur le nouveau plan d'implantation) ni la configuration de la rampe d'accès qui demeure inchangée. Les nouveaux plans apportent notamment des corrections quant aux hauteurs sous gouttières et en vue de respecter les dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) relatives à l'accessibilité des bâtiments projetés par des personnes à mobilité réduite.

Le nouveau plan d'implantation comporte l'indication de repères de niveau du relief naturel du sol. Les repères les plus proches (et à moins de 4 mètres) de la façade arrière du futur bâtiment à hauteur des trois jardins privatifs qui feront directement face au jardin de Maria PEETERMANS-BELLINGS indiquent les niveaux suivants : 7,15 mètres, 7,06 mètres, 7,94 mètres, 7,53 mètres et 7,46 mètres. Le premier niveau habitable en façade arrière de la construction projetée sera à 9,18 mètres (soit nettement plus bas que les niveaux des rez-de-chaussée du côté de l'avenue Paul Terlinden qui se situent selon les blocs à 12,25 mètres et 12,07 mètres). Le niveau de l'entrée du parking souterrain en façade arrière sera à 6,75 mètres. Sur le plan de

l'élévation arrière du bâtiment figure un remblai atteignant le niveau de 9,18 mètres ainsi qu'une courbe représentant le niveau naturel du sol. L'élévation par rapport au niveau naturel du sol varie selon les endroits (au droit de la façade arrière) entre 1,25 mètre et 0,50 mètre. Sur les coupes CC et BB sont représentés, en façade arrière, les remblais atteignant la hauteur de 9,18 mètres.

Le 19 novembre 2001, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille partiellement ce recours, annule la décision du 18 décembre 2000 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart, et octroie le permis moyennant le respect des plans datés du 25 avril 2001 ainsi que diverses conditions, notamment la suivante : "la pente de la rampe d'accès aux sous-sols sera de 4 % sur ses 5 premiers mètres".

La décision est spécialement motivée, en ce qui concerne cette condition, comme suit :

" Considérant que [le Règlement communal d'urbanisme] stipule [...] que «Les garages se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol. Cette règle ne s'applique pas si la configuration du terrain ne le permet pas; dans ce cas, la rampe d'accès aux sous-sols présentera une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul»; qu'en l'espèce, le terrain présente une importante déclivité; que, dès lors, la règle générale peut ne pas s'appliquer en l'espèce; qu'en l'espèce, il convient de souligner que la rampe d'accès projetée présente une pente supérieure à 4 % sur les 5 premiers mètres; [...]
Considérant [...] qu'afin de répondre pleinement aux objections soulevées précédemment, il convient de réaliser une pente de 4% sur les 5 premiers mètres de la rampe d'accès aux sous-sols; [...]".

Ce permis est devenu définitif.

6. Le 9 décembre 2002, la S.A. GEROCONSTRUCT a introduit auprès de l'administration communale de Rixensart une demande de modification du permis du 19 novembre 2001 ayant pour objet la modification de l'implantation de la rampe de parking.

Plus précisément, le projet vise à allonger la rampe d'accès dont le débouché sur l'avenue Jean Herman sera nettement plus rapproché de la limite mitoyenne de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS (avec un recul de 3 mètres; 5 mètres si l'on prend en considération l'axe de la rampe). Cette rampe aura en outre la particularité d'être plus étroite et en pente douce à l'endroit du débouché sur l'avenue Jean Herman (soit une largeur de 4 mètres sur une distance de 5 mètres et une inclinaison de 4 p.c.) puis de s'élargir à l'endroit du coude en direction de l'entrée du

garage et en une pente plus raide (soit une largeur de 5 mètres sur une distance d'environ 25 mètres et une inclinaison de 10 p.c.). Elle sera revêtue de pavés de béton et enserrée entre deux murs de soutènement avec habillage en briques et talus plantés. Par ailleurs, les sept emplacements de parking sont maintenus le long de l'avenue Jean Herman mais du côté de la propriété des conjoints DUFAUCQUEZ-HONORE dont la rampe se trouve désormais plus éloignée.

