

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.300 du 5 septembre 2014

A. 212.139/XIII-6958

En cause :

1. **DOGNIES** Pascal,
 2. **MORTIAUX** Anne,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Rixensart,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
BLUE AND GREEN PROJECTS,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies.

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

Vu la requête unique introduite le 7 avril 2014 par Pascal DOGNIES et Anne MORTIAUX en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2013 par le collège communal de la commune de Rixensart à la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS pour démolir deux habitations et construire un immeuble comprenant quatre appartements et une surface commerciale sur un bien sis rue de Rixensart, 77 et 79 à [...] Rixensart";

Vu la requête introduite le 7 mai 2014 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) BLUE AND GREEN PROJECTS, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le paiement, dans les délais prescrits, des droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat;

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

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2014 fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} septembre 2014 à 11 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. VAN HUFFEL, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 30 novembre 2012, Patrick FARCY, agissant au nom et pour le compte de la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de deux maisons existantes et la construction d'un immeuble à 4 appartements et un commerce sur un bien sis à Genval, rue de Rixensart (rond-point du Londozy) n° 77 et 79, cadastré 2^{ème} division section B/2 n^{os} 388, 389 et 390.

1.1. Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979. Il est par ailleurs situé :

- en sous-aire 1/1 d'habitat des centres de Maubroux et de Rixensart au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) révisé, approuvé par arrêté ministériel du 28 février 2011;
- en zone de centre urbain au schéma de structure communal (S.S.C.) révisé, adopté le 23 juin 2010;
- en zone de constructions en ordre contigu ("AB") et en zone de cours et jardins (C4) dans le périmètre du plan communal d'aménagement dérogatoire (P.C.A.D.) au plan de secteur dit "Papeteries de Genval" (également dit "des Anciennes Papeteries de Genval"), approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 2009.

1.2. Il est précisé dans la demande de permis qu'une dérogation est sollicitée "aux prescription(s) urbanistique(s) suivante(s) applicable(s) au bien :

- Hauteurs sous corniches (partiellement dérogatoire) - dérogation par rapport au P.C.A.D.
- Nombre d'étages (R + 3+ TT au lieu de R + 2+ TT) - dérogation par rapport au P.C.A.D.
- Toitures plates (au lieu de toitures à versants) - dérogation par rapport au P.C.A.D.
- Densité (4 logement au lieu de 3,3) - dérogation par rapport au S.S.C.
- Modifications du relief au sol supérieures à 50 cm - dérogation par rapport au CWATUPE
- Baies en saillie de plus de 80 cm - dérogation par rapport au CWATUPE

Pour le(s) motif(s) suivant(s) : Implantation stratégique dans le cadre du futur aménagement des Papeteries et du P.C.A. (voir demande de principe datée du 21/12/2010, avec son complément d'informations daté du 04/02/2011) - Voir rapport urbanistique".

1.3. Le rapport urbanistique joint au dossier de demande de permis expose notamment ce qui suit quant aux options d'aménagement et au parti architectural :

- " Le projet proposé, la «Porte des Papeteries», souhaite implanter une architecture durable et novatrice en un lieu stratégique; l'entrée de la rue de Rixensart et donc du futur site des Papeteries de Genval ainsi que le carrefour du Londo, infrastructure essentielle d'un point de vue visuel et distributif qui mérite à notre sens un traitement particulier. Dans ce contexte spécifique (détaillé ci-après), le projet entend devenir un signal donnant une meilleure visibilité à l'entrée de l'agglomération du village de Maubroux et au site des Papeteries.

L'architecture et la typologie du bâtiment utilisent les principes constructifs actuels pour constituer un signal d'entrée pour le rond-point du Londo et une ponctuation finale de la rue de Rixensart, tout en s'intégrant à la nature des constructions existantes et à venir. A cet égard, une toiture double versants non dérogatoire établit une transition douce, une liaison avec les autres maisons du front bâti et

donc avec le profil de la rue de Rixensart. Elle vient finaliser cette rue suivant un crescendo doux.

