CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.612 du 26 novembre 2013

A.209.327/XIII-6666

En cause : 1. **VAN AVERMAETE** Patrick,
2. **PERIC** Konstantin,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Alexis della FAILLE et
Pierre MAIRESSE, avocats,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 1er juillet 2013 par Patrick VAN AVERMEATE et Konstantin PERIC qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté pris le 15 avril 2013 par le Ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, par lequel un permis d'urbanisme est octroyé à la S.C.R.L. [lire : société coopérative à responsabilité limitée] 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° 3 et 4, cadastré section B, n° 1303 et 1302a".

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

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

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 21 octobre 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me P. MAIRESSE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me 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 éléments de la cause 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 de 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. La notice d'évaluation des incidences mentionne aussi 3 places de parking, dont une pour 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 juin 1994, 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 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 R.C.U. 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 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;

Le collège procède également à l'enquête publique au motif que le projet déroge 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, dont celle des requérants, est introduite.

6. Le 25 décembre 2010, la commune de Rixensart adopte un schéma de structure communal.

7. Le 31 décembre 2010, le collège communal émet un avis favorable conditionnel 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.

8. Le 7 février 2011, la commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.), rend un avis défavorable.

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

10. 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.

11. Le 2 avril 2011, entre en vigueur le R.C.U. révisé de la commune de Rixensart.

12. Le 3 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.

13. Le 11 août 2011, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) 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 le Monsieur le Ministre à réaliser une nouvelle enquête publique sur les plans modifiés déposés dans le cadre du recours".

14. Le 26 octobre 2011, le Gouvernement wallon octroie le permis demandé, sur la base des plans modificatifs déposés le 1er août 2011. Ce permis est annulé par le Conseil d'Etat dans un arrêt n° 218.935 du 18 avril 2012 (A. 203.027/XIII-6088).

15. Le 24 juillet 2012, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) direction des ressources forestières, informe la DGO4 du fait que sur le site concerné par le projet litigieux, deux tilleuls de Hollande (dont un seul subsiste) sont répertoriés dans la liste officielle des arbres remarquables de Wallonie. Elle émet un avis défavorable sur le projet mais indique qu'elle pourrait revoir cet avis. Le 24 décembre 2012, constatant que le demandeur de permis a intégré ses remarques dans son plan d'aménagement, le D.N.F. émet un avis favorable sur le projet.

16. Le 16 janvier 2013, l'administration (la DGO4) propose d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité sur la base des plans modificatifs du 1er août 2011 et du plan d'implantation modificatif - reprenant les aménagements paysagers - du 16 novembre 2012 et moyennant le respect de plusieurs conditions. Elle indique à nouveau qu'une enquête publique peut être réalisée à la demande du Ministre.

17. Le 15 avril 2013, le Gouvernement wallon octroie le permis demandé. Il s'agit de l'acte attaqué libellé comme suit :

" Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant que la S.C.R.L. NOTRE MAISON, boulevard Tirou, n° 167 à 6000 Charleroi a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à la démolition d'un ancien bâtiment scolaire et de ses annexes et la construction de deux immeubles de respectivement 9 et 6 logements et d'une crèche sur un bien sis à 1332 Rixensart (Genval), place communale, n° 3 et 4 et cadastré section B, n° 1303 et 1302a;

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée par le fonctionnaire délégué de la direction de Wavre de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie (DGO4) le 13 octobre 2010;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 15 mars 2011; que, conformément à l'article 127, § 6, du Code précité, le recours est recevable;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de centre à caractère villageois au schéma de structure communal;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er, du Code précité; que le bien est situé en sous-aire 1/22 de Genval audit règlement;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et au règlement communal d'urbanisme pour les motifs détaillés ci-après;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application des articles 114 et 127, § 3, du Code;

Considérant qu'une pétition comportant douze signatures a été introduite;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

- Service d'incendie : consulté pour des raisons de prévention; que son rapport en date du 9 novembre 2010 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du collège communal a été sollicité en date du 4 novembre 2010 et transmis en date du 14 janvier 2011; que son avis est favorable conditionnel;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué a été transmise en date du 21 février 2011 à la demanderesse et au collège communal; que sa décision est défavorable; que sa décision est libellée comme suit : voir en annexe;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 127 dudit Code;

Considérant que la demanderesse, le collège communal, le fonctionnaire délégué, la commission d'avis et l'administration ont été invités à une audition qui a eu lieu le 3 mai 2011;

Considérant que la commission d'avis sur les recours a transmis, en date du 25 mai 2011, l'avis favorable conditionnel ci-annexé;

Considérant qu'à titre liminaire, il convient de rappeler que par décision du 26 octobre 2011, le permis d'urbanisme a été octroyé à la demanderesse dans le cadre du recours au Gouvernement wallon moyennant le respect des conditions suivantes :
- le titulaire du permis devra relever le niveau du seuil de la baie de fenêtre de la chambre 1 du logement n° 2 à une hauteur identique à celui des baies de fenêtre de la chambre 2, de façon à interdire l'accès à la toiture plate;
- toutes les plantations seront composées d'essences régionales et seront plantées, conformément au plan d'implantation, au plus tard dans l'année qui suit la fin du chantier;
- le titulaire se conformera aux recommandations du service d'incendie du 9 novembre 2010;

Considérant que des riverains ont introduit des recours en suspension et en annulation auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de ladite décision;