Parmi les autres modifications, on relève encore que la superficie du jardin commun est réduite et que la pièce d'eau est supprimée. La superficie des jardins privés, et en particulier celui situé du côté de la propriété des conjoints DUFAUCQUEZ-HONORE, s'en trouve légèrement augmentée. A ce stade, aucune modification du relief du sol (par rapport à ce qu'autorisait le permis initial) n'est envisagée.

Le 20 décembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins a fait droit à la demande de la S.A. GEROCONSTRUCT en délivrant le permis modificatif sollicité, le quatrième.

7. Le 24 avril 2003, le service Travaux/Urbanisme de l'administration communale de Rixensart a adressé un courrier à la S.A. ICARE dont la teneur suit :

" Un riverain du chantier (Maria Peetermans-Bellings) sis à l'angle de l'avenue Paul Terlinden et de l'avenue Jean Herman nous a signalé la présence d'un important remblai au niveau du rez-jardin.
Nous vous rappelons que lors de notre dernière discussion sur place en présence de vos architectes, nous vous avons fait part de notre opposition à toute modification de relief du sol en dehors de celles dûment autorisées dans le permis d'urbanisme. Nous vous prions de bien vouloir procéder au retrait des terres excédentaires de manière à retrouver le niveau naturel du terrain et ce, d'ici la fin de votre chantier".

8. Une nouvelle demande de permis modificatif est introduite parallèlement à la précédente; elle tend à l'implantation d'une cabine à haute tension et à l'aménagement du relief des jardins. Cette demande aboutit à un permis, le cinquième, délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 6 juin 2003, à l'encontre duquel le fonctionnaire délégué a introduit un recours devant le Gouvernement wallon.

9. L'exécution du permis modificatif délivré le 20 décembre 2002, soit la quatrième autorisation, a été suspendue en extrême urgence par l'arrêt du Conseil d'Etat n/ 121.111 du 27 juin 2003 au motif notamment qu'il ne résultait pas de la motivation ni d'aucune pièce du dossier administratif que la partie adverse aurait vérifié si le règlement communal d'urbanisme était respecté en ce qui concerne la proportion des 40 p.c.

Par une ordonnance du 1^{er} juillet 2003, le Président du tribunal de première instance de Nivelles a ordonné à la S.A. GEROCONSTRUCT de "cesser les travaux d'aménagement de relief des jardins et de placement d'une cabine à haute tension, ainsi que de la construction d'une rampe d'accès [...] jusqu'à ce qu'une décision ait été rendue, au fond, par le Conseil d'Etat actuellement saisi (en ce qui concerne le permis d'urbanisme du 20 décembre 2002), et jusqu'à ce qu'il ait été statué par le Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, ensuite du recours introduit par le fonctionnaire délégué en date du 27 juin 2003 en ce qui concerne le permis du 6 juin 2003".

La S.A GEROCONSTRUCT a fait tierce opposition à l'encontre de cette décision. Par une ordonnance du 18 novembre 2003, le Président du tribunal de première instance de Nivelles a déclaré cette demande sans objet. Parmi les motifs de cette décision, le juge considère qu'il apparaît que la société "a poursuivi ses travaux visés au permis du 6 juin 2003, nonobstant la suspension de ce dernier, et, notamment, par le placement de la cabine électrique le 26 juin 2003; que ce placement, non seulement s'est poursuivi sans tenir compte de la suspension du permis du 6 juin 2003, mais encore rendait de plus en plus illusoire le placement de la rampe d'accès sur son premier tracé (permis du 19 janvier 2001), dans la mesure où la cabine était placée sur le tracé initial de ladite rampe".

10. Le 9 juillet 2003, la S.A. GEROCONSTRUCT a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme modificatif ayant les objets suivants :

- modifier les abords, le relief du terrain et l'implantation de la rampe d'accès au parking souterrain;
- implanter une cabine électrique de 99 kVA.

Les modifications que ce projet comporte par rapport aux projets antérieurs sont minutieusement exposées au point 10 de l'arrêt n/ 126.154 du 8 décembre 2003.