A titre de comparaison, la différence de niveau de la situation existante entre les maisons «basses» et l'actuelle maison de l'extrémité de la rue de Rixensart se mesure comme suit :

- différence de la hauteur sous corniche existante : 2,5 m contre 2 mètres entre les maisons actuelles et le futur projet, et 0 m avec les hauteurs du nouveau P.C.A.
- différence de la hauteur de faîte existant : 3,5 m dans la situation actuelle contre maximum 1,1 m entre le nouveau P.C.A. actuel et le futur projet.

En résumé, à terme la future différence en hauteur sera moins importante que la situation existante.

[...]."

1.4. Précédemment, une demande de permis d'urbanisme avait déjà été introduite par la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS pour un projet relativement analogue, visant également la construction d'un immeuble comprenant quatre logements et un commerce.

Le 1^{er} février 2012, le collège communal de Rixensart avait refusé le permis sollicité, pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant qu'une demande d'avis de principe a été soumise au collège communal en date du 16 février 2011;

Considérant que le collège avait émis les remarques suivantes :

- La superficie des locaux à usage commercial devrait être limitée à 200 m² maximum;
- Le projet devrait plutôt prévoir 3 logements, aucune garantie n'étant apportée sur la création de 4 logements;
- La création d'espaces de bureaux est à proscrire;
- Le volume d'articulation avec le bâti existant ne pourra dépasser 8 mètres sous gouttière et même être limité à 7 mètres;
- Le stationnement en zone de cours et jardins n'est pas souhaitable;
- La pertinence de l'usage de toitures plates n'est pas partagée par l'ensemble des membres du collège communal;

Considérant que le projet a été amendé sur certains points, en effet, la superficie au sol du commerce a été réduite et la réalisation de bureaux n'est plus envisagée;

Considérant que les remarques émises par le collège communal lors de la demande d'avis de principe n'ont pas été prises en compte en matière de gabarit, de traitement des toitures et de stationnement;

Considérant qu'en matière de gabarit et de typologie de toitures, le projet n'a pas été réétudié pour permettre une meilleure intégration au bâti existant;

Considérant que le volume de transition présente toujours une hauteur sous gouttière supérieure à 8 mètres et une hauteur de faîte supérieure à 16 mètres;

Considérant que l'élévation côté rue de Rixensart de ce même volume de transition présente un rapport toiture/façade inadapté et en rupture avec le bâti mitoyen de part et d'autre;

Considérant que le traitement des toitures perturbe la lecture des façades et s'oppose au principe de hiérarchisation des volumes;

Considérant que le volume secondaire dit de transition ne remplit pas sa fonction mais au contraire accentue la rupture avec le bâti existant du fait de sa hauteur excessive au regard du bâtiment voisin, offrant ainsi un pignon aveugle imposant en mitoyenneté;

Considérant qu'en fonction des critères définis par le schéma de structure communal pour la zone de centre urbain au sein de laquelle se situe le bien, la densité minimale est de 25 logements à l'hectare et la densité maximale de 60 logements à l'hectare;

Considérant que le bien, d'une superficie totale de 5 ares et 36 centiares selon les données cadastrales, peut accueillir tout au plus 3 logements;

Considérant que la réalisation de 4 logements pourrait être consentie si le gabarit du bâtiment et son articulation au bâti environnant étaient acceptables;

Considérant que tel n'est pas le cas pour le présent projet;

[...]

Considérant le nombre élevé de dérogations sollicitées;

Considérant que si une architecture s'écartant de la typologie traditionnelle, innovante par sa forme et son caractère peut être admise et même encouragée, elle ne peut cependant s'écarter en de trop nombreux points des options fondamentales du plan communal d'aménagement, portant notamment sur le gabarit, qui ont été établies dans une logique d'intégration et d'équilibre d'ensemble;

Considérant qu'il convient d'adapter les projets aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement des Anciennes Papeteries de Genval récemment approuvé, qui ont été établies dans un esprit de respect des options d'aménagement territorial permettant une architecture de qualité et non de les percevoir comme des contraintes;

[...]".