Considérant que par arrêt n° 218.936 du 18 avril 2012, le Conseil d'Etat a annulé ladite décision au motif qu'elle ne comporte aucune analyse des dérogations au règlement communal d'urbanisme quant aux dimensions des immeubles et au parking prévu;

Considérant qu'il convient donc, conformément à l'enseignement, entre autres, de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 219.860 du 19 juin 2012, BERNIS et LEFEVRE, de reprendre une nouvelle décision dans le cadre de ce recours;

Considérant que la demande de permis porte sur la démolition d'un ancien bâtiment scolaire et de ses annexes et la construction de deux immeubles de respectivement 9 et 6 logements ainsi que d'une crèche en zone d'habitat au plan de secteur, en zone de centre à caractère villageois au schéma de structure communal, en sous-aire 1/22 de Genval au règlement communal d'urbanisme, dans le site à réaménager dit de l'«Ecole communale des garçons», dans une zone d'intérêt privilégié et dans une zone de prévention de captage éloignée IIB;

Considérant qu'elle entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code du fait de son auteur, s'agissant d'une société de logement agréée par la S.W.L. (lire : société wallonne du logement), ainsi que de son objet, les logements sociaux et la crèche constituant des bâtiments de service public ou communautaire au sens dudit article, et de sa situation dans un site à réaménager;

Considérant que dans le cadre de la procédure en première instance, l'avis du collège communal est favorable à condition d'aménager les aires de manoeuvre et d'accès au parking arrière et les emplacements de parcage à l'avant avec un matériau perméable, de porter le diamètre des raccordements à l'égout à 300 mm, que le puits perdant et la citerne à eau de pluie du bâtiment droit soient implantés en zone de jardin, de prendre les mesures utiles en vue de limiter les nuisances résultant du chantier et d'assurer la préservation des habitations voisines, ainsi que de respecter l'avis du service d'incendie; que l'avis de la direction de l'aménagement opérationnel est favorable, l'avis du service du patrimoine est favorable et l'avis du service d'incendie est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles, rendu d'initiative, est défavorable au motif que «tout projet doit respecter l'entièreté de la façade avant (y compris les façades des deux annexes latérales ainsi que les deux pignons du bâtiment principal); que l'entièreté du programme est réalisable en utilisant l'espace disponible à l'arrière du bâtiment repris à l'inventaire»;

Considérant que dans son recours, la demanderesse invoque les arguments suivants :
- les bâtiments à démolir sont insalubres et non améliorables;
- le projet a été élaboré en concertation avec les instances chargées d'instruire la demande;
- la crèche actuelle sera démolie et il est impératif d'en reconstruire une, accueillant 30 enfants au lieu de 18 actuellement;
- vu la déclivité du trottoir et la faible surface du logement n° 1, le fonctionnaire délégué a conseillé de prévoir des escaliers plutôt qu'une rampe pour éviter tout empiètement sur le trottoir;
- suite aux réunions avec le fonctionnaire délégué, l'administration communale et les riverains, il a été décidé de ne conserver de la façade que les éléments décoratifs et de les réintégrer dans la nouvelle façade; les fenêtres existantes étant très verticalisantes, les proportions ont été conservées, ce qui engendre des hauteurs sous plafond supérieures et un dépassement de 30 cm par rapport au maximum prévu;
- au départ, le projet a essuyé une opposition de 169 personnes; après diverses modifications, le projet soumis à enquête publique n'a plus donné lieu qu'à l'opposition de 12 personnes;
- le nombre de logements se justifie vu l'implantation du terrain en plein centre urbain; au vu de la pression foncière, chaque construction de logements sociaux a toute son importance;
- le réseau de voiries est suffisant pour accueillir le trafic supplémentaire lié au projet;
- l'implantation des parkings en fond de parcelle permet d'en créer un nombre suffisant (21 places et un abri vélo);
- Cette implantation permet d'aménager une vaste zone de jardin face à la crèche, dans la continuité des jardins voisins;
- les parkings sont ainsi aménagés à plus de 25 mètres des habitations riveraines et ils sont prévus en dalles de gazon, avec un aménagement paysager, de façon à ce que la zone soit la plus verte possible;
- 3 emplacements de parking sont prévus en voirie, avec un matériau non bruyant, pour que les parents puissent y stationner pour déposer/reprendre les enfants qui fréquenteront la crèche; l'occupation de ces emplacements sera dès lors ponctuelle; la règle sera que les parents utilisent en priorité ce parking en voirie;
- l'avenue Hulet et la voirie privée à côté du sentier des Anges pénètrent également à l'intérieur de l'îlot;
- la distance minimale des terrasses par rapport aux limites mitoyennes est de 3,3 m et les baies arrières et latérales respectent un recul minimum de 2,3 m par rapport aux limites mitoyennes;
- l'égouttage présent en voirie est suffisant pour recevoir les eaux usées des immeubles prévus;