11. L'accusé de réception d'un dossier complet afférent à cette nouvelle demande est délivré le 14 juillet 2003. Le même jour, par un arrêté du collège des bourgmestre et échevins, les permis d'urbanisme des 20 décembre 2002 et 6 juin 2003, soit les quatrième et cinquième autorisations, sont retirés, et un nouveau permis modificatif, le sixième, est délivré. Le retrait de ces deux permis a donné lieu à l'arrêt n/ 133.345 du 29 juin 2004 constatant qu'il n'y avait plus lieu de statuer.

12. L'arrêt n/ 122.470 du 3 septembre 2003 a rejeté la demande de suspension introduite en extrême urgence en raison de ce que l'extrême urgence alléguée était contredite par le délai mis à saisir le Conseil d'Etat après avoir eu connaissance du permis attaqué.

L'arrêt n/ 126.154 du 8 décembre 2003, précité, a suspendu l'exécution de ce sixième permis.

En sa séance du 15 décembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart a procédé au retrait du permis suspendu.

13. Le 11 mars 2004, la S.A. GEROCONSTRUCT a introduit un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme modifiant celui délivré le 19 novembre 2001 en vue de modifier les abords, le relief du terrain et l'implantation de la rampe d'accès au parking souterrain, de réaliser une cabine électrique de 99 kVA et de réaliser des terrasses pour les appartements du rez de jardin.

L'accusé de réception du dossier complet afférent à cette nouvelle demande est délivré le 29 mars 2003.

14. Par un courrier du 2 avril 2004, le conseil de la requérante a indiqué au fonctionnaire délégué que "des camions [étaient] venus, cette semaine, déverser des terres sur le terrain de la S.A. Geroconstruct".

15. Une enquête publique s'est tenue du 8 au 22 avril 2004. Elle a suscité le dépôt de 37 observations, dont 31 sont favorables au projet.

16. En sa séance du 29 avril 2004, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire a émis sur le projet un avis favorable.

17. Par un courrier du 29 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart a transmis aux services de la Région wallonne la "demande en dérogation aux prescriptions urbanistiques du RCU".

18. En sa séance du 13 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme sollicité, soit la septième autorisation. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé en ces termes :

- " Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- La demande déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme pour l'occupation de la parcelle par des surfaces construites (42,36% au lieu de 40% maximum)
- Considérant que 37 observations dont 31 favorables au projet ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;
- Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/06/2004 au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;
- Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;
- [...]
- Considérant que l'emprise au sol de 42,36% comprend le bâtiment, les accès, les terrasses et une cabine à haute tension mais l'emprise au sol du bâtiment lui-même est inférieure à 40% (32,27%);
- Considérant que les modifications apportées aux abords du projet sont des modifications qui visent une meilleure intégration du projet au site;
- Considérant qu'à l'avant du bâtiment, côté avenue Paul Terlinden, des zones vertes sont placées entre les portes de garages pour réduire les surfaces en pavés et créer un cadre plus convivial et verdoyant;
- Considérant qu'à l'arrière du bâtiment, il existe une zone plate de 4 m de large longeant la façade du bâtiment, puis le terrain continue en pente pour rejoindre les niveaux existants des terrains voisins. La modification proposée au relief du terrain est la création de trois zones plates (de 28,27 m², 47,13 m² et 37,70 m²) situées entre le bâtiment et le fond du terrain de manière à interrompre la pente et adoucir le profil du terrain. Cette interruption de la pente rend l'inclinaison du terrain moins imposante et permet un meilleur aménagement des jardins. Cette modification prévoit aussi le placement d'un drain enterré, raccordé aux égouts, dans le fond du terrain pour empêcher les eaux de ruissellement de s'accumuler en surface lors de fortes pluies;
- Considérant que la modification de la rampe de parking va remédier aux deux inconvénients de la présente implantation. La rampe telle que prévue initialement présentait une pente assez raide (plus de 15%). La modification est demandée pour permettre de construire une rampe avec une pente plus douce (plus ou moins 10% avec 4% sur les 5 premiers mètres), ce qui améliorerait sensiblement la sécurité de la circulation pour les utilisateurs de la rampe, les véhicules circulant sur la voie publique et les piétons, en permettant une meilleure visibilité pour tous, évitant ainsi les phénomènes d'accélération/décélération inhérents aux pentes plus accentuées. La nouvelle implantation permet aussi une meilleure intégration de la rampe au site. Il permet de supprimer le mur de soutènement de plus de 2,50 m de haut prévu le long de la rampe, et se fonde mieux dans le cadre du jardin grâce à un revêtement prévu en gazon de type «super sport» avec uniquement deux bandes de circulation en béton de 60 cm de large pour les pneus. Une zone de 25,52 m² en haut de la rampe est prévue en pavés de béton coloré, et la rampe est un peu plus longue que celle déjà prévue. Par ailleurs la modification de la rampe n'engendre aucun changement au volume du charroi tel que décrite dans la notice d'évaluation jointe au permis d'origine du 19/11/2001. Enfin l'éloignement de la rampe (soit la partie en pente douce à 4%), de quelque 5 mètres par rapport au fonds sis n° 6 avenue Jean Herman fait en sorte qu'aucune augmentation significative de nuisance sonore ou olfactive ne sera ressentie;
- Considérant que la modification de la rampe permet aussi d'implanter de la manière la plus discrète possible, à l'intérieur du terrain, une cabine électrique de 99 kVA qui a été imposée par la société distributrice après obtention du permis du 19/11/2001. Avec l'implantation de la rampe telle que prévue dans le permis accordé, la cabine aurait dû nécessairement se situer à rue, le long de l'Avenue Jean Herman, à la place des emplacements de parking qui y sont prévues;

Considérant que l'implantation proposée pour la cabine électrique est le long de la rampe de parking. La cabine est de type préfabriqué en béton armé dont les parois seront habillées d'un parement de brique « Olympia », la toiture habillée en ardoise, type « Eternit » bleu gris, et les portes seront peintes dans le ton RAL 7031: la cabine s'harmonisera donc avec les matériaux du bâtiment principal. L'incidence du présent projet sur l'environnement est minime : la surface construite sur le terrain n'est augmentée que de 10,40 m², et l'implantation de la cabine la rend peu visible pour les passants. En profitant de la rampe existant pour l'accès de service, et en prévoyant des plantations sur le talus derrière la cabine, l'implantation proposée pour la cabine est celle qui a le moins d'impact possible sur l'environnement;

Considérant que la présente demande vise aussi l'implantation de 5 terrasses à planter contiguës au bâtiment, et dont la surface totale est de 40,21 m². Soit une terrasse de 6,25 m² située au Nord du bâtiment, une terrasse de 6,30 m², deux terrasses de 10,50 m² et une terrasse de 6,66 m² implantées à l'Ouest;

DÉCIDE :

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par la SA GEROCONSTRUCT est octroyé. Le titulaire du permis devra :

- se conformer strictement au plan
- utiliser les matériaux suivant pour la construction de la cabine électrique :
parement : teinte Olympia; toiture : ardoise éternit bleu-gris";

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 78, 79, 107, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine [CWATUP], ainsi que du règlement communal d'urbanisme de la commune de Rixensart approuvé le 20 juin 1994, en ses dispositions applicables aux sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'elle insiste tout d'abord sur la règle inscrite au règlement communal d'urbanisme selon laquelle l'emprise des surfaces construites ne peut dépasser 40 p.c. de la parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²; que, selon elle, le permis d'urbanisme attaqué déroge encore au règlement communal d'urbanisme sur les cinq points suivants :