2. Une enquête publique est organisée du 4 au 18 février 2013. Elle donne lieu à 9 courriers de réclamations, dont un introduit par la première partie requérante et un autre par la seconde.

3. Le 28 février 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Rixensart émet un avis défavorable par 4 voix contre, 6 abstentions et 0 voix pour. Cet avis repose sur les considérations suivantes :

" Considérant que le projet présenté :

- n'offre pas de différences marquantes en termes de dérogations par rapport au projet antérieurement refusé

- doit impérativement tenir compte des normes relatives aux personnes à mobilité réduite
- présente des possibilités limitées de parcage pour les résidents
- ne prévoit pas clairement un minimum de parking pour les visiteurs
- doit respecter les prescriptions prévues par le P.C.A. des Anciennes Papeteries de Genval
- doit rester en concordance avec les gabarits prévus pour la rue de Rixensart et ne peut en aucun cas les dépasser;

Les membres de la C.C.A.T.M., tout en reconnaissant la légitimité du projet à un carrefour emblématique de la commune, souhaitent que soit créée une entrée créative mais aussi harmonieuse qui fasse le lien entre le nouveau quartier et le passé historique des Anciennes Papeteries de Genval et, vu le nombre important de dérogations encore énoncées, émettent un avis défavorable par 0 voix pour, 6 abstentions et 4 voix contre".

2. Le 8 mai 2013, le collège communal de Rixensart émet un avis favorable sur les dérogations demandées, sous réserve du respect de l'avis de la direction des routes du Brabant wallon et de l'avis du service régional d'incendie.

3. Le 21 juin 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de dérogations, rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 04/02/2013 au 18/02/2013;

Considérant que 9 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- gabarit trop important
- hauteur sous acrotère trop importante
- toitures plates mal intégrées
- risques d'accident pour les accès
- absence de stationnement pour le commerce
- superficie commerciale trop importante
- trop de logements
- risque de précédent
- opposition à la démolition de la villa Londo
- aléas du chantier
- gabarit des constructions trop important
- risque de dévalorisation immobilière

Considérant que le projet est :

- de démolir 2 habitations
- de construire un immeuble de 4 appartements avec surface commerciale et garage commun

Considérant que les démolitions préalables sont admissibles

Considérant que le projet implique les dérogations suivantes :

* au règlement général d'urbanisme relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (articles 414 et 415 du CWATUPE)

- non respect de la longueur minimale de mur (0,50 m) situé dans le prolongement de la porte fermée;
- largeur de l'emplacement de stationnement inférieur à 3,30 m

* au plan communal d'aménagement des Anciennes Papeteries de Genval :

- nombre d'emplacements de stationnement
- murs de clôture en maçonnerie dont la hauteur est supérieure à 2 m
- surface de la zone affectée au commerce supérieure à 100 m²
- éléments de façade qui sortent de la zone capable de bâtisse
- hauteur sous gouttière du volume principal supérieure à 8 m
- la toiture plate du volume principal et le matériau de couverture des toitures plates (toitures végétalisées)
- volumes secondaires non implantés contre la façade arrière du volume principal et dont la superficie au sol est supérieure à 1/5^{ème} de la surface du volume principal

Considérant que les objections formulées lors de l'enquête publique sont pertinentes;

Considérant que l'avis défavorable de la C.C.A.T.M., en séance du 28/02/2013, est justifié;

Considérant que le courrier de 2BUILD CONSULTING, reçu le 17/06/2013, apporte des précisions au dossier;

Considérant que les 4 plans illustratifs datés du 10/06/2013 décrivent des solutions techniques permettant de rester en parfaite conformité avec les articles 414 et 415 du CWATUPE;