- la partie arrière du terrain est en friche et elle sera aménagée et entretenue ce qui permettra à la faune et à la flore de se développer;
- des mesures seront prises en vue de réduire au maximum les nuisances résultant du chantier;
- l'implantation à front de voirie permet de refermer l'espace bâti, ce qui est typique de la rue des Déportés, de la place communale et de la rue de la Fontaine;
- les volumes des bâtiments sont simples et présentent des toitures à deux pans symétriques;
- le cimentage blanc et les tuiles de ton ardoisés sont rencontrés pour beaucoup d'habitations voisines;
- le projet est divisé en 3 volumes, dont un à toiture plate qui sert d'articulation pour éviter un projet trop imposant par rapport au quartier;
- l'accès au parking est localisé du côté opposé de la place par rapport au débouché de la rue du Vallon et de l'avenue Gevaert et une signalisation adaptée peut être installée pour contraindre les véhicules sortant à tourner à droite afin d'éviter qu'ils coupent les flux de circulation venant en sens inverse;
- la largeur de cet accès est suffisante pour ne pas poser de problème de sécurité, surtout si l'on tient compte de la présence du parking en bordure de voirie et de l'éloignement de la maison voisine par rapport à la limite mitoyenne; une zone de croisement peut être prévue, voire un élargissement de cet accès, de façon à répondre au problème lié au croisement des véhicules;
- l'école et la crèche (ancienne poste) généraient un trafic bien plus important, sans accident à déplorer;
- le gabarit du bâtiment gauche ne dépasse que d'environ 2 mètres l'habitation voisine qui présente un gabarit relativement bas au vu de l'espace qu'elle borde; un gabarit plus structurant est toutefois pertinent en bordure de cette place communale;
- au regard de l'orientation de la parcelle, la portée d'ombre sur le jardin et le bien voisin sera si pas inexistante, insignifiante; l'ancienne école présente une hauteur supérieure de 2,11 m par rapport au nouveau projet et les bâtiments en face sont plus haut de plus de 4 mètres;
- l'aménagement de garages souterrains n'est pas envisageable pour un projet de logements publics au vu des contraintes financières et n'est pas souhaitable pour un tel projet, pour des raisons de sécurité des lieux;
- la dérogation au règlement communal d'urbanisme en terme d'implantation résulte de la morphologie particulière de la parcelle, le bâtiment de gauche étant implanté en mitoyenneté, mais par conséquent pas parallèle à la voirie;
- la toiture plate de la crèche sert d'articulation entre les deux autres volumes, ce qui est conforme au règlement communal d'urbanisme;
- la toiture plate devant le volume de gauche permet d'assurer la transition entre l'alignement du bâti et le volume en décalage;
- le cimentage rouge permet de donner une visibilité à l'entrée de la crèche et le bardage permet de diminuer visuellement la hauteur des bâtiments;
- la majorité des baies sont «verticalisantes», les baies non «verticalisantes» à rue faisant partie du bandeau afin d'accentuer l'effet esthétique de celui-ci;
- le bâtiment à démolir n'est ni classé ni inscrit sur une liste de sauvegarde et il n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine;

Considérant que dans le cadre du recours, la commission d'avis sur les recours a émis un avis favorable sur le projet, à condition de résoudre la problématique du parking pour la crèche et de l'insalubrité du logement n° 1 situé au rez-de-chaussée, en terme d'éclairage naturel;

Considérant que suite à l'audition, la demanderesse a introduit des plans modificatifs visant à répondre aux remarques précitées, envoyés par courrier recommandé daté du 1er août 2011 et réceptionnés en date du 2 août 2011; que les modifications ne sont pas substantielles et répondent à certaines réclamations, ainsi qu'à des remarques émises par la commission; que dès lors, aucune enquête publique ne s'impose en l'espèce;

Considérant sur le fond, sur le plan environnemental, qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, le projet, au vu de son emprise au sol (de l'ordre de 614 m²), des travaux requis (démolition partielle d'un immeuble vétuste et reconstruction d'un nouveau bâtiment en lieu et place), de sa finalité (immeubles abritant 15 logements et une crèche destinée à l'accueil de 30 enfants), des nuisances qu'il est susceptible de générer (liées au chantier et, ensuite, à l'occupation de 15 ménages et à la fréquentation de la crèche) et de sa situation (dans un coeur urbanisé), n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise; que le projet se situe en zone de «prévention de captage éloignée (type IIB)» et que des plans modificatifs réduisant la capacité du parking ont été déposés, de manière à en réduire l'impact pour les riverains tout en se conformant aux exigences relatives, à la prévention de pollution des eaux souterraines; que la situation du terrain en zone de «prévention éloignée (type IIB)» impose en effet, en vertu de l'article R.167, § 2, de l'A.G.W. du 12 février 2009, que «les nouvelles aires de stationnement de plus de vingt véhicules automoteurs soient rendues étanches et pourvues d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures»; que la réalisation d'une aire comportant 21 emplacements et répondant à ces conditions n'était pas compatible avec sa situation en fond de parcelle, parmi les jardins; que le nombre d'emplacements a donc été réduit au strict minimum, soit à 1 emplacement par logement, de façon à ce que l'ensemble de 15 emplacements puisse être réalisé en revêtement perméable, à savoir en dalles de béton ajourées, plantées de gazon;

Considérant sur le plan urbanistique que le projet, en ce qu'il porte sur un programme de logements et l'aménagement d'une crèche, équipement connexe à la fonction résidentielle et compatible avec un tel environnement, est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que fixée par l'article 26 du Code;

Considérant qu'en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, les formulaires d'engagement PEB sont joints à la demande de permis;

Considérant que le projet tel que modifié dans le cadre du recours est conforme aux normes de salubrité, le logement n° 1 situé au rez-de-chaussée étant aménagé en studio; qu'une ouverture libre d'au moins 4 m² est prévue entre l'espace «chambre à coucher» et l'espace «séjour», l'ensemble disposant globalement d'un éclairage naturel suffisant;

Considérant par contre que le projet déroge aux impositions en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, car l'entrée du logement n° 1 au rez-de-chaussée est accessible uniquement via un escalier extérieur;