- "
- la modification des abords;
 - le relief du terrain;
 - l'implantation de la rampe donnant accès au parking situé au niveau - 2 du bâtiment;
 - la réalisation d'une cabine électrique de 90 kVA;
 - la réalisation (ou plutôt la régularisation) des terrasses pour les appartements du rez-de-chaussée";

qu'elle souligne que le permis d'urbanisme du 19 novembre 2001 étant lui-même dérogatoire au règlement communal d'urbanisme, les dérogations supplémentaires octroyées par l'autorisation entreprise ont pour effet de dénaturer cette réglementation; qu'elle estime en outre que ces dérogations ne sont pas justifiées à suffisance au regard des exigences des articles 113 et 114 du CWATUP, notamment quant à leur caractère exceptionnel et quant à leur bien-fondé; qu'elle soutient enfin que la partie adverse

commet une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet autorisé n'est pas susceptible d'être à l'origine d'une augmentation significative des nuisances dans son chef;

Considérant que la partie adverse répond que "le permis attaqué ne déroge au règlement communal d'urbanisme que sur un point, à savoir le pourcentage de la surface construite par rapport à celui de la superficie totale de la parcelle"; qu'elle soutient que cette dérogation est suffisamment motivée au regard de l'article 114 du CWATUP; que, s'agissant des abords et du relief du terrain, elle entend rappeler que le permis du 19 novembre 2001 autorisait déjà la modification du relief du sol destinée à permettre la création de terrasses au niveau du rez-de-chaussée; que, selon elle, l'autorisation entreprise a pour seul effet d'adoucir la déclivité du terrain et de permettre le placement d'un drain, ce qui ne suffit pas à constituer une modification du relief du sol nécessitant une dérogation au règlement communal d'urbanisme; que, s'agissant de l'implantation de la rampe donnant accès au parking, de la réalisation de la cabine électrique et des terrasses, elle "n'aperçoit pas dans quelle mesure ils impliqueraient qu'il soit dérogé à son règlement communal d'urbanisme"; qu'au sujet de la rampe de parking, elle ajoute que, d'abord, seule son implantation est modifiée (sa réalisation ayant été autorisée par le permis du 19 novembre 2001), qu'ensuite, sa déclivité étant moindre que l'ancienne, les nuisances seront également moins importantes, qu'elle reste éloignée de 5 mètres de la propriété de la requérante, qu'au demeurant, ce type de nuisances est habituel en zone d'habitat urbanisé, et qu'enfin, cette modification emportera "une sécurisation accrue de la situation"; que, dans son dernier mémoire, elle répète son argumentation; qu'elle ajoute qu'en tout état de cause, le règlement communal d'urbanisme n'interdit pas toute modification du relief du sol puisqu'il autorise lui-même des aménagements de minime importance au relief du sol; qu'elle estime, s'agissant des nuisances générées par la nouvelle implantation de la rampe d'accès, que le permis contient des éléments de réponse pertinents qu'elle rappelle; qu'elle affirme avoir en outre tenu compte de ce que la réalisation de la rampe d'accès est autorisée par le permis d'urbanisme du 19 novembre 2001, le permis attaqué n'en modifiant que son implantation dans un but de sécurisation, de ce que la rampe reste éloignée de 5 mètres de la propriété de la requérante, de ce que la réduction de sa déclivité diminuera nécessairement les nuisances et de ce que ces nuisances sont en réalité inhérentes à la zone d'habitat et font partie des inconvénients du voisinage;

Considérant que la partie intervenante développe en substance les mêmes arguments que ceux présentés par la partie adverse;

Considérant qu'il y a lieu au préalable de déterminer les dérogations que le projet comporte par rapport au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet déroge à la règle inscrite au règlement communal d'urbanisme selon laquelle l'emprise des surfaces construites ne peut dépasser 40 p.c. de la parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²; que l'acte attaqué accorde expressément cette dérogation;

Considérant que, s'agissant des abords et du relief du terrain, le règlement communal d'urbanisme dispose que "L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol"; que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement indique notamment que "la modification proposée au relief du terrain est la création de trois zones plates (de 28,27 m², 47,13 m² et 37,70 m²) situées entre le bâtiment et le fond du terrain de manière à interrompre la pente et adoucir le profil du terrain"; qu'au vu de son étendue (plus de 100 m²), cette modification doit s'analyser comme étant une dérogation au règlement communal d'urbanisme;