Considérant que ces plans adaptent le projet aux normes de protection contre les incendies (sens d'ouverture des portes sur les chemins d'évacuation,...) et suppriment les objets de dérogation au règlement général d'urbanisme;

Considérant que le programme de construction est trop lourd pour la parcelle;

Considérant que ce programme induit de trop nombreuses dérogations au P.C.A.;

Considérant que dans l'hypothèse annoncée par le courrier 2BUILD CONSULTING, une précieuse place de stationnement est perdue; que les problèmes générés par l'importance du programme sont accentués.

Considérant que les particularités du site justifient une fin de rangée par un bâtiment «signal»; mais que les proportions données à cette architecture sont exagérées.

J'émet un avis défavorable au projet présenté".

4. Le 17 juillet 2013, le collège communal de Rixensart octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Par une requête unique du 3 octobre 2013, les parties requérantes sollicitent l'annulation et la suspension de l'exécution de ce permis. Il s'agit de l'affaire enrôlée sous le numéro A. 210.356/XIII-6768.

Le 17 décembre 2013, l'auditeur chargé de l'instruction du recours établit un rapport rédigé sur pied de l'article 93 du règlement général de procédure, dans lequel il conclut à l'annulation immédiate du permis d'urbanisme délivré le 17 juillet 2013.

5. Le 27 décembre 2013, le collège communal de Rixensart décide de retirer ce permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que par requête conjointe du 4 octobre 2013, Monsieur Pascal DOGNIES et Madame Anne MORTIAUX forment un recours en annulation avec demande de suspension au Conseil d'Etat contre l'acte du 17 juillet 2013;

Considérant les motifs invoqués à l'annulation de l'acte;

Considérant qu'il convient pour le collège communal de revoir les motifs de sa décision;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'attendre l'annulation de l'acte par le Conseil d'Etat;

Considérant que les débats devant le Conseil d'Etat ne sont, à ce jour, pas encore clos; que la décision du 17 juillet 2013 peut dès lors encore être retirée sur base de son irrégularité;

A l'unanimité; Décide :

Article 1 : de retirer le permis d'urbanisme référencé PU 2012/296 [...]"

Cette délibération du collège communal de Rixensart ne fait l'objet d'aucun recours.

L'arrêt n° 227.825 du 24 juin 2014 constate que le recours n'a plus d'objet et décide qu'il n'y a plus lieu de statuer.

Le 27 décembre 2013 également, par une délibération distincte, le collège communal de Rixensart délivre à la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS un nouveau permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, dont la motivation sera pour l'essentiel reprise lors de l'examen des moyens.

Les parties requérantes indiquent, sans être contredites, que la délivrance du permis attaqué a été portée à leur connaissance par un courrier daté du 7 février 2014. Il ressort par ailleurs des documents produits dans le cadre de l'affaire A. 210.356/XIII-6768 que la décision de retrait et le nouveau permis délivré le 27 décembre 2013 ont été notifiés à la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS par courrier recommandé du 20 février 2014.

6. Tandis que la Région wallonne, seconde partie adverse, n'en dit mot dans sa note d'observations, la partie intervenante produit une décision de levée de suspension du permis litigieux, dont il ressort qu'à la suite de la communication du permis délivré le 27 décembre 2013, le fonctionnaire délégué a suspendu ce permis le 11 mars 2014.