Considérant qu'au sens strict du texte, le projet s'écarte également des orientations du schéma de structure communal quant à la densité d'habitation; qu'en effet, le schéma de structure communal préconise une densité de 35 logements/ha et précise que cette densité est à prendre en compte pour l'ensemble de l'îlot, mais que calculée pour une parcelle, elle permet de mesurer si le projet dépasse significativement ce seuil; que le projet, pour sa propre parcelle, présente une densité de l'ordre de 55 logements/ha; que cependant, ramené à l'ensemble de l'îlot, l'impact du projet sur la densité d'habitation n'est pas excessif; que par ailleurs, le schéma de structure communal demande une relative densification des centres à caractère villageois, mais «raisonnée», ce à quoi le projet répond, l'implantation d'une crèche et de logements sociaux au coeur d'une zone urbanisée étant de nature à en améliorer le cadre de vie;

Considérant qu'en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme, il est à noter que le règlement en vigueur lors de l'introduction de la présente demande a fait l'objet d'une révision, entrée en vigueur en date du 2 avril 2011; qu'aucune

disposition transitoire relative aux demandes de permis en cours d'instruction n'étant prévue, la présente demande doit être examinée sur base du règlement communal d'urbanisme révisé;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques dudit règlement communal pour les motifs suivants :

- les logements 7, 8 et 9 présentent des surfaces inférieures aux limites imposées pour le séjour et tous les logements, à l'exception des n° 6 et 12, présentent des surfaces inférieures aux limites imposées pour les chambres à coucher;
- l'aile de 9 logements s'implante avec un recul de plus de 6 mètres sur l'alignement;
- aucune des deux ailes n'est implantée en mitoyenneté;
- la profondeur de construction est de plus de 15 mètres;
- la largeur des façades avant est supérieure à 12 mètres;
- l'aménagement d'un parking en zone de cours et jardins;
- le nombre de places de parking est inférieur au minimum requis, à savoir une place par logement et trois places pour 100 m² de surface brute de plancher d'activité de service, soit un total de 28 places requises;

Considérant que les articles 113 et 114 du Code permettent, à titre exceptionnel, de déroger aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, à savoir le règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite en l'espèce, pour autant que le projet soit soumis à enquête publique, qu'il respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage et reste dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale auxquelles on déroge;

Considérant que l'article 127, § 3, du Code permet quant à lui de s'écarter du règlement communal d'urbanisme, pour autant que la demande soit soumise à enquête publique et respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

Considérant qu'une enquête publique a été organisée en application des articles 114 (dérogation au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et 127, § 3 (dérogation au règlement communal d'urbanisme) du Code et qu'elle a donné lieu à une pétition comportant 12 signatures portant sur les points suivants :

- le non-respect des critères de densité fixés au schéma de structure communal;
- les problèmes de mobilité générés par le projet;
- les nuisances résultant du parking aménagé en fond de parcelle;
- les terrasses, baies arrières et latérales qui portent atteinte à l'intimité des voisins directs;
- l'insuffisance du réseau d'égouttage existant;
- l'atteinte à la faune locale;
- les nuisances dues au chantier;
- la non-intégration du projet au cadre bâti;

Considérant qu'en réponse à ces réclamations, le projet respecte le Code civil en matière de vues latérales, à condition que la toiture plate surmontant le logement n° 1 soit effectivement inaccessible, telle que le projet la prévoit;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, l'option retenue a été délibérément choisie, en concertation avec le fonctionnaire délégué; qu'en effet, il s'impose de déroger au règlement dans ce

cas précis, d'une part en raison de la déclivité du terrain, requérant une rampe dont l'empiètement sur le trottoir, de faible largeur, est gênant pour la circulation des passants, et, d'autre part, en raison du caractère inadapté de ce logement pour une personne à mobilité réduite, s'agissant d'un petit studio; que l'entrée du logement n° 7, également situé au rez-de-chaussée, est quant à elle accessible; qu'enfin, sur ce point, dans les plans modificatifs, la rampe d'accès vers l'entrée principale de la crèche a été remaniée, de manière à répondre aux exigences décrites à l'article 415/1 du Code; qu'on peut donc estimer que le projet répond, au vu de la situation particulière des lieux et de la nature-même d'un des logements, de façon globale et satisfaisante aux impositions dudit règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le recours à la règle dérogatoire au règlement communal d'urbanisme se justifie également 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, dans le respect du principe de gestion parcimonieuse du sol; que la parcelle se situe par ailleurs en position centrale et structurante dans l'entité de Genval, à proximité des équipements actuels et à venir (gare RER); que ce faisant, le projet «recrée de la ville sur la ville», conformément aux lignes directrices en matière d'aménagement durable du territoire fixées dans le référentiel «Politique d'aménagement du territoire pour le 21ème siècle - Lignes de force»;

Considérant que 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 [...]»;

Considérant que la dérogation aux surfaces minimales requises découle du fait que cette disposition n'était pas reprise dans le règlement communal d'urbanisme en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis; qu'en outre, il s'agit de créer un ensemble de logements sociaux offrant une certaine diversité, ce qui implique que la viabilité financière du projet nécessite des espaces plus compacts, qui doivent toutefois être parfaitement viables et présenter un confort minimal pour les résidents, ce qui est le cas en l'espèce;

Considérant que l'implantation du bâtiment de 9 logements avec un recul supérieur à 6 mètres découle de l'implantation actuelle de la façade à conserver et à intégrer dans le projet; qu'une implantation conforme ne permet pas la conservation de cet élément;