Considérant, quant au déplacement de la rampe de parking, que son aménagement est également dérogatoire dès lors que sa configuration entraîne inévitablement une modification du relief du sol, de par sa nature pentue (10 p.c.); qu'il est d'ailleurs permis de s'interroger sur le sort qui a été réservé à l'ancienne pente;

Considérant que, s'agissant de la cabine électrique, la requérante n'indique pas clairement en quoi la réalisation d'une cabine électrique de 90 kVA emporterait une dérogation au règlement communal d'urbanisme, sauf à considérer qu'elle aggrave l'emprise des surfaces construites;

Considérant, en ce qui concerne les quatre terrasses situées à l'ouest, qu'il ressort de la lecture des plans que la somme de leurs surfaces atteint 40,21 m² et qu'elles sont implantées à un niveau de 9,20 mètres alors que le plan annexé au permis du 19 novembre 2001 faisait, à pareils endroits, état d'un niveau oscillant aux alentours des 7 mètres; qu'il en résulte que leur implantation est, elle aussi, dérogatoire au règlement communal d'urbanisme;

Considérant, par conséquent, que le permis attaqué est dérogatoire non seulement en ce qui concerne l'emprise des surfaces bâties, mais aussi en ce qui concerne l'aménagement des abords, l'implantation de la rampe de parking et la construction des quatre terrasses situées à l'ouest;

Considérant que, tels qu'ils étaient alors en vigueur, les articles 113 et 114 du CWATUP disposaient comme suit :

- " Art. 113.
Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.
[...]
Art. 114.
Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins.
[...]"

que l'article 116, § 5, était, quant à lui, libellé de la façon suivante :

- " Lorsqu'il sollicite la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation visée à l'article 114 ou l'avis visé au paragraphe 4, le collège des bourgmestre et échevins en informe simultanément le demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le fonctionnaire délégué envoie sa décision sur la demande de dérogation ou son avis dans les trente-cinq jours de la demande du collège des bourgmestre et échevins; passé ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable";

Considérant qu'en l'espèce, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart n'a sollicité auprès du fonctionnaire délégué qu'une seule dérogation aux prescriptions urbanistiques du règlement communal d'urbanisme, à savoir à la prescription selon laquelle l'emprise des surfaces construites ne peut dépasser 40 p.c. de la parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²; que, même si le contenu de ce courrier évoque le déplacement de la rampe de parking, la modification du relief du terrain et l'implantation des terrasses, le libellé du courrier adressé par la partie adverse au fonctionnaire délégué est tel qu'on ne peut en déduire, sous peine d'en déformer les termes, que trois dérogations auraient été sollicitées également à cette fin; qu'il y a d'ailleurs lieu d'observer que tant la demande de permis que l'avis d'enquête publique ne font état que d'une seule dérogation au règlement communal d'urbanisme;

Considérant, par conséquent, que la dérogation tacite accordée, laquelle résulte de l'effet de l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP, soit l'absence de décision du fonctionnaire délégué, n'a pu porter que sur ce qui a été demandé, en manière telle qu'elle concerne uniquement "la règle des 40 %" à l'exclusion des trois autres dérogations identifiées ci-dessus dont l'octroi était pourtant indispensable;

Considérant qu'il s'ensuit qu'en alléguant la violation du règlement communal d'urbanisme, le moyen est déjà fondé dans la mesure où aucune dérogation n'a été sollicitée et, partant, accordée s'agissant des abords et du relief du terrain, du déplacement de la rampe de parking et de l'implantation des quatre terrasses,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart le 13 septembre 2004 à la S.A. GEROCONSTRUCT, tendant à "la modification du permis d'urbanisme n° 339/2000 du 19 novembre 2001 pour modifier les abords permettant l'implantation de la rampe donnant accès au parking situé au niveau -2, réaliser une cabine électrique et des terrasses pour les appartements du rez pour un bien sis avenues Paul Terlinden et Jean Herman 5-7-9".

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.