Le 22 avril 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité a levé la suspension du permis. Cette décision est rédigée comme suit :

" Le Ministre,

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

Considérant que la S.P.R.L. «BLUE AND GREEN PROJECTS» a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rixensart (Genval), rue de Rixensart, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 388 et 389 et ayant pour objet la démolition de deux habitations et la construction d'un immeuble de 4 appartements avec rez-de-chaussée commercial;

Considérant que le fonctionnaire délégué a émis, le 21 juin 2013, un avis défavorable dans le cadre de la demande;

Considérant qu'en date du 27 décembre 2013, le collège communal de Rixensart a octroyé sous conditions le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du collège communal de Rixensart a été réceptionnée par le fonctionnaire délégué le 10 février 2014;

Considérant que le fonctionnaire délégué a introduit une suspension auprès du Gouvernement en date du 11 mars 2014, réceptionnée le 12 mars 2014; que ladite suspension a été introduite dans les formes et délais légaux prescrits à l'article 108 du Code; qu'elle a été adressée à la demanderesse et au collège communal en même temps qu'au Ministre;

Considérant que la suspension introduite par le fonctionnaire délégué est motivée notamment comme suit :

«Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le bien se situe en zone d'habitat (arrêté royal du 28/03/1979 publié au M.B. le 22/09/1979);

Considérant que le bien est situé à proximité d'une canalisation OTAN;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan communal d'aménagement dérogatoire 'Papeteries de Genval' approuvé par le Ministre, arrêté du 11/06/2009;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel le 20/06/1994, révisé le 28/02/2011 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal; que le bien est repris en zone 1/1, sous-aire d'habitat du centre de Maubroux audit règlement;

Considérant que la commune de Rixensart a un schéma de structure communal qui est entré en vigueur en date du 25/12/2010;

Considérant que l'objet de la demande est situé à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000 (Vallées de l'Argentine et de La Lasne - BE31002);

Considérant que le bien est situé à proximité du cours d'eau 'La Lasne', (2^{ème} catégorie);

Considérant que le bien se situe en partie dans un périmètre d'aléa d'inondation Dyle-Gette (faible);
Considérant que le bien se situe le long d'une route régionale (avenue Albert I^{er}) N275;
Considérant que la motivation du collège, stipulant que le gabarit des constructions envisagées n'apparaît pas excessif au vu des développements immobiliers en cours sur le site des Papeteries et du fait que l'environnement bâti est de ce fait amené à évoluer;
Considérant que cette motivation est contradictoire avec l'option urbanistique du plan communal d'aménagement visant précisément à protéger le caractère traditionnel local et à en modérer l'impact des annexes;
Considérant dès lors que cette motivation n'est pas recevable»;

Considérant que toutes les formalités substantielles ont été réalisées; que la procédure est régulière; que le collège communal motive largement sa décision;

Considérant que selon le Conseil d'Etat «le Gouvernement wallon dispose du pouvoir discrétionnaire de ne pas statuer, d'annuler ou de lever la suspension, c'est-à-dire, dans ce dernier cas, de ne pas annuler le permis. [...] Décider de lever la suspension revient à refuser d'exercer une compétence facultative d'annulation, ce qui a pour effet de laisser l'acte sortir ses effets [...]»;

Considérant dès lors que la suspension introduite par le fonctionnaire délégué peut être levée;

Décide :

Article 1^{er}. - La suspension introduite par le fonctionnaire délégué est levée.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise à la demanderesse, au collège communal de Rixensart et au fonctionnaire délégué.

[...]".

Cette levée de suspension a été notifiée le jour même au demandeur du permis, au collège communal de Rixensart et au fonctionnaire délégué, c'est-à-dire dans le respect du délai de quarante jours prescrit par l'article 108, § 1^{er}, al. 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Considérant que, par une requête introduite le 7 mai 2014, la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il ya lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours en ce qu'il serait prématuré, ayant été introduit tandis que le fonctionnaire délégué avait suspendu l'acte attaqué et avant que la levée de la suspension ait été décidée par le Gouvernement wallon le 22 avril 2014; qu'elle se réfère à l'arrêt n° 221.020 du 15 octobre 2012 qui rappelle notamment que "si le délai visé à l'article 108 du CWATUPE s'était écoulé sans que le Ministre ne prenne une décision ou si le Ministre avait décidé d'annuler le permis, l'acte ne ferait plus partie de l'ordonnancement juridique" et que "en raison de cette suspension décidée par le

fonctionnaire délégué, le recours dirigé contre le permis d'urbanisme doit être déclaré irrecevable parce que prématuré";