Considérant que la profondeur dudit bâtiment, à peine supérieure à 15 mètres, se réduit à 13,30 mètres dès lors que l'on considère les avancées avant (façade à conserver) et arrière (avancée à toiture plate) comme des volumes annexes; que de surcroît, le dépassement se limite à 26 cm, ce qui est insignifiant, au vu de la profondeur autorisée et du cadre environnant;

Considérant que l'aménagement d'un parking en zone de cours et jardins découle de l'impossibilité de disposer d'un nombre d'emplacements suffisants à front de voirie, alors que le projet, en ce qu'il porte sur les logements et la crèche, se justifie à cet endroit pour les motifs énoncés ci-avant; qu'en effet, l'implantation du volume annexe du bâtiment de 6 logements sur l'alignement et les dispositifs d'accès destinés aux personnes à mobilité réduite réduisent l'espace disponible pour des places de parking; que les nuisances qui pourraient être générées par ce parking devraient en outre être, comme le souligne le collège communal, partiellement atténuées par l'existence d'un mur de clôture mitoyen, à préserver;

Considérant que le nombre de places de parking en zone de cours et jardins a volontairement été limité, de manière à en réduire l'impact pour les riverains, par la création d'un espace largement verduré, tout en se conformant aux exigences relatives à la prévention de pollution des eaux souterraines (limitant le nombre d'emplacements à 19 en cas de revêtement perméable tel que l'exige la commune); que la situation du terrain en zone de «prévention éloignée (type IIB)» impose en effet, en vertu de l'article R.167, § 2, de l'A.G.W. du 12 février 2009, que «les nouvelles aires de stationnement de plus de vingt véhicules automoteurs soient rendues étanches et pourvues d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures»; qu'en l'espèce, la réalisation d'une aire comportant 21 emplacements et répondant à ces conditions n'est pas compatible avec sa situation en fond de parcelle, parmi les jardins; que le projet prévoit donc un emplacement pour chaque logement, ce qui est suffisant au vu du profil des futurs résidents, et trois emplacements pour la crèche, ce qui semble suffisant, étant donné que les véhicules des utilisateurs de la crèche seront garés en dépose-minute devant la crèche et que les trois emplacements sont dès lors suffisants pour répondre aux besoins du personnel de la crèche; qu'enfin le projet est situé dans une zone bien desservie en transports en commun, ce qui est de nature à limiter les besoins en terme de mobilité privée;

Considérant que l'aménagement du parking arrière implique toutefois l'abattage d'un tilleul remarquable; que dans le cadre du recours, l'avis du D.N.F., direction des ressources forestières, a été sollicité, conformément à l'article 269 du Code; que l'avis dudit service, daté du 25 juillet 2012, est défavorable en raison de l'abattage du tilleul;

Considérant qu'en réaction à cet avis, la demanderesse précise que le projet ne permet pas d'envisager le maintien du tilleul dans des conditions garantissant sa bonne conservation; qu'elle propose dès lors un plan d'aménagement paysager identifiant clairement les arbres à abattre (un tilleul remarquable, un frêne et trois épicéas) et la plantation de quatre nouveaux sujets (deux hêtres et deux chênes, de force 16-18), de façon à compenser la perte du tilleul;

Considérant que ledit plan de plantation daté du 16 novembre 2012 compensant l'abattage du tilleul remarquable a été soumis à l'avis de la direction des ressources forestières qui a émis en date du 24 décembre 2012 un avis favorable sur le projet ainsi finalisé;

Considérant que le parking en arrière-zone répond donc aux besoins des résidents et occupants de l'immeuble, tout en s'intégrant paysagèrement dans la zone de cour et jardin et en limitant les nuisances pour les riverains;

Considérant, quant au bâtiment, que sur le plan visuel, sa volumétrie, son gabarit et les matériaux de parement favorisent son intégration à l'environnement bâti, que le collège communal qualifie à juste titre d'«hétéroclite»; que le projet, de hauteur légèrement supérieure aux bâtiments qu'il jouxte, marque l'angle de la rue, tout en restant largement subordonné à la bibliothèque communale en face de laquelle il s'implante;

Considérant que sur le plan patrimonial, le bâtiment n'est pas repris actuellement à l'inventaire du patrimoine monumental, mais serait destiné à être repris dans le nouvel inventaire, en cours d'élaboration; que le rapport d'enquête de salubrité établi le 16 octobre 2007 par la S.W.L., division de l'assistance et du contrôle technique, à la demande de la S.C.R.L. NOTRE MAISON, indique que l'ensemble du bâtiment est jugé «non améliorable» en raison notamment de problèmes de stabilité (fissurations profondes, instabilité des planchers, vétusté profonde) et de la présence de mérule; que néanmoins, le projet prévoit le maintien de la partie centrale de la façade avant existante, en la tronquant des annexes qui l'encadrent; que la façade est incorporée à un volume qui ne lui correspond pas, l'intérêt patrimonial de l'ensemble du bâtiment se réduisant ainsi

à un simple élément de décor; que la demanderesse précise que le choix de conserver un reliquat de façade correspond à un souci de se conformer au souhait des habitants du quartier;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, on peut estimer que les voiries sont aptes à absorber l'augmentation du charroi qui sera par ailleurs limitée, le projet étant adapté à l'échelle du quartier; que dans les plans modificatifs, la largeur de l'accès latéral est portée à un minimum de 4,20 mètres, de façon à ce que deux voitures puissent se croiser à vitesse réduite;