Considérant, quant à cette exception d'irrecevabilité, que l'acte attaqué existe pleinement dès le jour de son adoption; que le Gouvernement wallon dispose en application de l'article 108, § 1^{er}, du CWATUPE d'une compétence de tutelle facultative d'annulation qui ne représente pas un préalable obligé à la saisine du Conseil d'Etat pour les parties requérantes; qu'il ressort, par ailleurs, de l'exposé des faits que ces dernières n'avaient manifestement pas connaissance de la suspension prononcée par le fonctionnaire délégué au moment de l'introduction de leur requête unique; que, si le recours était prématuré au moment de son introduction, il n'en reste pas moins que l'intérêt d'une bonne administration de la justice commande de considérer que la levée de la suspension intervenue en cours d'instance annihile cette cause d'irrecevabilité; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause au motif que le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable au projet et que son avis n'a pas été sollicité à nouveau à la suite du retrait du premier permis; qu'elle estime qu'elle n'a dès lors pas participé à l'élaboration du permis attaqué;

Considérant que le fonctionnaire délégué a pris part à la procédure administrative même en donnant un avis défavorable; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause, d'autant qu'en l'espèce, si le fonctionnaire délégué a suspendu l'acte attaqué le 11 mars 2014, le Ministre a décidé de lever cette suspension le 22 avril 2014; que la demande de mise hors de cause est rejetée;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen "de la violation des articles 1^{er} et 48, al. 2 du CWATUPE, de la violation des prescriptions 2.a, 2.f, 3.b.1, 3.b.2, 3.b.3 et 3.b.4 et des prescriptions graphiques du plan communal d'aménagement dérogatoire des Anciennes Papeteries de Genval approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 2009, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement et de l'excès de pouvoir"; que, notamment, dans une première branche, elles soutiennent que l'autorité compétente se méprend et appréhende mal les options urbanistique ou architecturale du P.C.A.D.; qu'elles relèvent, sur le vu des documents d'élaboration du P.C.A.D., que celui-ci distingue clairement le site des Anciennes Papeteries proprement dit et la zone d'habitat de la rue de Rixensart et qu'un double objectif ressort des "motivations et justifications du projet" : d'une part, la réhabilitation d'un

ancien site industriel et, d'autre part, le maintien de la situation existante de l'habitat traditionnel; qu'elles constatent également que le P.C.A.D. définit différents secteurs, en distinguant quatre parties différentes, et que, parmi les objectifs du P.C.A.D., se retrouve "le respect des gabarits de la situation existante" au regard de l'affectation de logement que le P.C.A.D. protège en ce qui concerne la zone de protection contiguë où s'insère le projet en cause; qu'elles observent que les caractéristiques du bâti existant de la zone d'habitation constituant la partie nord du périmètre du P.C.A.D. sont précisées dans ce dernier et qu'il en ressort que, dans la rue de Rixensart, les maisons adjacentes, qui constituent l'élément de référence, sont toutes des maisons unifamiliales de type R + 1 + toiture à 2 versants; qu'elles indiquent par ailleurs que ces maisons ont une profondeur limitée à quelque 8,40 mètres;

qu'elles poursuivent en faisant valoir que l'autorité compétente n'appréhende pas adéquatement les options urbanistiques ou architecturales du P.C.A.D. dans la mesure où, bien qu'il évoque ponctuellement ces options, le collège communal ne les expose pas ni n'examine adéquatement en quoi le projet serait compatible avec celles-ci, l'acte attaqué contenant à cet égard tout au plus une affirmation générale; qu'en l'occurrence, elles relèvent que le collège communal justifie fondamentalement le projet au regard de l'exigence, qui serait traduite dans les options du P.C.A.D., d'un raccord architectural entre l'habitat traditionnel de la rue de Rixensart et le projet des Papeteries; que, selon elles, cette affirmation est doublement problématique; qu'en effet, à leur estime, d'une part, l'exigence d'un raccord architectural est erronée dans la mesure où le point 3.5 des options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D., dont l'autorité déduit cette exigence, ne traite nullement d'un raccord architectural entre la partie centrale et la partie nord du P.C.A.D.; que reprenant les termes de cette option, elles concluent que l'idée maîtresse de celle-ci est de relier, de raccorder le site des Papeteries à la périphérie par des voies d'accès pour éviter son isolement; qu'elles en déduisent que le collège dénature manifestement la portée des options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D. qu'il méconnaît; que, d'autre part, elles font valoir que cette exigence de raccord architectural est en contradiction avec les options urbanistiques et planologiques réelles du P.C.A.D.; qu'outre un renvoi à leurs développements consacrés à la partie nord du P.C.A.D., et en particulier aux habitations de la zone "AB", elles estiment que dans les "options urbanistiques et planologiques" du P.C.A.D., le site des Anciennes Papeteries et la zone d'habitation voisine ne sont pas conçus comme le prolongement l'une de l'autre et citent à cet égard l'extrait suivant :

- " Les affectations prévues pour le site doivent admettre la valorisation de la structure existante des Anciennes Papeteries de Genval en vue d'y installer d'une part, des logements et d'autre part, des activités commerciales, des services, des espaces communautaires. [...]

Comme relevé dans l'analyse de la situation de fait, le site des Anciennes Papeteries jouit d'une position géographique assez intéressante, se situant au carrefour de l'avenue Franklin Roosevelt et de la rue de Rixensart.

Par contre, les dispositions de la structure par rapport aux habitations des rues voisines ne permettent pas de traiter le site comme un prolongement du centre, mais plutôt comme un quartier isolé" (P.C.A.D., "options urbanistiques et planologiques", p. 2);

qu'elles soutiennent, enfin, que l'examen du dossier de demande au regard de la situation existante manifeste que le bâtiment projeté est d'une typologie en rupture totale avec le bâti existant et avec les options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D.; qu'elles estiment que la justification du projet et des dérogations qu'il implique par la nécessité d'un raccord avec les affectations et gabarit des bâtiments projetés sur le site des Anciennes Papeteries de Genval revient à méconnaître radicalement les options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D. qui visent à distinguer la partie centrale des Anciennes Papeteries et la partie nord de la zone d'habitat et à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette zone d'habitat; qu'elles affirment que la motivation des dérogations au regard des options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D. confine à la pétition de principe;

Considérant que l'intervenante observe que le P.C.A.D. comprend plusieurs options urbanistiques ou architecturales qui ne peuvent être analysées de manière isolée, mais qui doivent être appréhendées de manière combinée; qu'elle fait valoir qu'ainsi, si le P.C.A.D. prévoit effectivement la réhabilitation d'un ancien site industriel et la confirmation de la situation existante pour les bâtiments existants et occupés (P.C.A.D., "Motivations et justifications du projet", p. 4-5), il prévoit également, à la jonction entre les différentes zones, qu'un raccord entre la périphérie et la partie centrale soit assuré (point 3.5 des options urbanistiques et planologiques); que, selon elle, la dualité des options urbanistiques et planologiques est adéquatement rappelée dans l'acte attaqué :

- option générale : respect du caractère traditionnel local des bâtiments;
- option spécifique : raccord entre le site des Papeteries avec la périphérie par une continuité architecturale;

qu'elle soutient que les parties requérantes ne retiennent que la première de ces deux options alors que le projet doit composer avec plusieurs options ou objectifs des instruments applicables et y chercher des points de convergence par une mise en balance des éléments en présence tout en faisant prévaloir les options spécifiques qui précisent les options générales de la zone, exercice auquel il a bien été procédé dans l'acte attaqué; qu'elle estime que les parties requérantes occultent la nécessité urbanistique et architecturale d'obtenir une liaison opportune entre les différentes zones du P.C.A.D. et, plus généralement, entre le site des Papeteries (pris dans son

ensemble) et sa périphérie; qu'elle souligne que ce raccord nécessaire est visé au point 3.5 des options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D. en ces termes :