Considérant qu'en conclusion, les dérogations au règlement communal d'urbanisme et au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sollicitées répondent au prescrit des articles 113, 114, et 127, § 3, du Code et peuvent être accordées; que le permis peut être délivré sur base des plans modificatifs introduits en date du 1er août 2011, du plan d'implantation modificatif (reprenant les aménagements paysagers) daté du 16 novembre 2012 et à condition de respecter les dispositions détaillées ci-après;

DECIDE :

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.C.R.L. NOTRE MAISON, boulevard Tirou, n° 167 à 6000 Charleroi est octroyé sur base des plans modificatifs introduits en date du 1er août 2011 et du plan d'implantation modificatif (reprenant les aménagements paysagers) daté du 16 novembre 2012 et moyennant le strict respect des conditions suivantes :
- le titulaire du permis devra relever le niveau du seuil de la baie de fenêtre de la chambre 1 du logement n° 2 à une hauteur identique à celui des baies de fenêtre de la chambre 2, de façon à interdire l'accès à la toiture plate;
- toutes les plantations seront composées d'essences régionales et seront plantées, conformément au plan d'implantation, au plus tard dans l'année qui suit la fin du chantier;
- le titulaire se conformera aux recommandations du service d'incendie dans son rapport du 9 novembre 2010 ci-annexé,

[...]";

Considérant que l'auditeur, chargé de l'instruction de l'affaire, a rédigé un rapport en application de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 aout 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif estimant que le premier moyen, première branche, le deuxième moyen et le septième moyen sont fondés et que l'arrêté attaqué devrait être annulé;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen, "de la violation du règlement communal d'urbanisme", de "la violation de l'article 33 de la Constitution, des article 113, 114 et 127 du CWATUPE, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe de la hiérarchie des normes et de la valeur réglementaire du règlement communal d'urbanisme, 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 relèvent que le permis d'urbanisme attaqué autorise, sur un terrain situé en sous-aire différenciée de Genval (1/22 du R.C.U.), la construction de trois bâtiments d'une largeur de "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; qu'ils constatent qu'aucune dérogation à cette disposition réglementaire n'a été sollicitée et encore moins octroyée de sorte que l'acte attaqué viole le règlement communal d'urbanisme; qu'ils rappellent que la jurisprudence et la doctrine sont constantes sur le fait qu'un projet ne peut pas être autorisé s'il n'est pas conforme en tous points avec le R.C.U. qui lui est applicable sauf si des dérogations ont été sollicitées et régulièrement obtenues; qu'en l'espèce, selon eux, les dérogations qui ont été demandées et examinées sont tout au plus celles énoncées dans le procès-verbal d'ouverture d'enquête publique ainsi que celles éventuellement expressément visées dans l'acte attaqué; qu'ils affirment que si l'acte attaqué se contente d'énoncer que le projet est dérogatoire au R.C.U. en ce que la largeur des façades avant est supérieure à 12 mètres, celui-ci ne contient cependant aucune motivation sur ce point; qu'ils en déduisent qu'à défaut d'une enquête publique et d'une motivation adéquate, aucune dérogation n'a été octroyée sur ce point par l'acte attaqué; qu'ainsi, à leur estime, cet élément démontre à suffisance que l'autorité n'a pas entendu déroger à la règle du R.C.U. visée ci-dessus et qu'elle a perdu celle-ci de vue; qu'ils concluent que le projet ne pouvait donc pas être autorisé; qu'ils ajoutent que, s'il devait être considéré que la partie adverse a entendu déroger à la disposition du R.C.U. invoquée, encore aurait-il fallu qu'elle l'énonce formellement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant que la partie adverse estime qu'il est inexact de soutenir que la dérogation n'a pas été accordée en ce qui concerne la largeur des bâtiments dès lors que l'acte attaqué précise sans équivoque que le projet déroge au R.C.U., notamment pour le motif selon lequel "la largeur des façades avant est supérieure à 12 mètres"; qu'elle poursuit en considérant que le permis attaqué contient bien une motivation adéquate témoignant de ce que le projet autorisé respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage et que la longue motivation de l'acte attaqué, qu'elle reproduit, démontre qu'il n'y a pas de dénaturation du R.C.U.; qu'elle insiste sur le fait qu'il s'agit d'un projet particulier visant à réhabiliter un site dégradé dans le but de créer des logements sociaux et une crèche, équipement indispensable pour la collectivité;

Considérant sur la première branche, que le projet litigieux est situé en sous-aire 1/22 (sous-aire différenciée de Genval) au R.C.U. de Rixensart, dont la version révisée est entrée en vigueur le 2 avril 2011, et sur la base duquel la partie adverse a examiné la demande de permis d'urbanisme litigieuse; que ce R.C.U. contient notamment la prescription suivante :

" Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée de deux ou plusieurs bâtiments sur un même fond[s] ou sur des

fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire et aura une largeur comprise entre 6 et 12 m";

Considérant qu'en l'espèce, le projet litigieux, dont l'objet est 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, rentre dans l'hypothèse visée par cette prescription mais ne respecte pas la limite de largeur qui y est fixée; qu'il ressort, en effet, des plans déposés au dossier que les trois immeubles de logements projetés auront une largeur de respectivement 21,59 mètres (ou 22,90 mètres si l'on tient compte de la partie "surplombante" de l'immeuble de 9 logements sur son pignon droit), 16 mètres et de quelques 11 mètres; que, partant, à moins qu'une dérogation au R.C.U. sur ce point n'ait été demandée et obtenue, le projet est contraire au dit R.C.U.;

Considérant que si l'acte attaqué mentionne bien que le projet déroge au R.C.U. en ce qui concerne la largeur des façades, il ne peut en être déduit que la dérogation a été sollicitée et obtenue; qu'en effet, mise à part cette mention dans l'acte attaqué, le dossier administratif ne contient aucun élément permettant d'établir que cette dérogation a été relevée et partant, sollicitée; qu'ainsi, l'avis d'enquête publique, qui indique notamment en quoi le projet est dérogatoire, ne fait pas état de cette dérogation au R.C.U.; que la demande de permis ne l'évoque pas davantage; que, dès lors, il ne peut pas être considéré que cette dérogation a été sollicitée ni a fortiori accordée;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "de la violation de l'article 33 de la Constitution, des articles 113, 114 et 127 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, des articles 330 à 343 du CWATUPE et de l'effet utile de l'enquête publique"; qu'ils font valoir que l'acte attaqué autorise le projet en dérogation à un R.C.U. ainsi qu'à un règlement régional d'urbanisme sans que l'ensemble des dérogations nécessitées par le projet aient fait l'objet d'une enquête publique ou, à tout le moins, sans que toutes ces dérogations n'aient été visées dans l'avis d'enquête publique;

Considérant qu'ils relèvent qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que le projet autorisé par l'acte attaqué nécessite de nombreuses dérogations tant au R.C.U. qu'à l'article 414 du CWATUPE relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite; qu'ils citent à cet égard les mentions figurant dans l'avis d'enquête publique indiquant en quoi le projet était dérogatoire au R.C.U. et au règlement général sur le

bâtisses relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite; qu'ils estiment que, par cet avis apparemment détaillé, les tiers concernés par le projet ont assurément cru que cette liste pouvait être considérée comme reprenant l'ensemble des dérogations engendrées par le projet; qu'ils soulignent que l'objectif de ces mentions est, selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, de permettre aux riverains d'un projet de faire valoir leurs observations ou réclamations en pleine connaissance de cause et de leur éviter dès lors la nécessité de s'informer par eux-mêmes des dérogations éventuellement nécessaires; qu'ils soutiennent ensuite que l'avis d'enquête doit, dans ces conditions, à tout le moins viser l'ensemble des dérogations nécessaires à défaut de quoi le but visé par la formalité de l'enquête publique ne pourrait être atteint;

qu'ils constatent que ces exigences ne sont pas satisfaites en l'espèce dès lors que l'enquête publique n'a pas porté sur le fait que le projet soumis à enquête était également dérogatoire en ce qui concerne, notamment, le nombre d'emplacements de parking prévus (seule une réclamation a été formulée concernant l'aménagement de ces parkings en fond de parcelle), le non-respect des règles d'implantation, le dépassement de la largeur autorisée en façade avant par les trois bâtiments envisagés, le non-respect des règles de salubrité et d'habitabilité pour le logement n° 1, le non-respect des surfaces minimales pour les logements 6, 7, 8, 9 et 12; qu'ils font valoir que sur ces points, ni les requérants, ni plus généralement l'ensemble des tiers concernés, n'ont eu l'occasion de formuler la moindre réclamation à défaut d'avoir été informés sur ces caractères dérogatoires du projet; qu'ils en déduisent que l'enquête publique n'a pas eu d'effet utile et que s'agissant d'une formalité substantielle, l'acte attaqué ne pouvait être délivré dans ces conditions;

Considérant que la partie adverse observe que si l'avis d'enquête publique ne porte effectivement pas sur la réduction du nombre d'emplacements de parking alors que l'acte attaqué identifie clairement cette dérogation au R.C.U., cet état de fait n'a eu aucune incidence puisque la pétition signée notamment par les requérants contient une remarque concernant un problème de mobilité et sur le fait que le projet de parking va à l'encontre de tout le règlement urbanistique actuel; qu'elle en déduit que, par cette remarque, il apparaît que tant l'administration que les requérants ont été suffisamment éclairés sur cette dérogation et qu'ils n'ont pas été induits en erreur;

Considérant que l'avis d'enquête publique relatif au projet contesté mentionne que ce dernier est dérogatoire :

" 1) aux prescriptions du R.C.U. d'application pour la sous-aire 1/22 de Genval, en ce qui concerne :

- 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 faîtes supérieure à 12 mètres;
- La présence de 4 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;

2) au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite (article 414 et suivants du CWATUPE), en ce qui concerne :

- La non-accessibilité du logement n° 1";

Considérant qu'à la lecture de l'acte attaqué, il ressort que le projet litigieux déroge au R.C.U. sur les points suivants :

" Considérant que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques dudit règlement communal pour les motifs suivants :

- Les logements 7,8 et 9 présentent des surfaces inférieures aux limites imposées pour le séjour et tous les logements, à l'exception des n° 6 et 12, présentent des surfaces inférieures aux limites imposées pour les chambres à coucher;
- L'aile de 9 logements s'implante avec un recul de plus de 6 mètres sur l'alignement;
- Aucune des deux ailes n'est implantée en mitoyenneté;
- La profondeur de construction est de plus de 15 mètres;
- La largeur des façades avant est supérieure à 12 mètres;
- L'aménagement d'un parking en zone de cours et jardins;
- Le nombre de places de parking est inférieur au minimum requis, à savoir une place par logement et trois places pour 100 m² de surface brute de plancher d'activité de service, soit un total de 28 places requises";

Considérant qu'il découle de ce qui précède que les riverains, dont les requérants, n'ont pas été informés, par l'avis d'enquête publique, de la plupart des dérogations au R.C.U. qu'implique le projet litigieux (surface des logements, le recul sur l'alignement, profondeur de construction, largeur des façades, l'aménagement d'un parking, nombre de places de parking); que les tiers, qui n'ont pas été correctement informés des dérogations nécessaires à la construction du projet, n'ont pas pu se prononcer sur celles-ci en pleine connaissance de cause;

Considérant que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un septième moyen de la violation "des articles 284 et suivants du CWATUP[E], de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation des actes administratifs, du défaut de motivation et de l'inadéquation de la motivation"; qu'ils font valoir que, alors que le permis attaqué autorise la construction d'un nouvel immeuble, après la démolition d'un ancien immeuble, dont une façade doit être conservée, toutes les constructions qui étaient érigées sur le terrain concerné ont actuellement été démolies; que, selon eux, la parcelle est totalement plane et nue; qu'ils se réfèrent aux plans déposés à l'appui de la demande de permis, qui indiquent que le nouveau bâtiment est construit "autour" de la façade de l'ancien bâtiment qui doit être maintenue; qu'ils relèvent que l'avis de la C.R.M.S.F., repris dans le permis querellé, mentionne que "tout projet doit respecter l'entièreté de la façade avant (y compris les façades des deux annexes latérales ainsi que les deux pignons du bâtiment principal); que l'entièreté du programme est réalisable en utilisant l'espace disponible à l'arrière du bâtiment repris à l'inventaire" et que la commission d'avis sur les recours avait indiqué expressément, dans son avis, que "le projet s'ancre dans le tissu existant tout en conservant une partie du bâtiment initial"; qu'ils notent que certaines dérogations au R.C.U. sont justifiées par le maintien de la façade du bâtiment ancien, notamment celle relative à l'implantation de l'immeuble projeté de neuf logements avec un recul supérieur à six mètres; qu'ils relèvent que le permis attaqué reprend à son compte un extrait d'un rapport d'enquête établi par la S.W.L. qu'ils citent comme suit :

" le projet prévoit le maintien de la partie centrale de la façade avant existante, en la tronquant des annexes qui l'encadrent; que la façade est incorporée à un volume qui ne lui correspond pas, l'intérêt patrimonial de l'ensemble du bâtiment se réduisant ainsi à un simple élément de décor; que la demanderesse précise que le choix de conserver un reliquat de façade correspond à un souci de se conformer au souhait des habitants du quartier";

que, selon eux, il résulte des considérations qui précèdent que le maintien de la façade de l'ancien bâtiment était un élément essentiel du projet, expressément repris dans les plans déposés; qu'ils soutiennent que, dans la mesure où les bâtiments originaires ont été intégralement démolis, en ce compris la façade à conserver, force est de constater que les plans déposés à l'appui de la demande ne correspondent pas à la réalité du site de sorte que les articles 284 et suivants du CWATUPE ont été violés;

qu'ils allèguent en outre que la motivation établie par la partie adverse fait expressément référence à cet élément du projet qui consiste à conserver la façade ancienne, cette caractéristique servant d'ailleurs à justifier l'octroi d'une dérogation; qu'ils font valoir qu'à partir du moment où cette façade a été démolie, ce qui est aisément constatable sur le site, la motivation du permis est entachée d'une erreur

manifeste d'appréciation et ne saurait dès lors en aucune façon être considérée comme adéquate et répondre aux exigences légales en la matière;

Considérant que la partie adverse estime que si, effectivement, la façade a été démolie, il s'agit là d'un problème d'exécution de l'acte administratif mais pas de sa légalité;

Considérant qu'en l'espèce, la dérogation au R.C.U. relative à l'implantation de l'immeuble de neuf logements avec un recul de plus de 6 mètres par rapport à l'alignement, est motivée comme suit :

" Considérant que l'implantation du bâtiment de 9 logements avec un recul supérieur à 6 mètres découle de l'implantation actuelle de la façade à conserver et à intégrer dans le projet; qu'une implantation conforme ne permet pas la conservation de cet élément";

Considérant que ce motif tend à faire accroire que la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne le recul repose uniquement sur le fait que la façade avant de l'ancienne école est à conserver et que c'est cette conservation qui empêche le respect du R.C.U. en ce qui concerne le recul; que, toutefois, les requérants affirment, sans être contredits par la partie adverse, que cette façade avant de l'ancienne école a été détruite, tout comme le reste du bâtiment;

Considérant qu'à l'audience, il a été confirmé que la démolition de la façade a eu lieu avant la délivrance du permis;

Considérant qu'il s'ensuit que la justification de la dérogation au R.C.U. concernant le recul du bâtiment de neuf logements projeté ne repose plus sur aucun motif de fait existant au moment où le permis a été délivré; que la dérogation accordée repose dès lors elle-même sur un motif de fait inexistant; que l'acte attaqué n'est pas, sur ce point, adéquatement motivé;

Considérant que le moyen doit être considéré comme fondé;

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

Considérant que, en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 15 avril 2013 octroyant un permis d'urbanisme 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, n°s 3 et 4, cadastré section B, n°s 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 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-six novembre deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

C. BERTIN. M. HANOTIAU.