- " 3.5 Raccord entre la périphérie de la partie centrale
Le site des Papeteries ne peut être considéré comme une entité isolée, il importe que ses raccords avec la périphérie soient traités dans un esprit de continuité, tant en ce qui concerne ses zones bâties que celles non bâties";

qu'elle affirme que ce premier paragraphe dresse de manière générale ce qu'il faut entendre par "raccord", constate que celui-ci touche autant les zones bâties que non bâties et en déduit qu'il ne peut pas s'agir uniquement de raccords routiers, mais bien d'un raccord général qui porte sur l'ensemble des zones (bâties ou non) qui doivent être traitées dans un esprit de continuité; qu'elle poursuit comme suit :

- " Après ce premier paragraphe, le point 3.5. donne ensuite des précisions spécifiques quant aux raccords routiers.

Il précise également, outre ces questions de voirie particulière, la manière dont doivent être appréhendés les espaces non bâtis, qui ne sont, par nature, pas destinés à être aménagés en voiries.

Le point 3.5 stipule en effet que :

«Dans tous les espaces non bâtis, une préférence est accordée aux matériaux présentant une certaine perméabilité».

Cela démontre à nouveau, que les raccords «non bâtis» (qui ne portent pas sur la création de voirie) doivent faire l'objet d'une certaine perméabilité.

Une attention particulière doit ensuite être réservée aux matériaux utilisés pour les deux zones. Il ne s'agit évidemment pas des matériaux utilisés pour les voiries mais pour les zones susceptibles d'être bâties qui se situent à proximité du site.

Comme le précise le point 3.5 :

«Une attention particulière sera réservée à l'homogénéité des matériaux tout en promouvant l'usage des techniques ou de matériaux à grande performance énergétique et écologique».

Cette homogénéité des matériaux et cette volonté d'atteindre une performance énergétique importante, ne sont pas réservées aux seules voiries de liaisons mais bien à l'ensemble des constructions sises à la limite des zones.

L'option du P.C.A.D. consiste, par conséquent, dans le maintien de raccord dans les zones non bâties (proposant une certaine perméabilité), des zones de voiries (avec des précisions quant au carrefour et aux voiries à construire) ainsi qu'aux zones bâties (homogénéité des matériaux, performance énergétique des bâtiments, vision non isolée du site des Papeteries). La présente demande vise justement à respecter cette nécessité de raccord.

De manière plus générale, rappelons que le «raccord» à opérer est une notion qui lie entre elles deux entités distinctes dans un rapport de continuité. Le P.C.A.D. ne définissant pas cette notion, il appartient de s'en référer à son sens usuel. Ce terme est défini dans le Petit Robert comme suit : «Liaison de continuité établie entre deux choses, deux parties. Le point 3.5 clôture la partie 3 intitulée 'Aménagement interne'». Il s'agit de manifestement faire le lien entre ces différentes zones.

Il s'agit par conséquent d'établir une liaison de continuité entre la partie centrale (les aménagements à l'emplacement des anciens bâtiments des Papeteries) et sa périphérie (dont fait manifestement partie la fin de la rue de Rixensart).

Les points de raccord les plus adéquats se situent aux abords du site, où il est en contact plus étroit avec la périphérie. Ainsi que le rappelle le collège dans sa décision, la rue de Rixensart, et dans une plus forte mesure le site où prend place le projet, à son extrémité, constituent de tels points de raccord.

Il ne convient pas particulièrement d'y copier les constructions en cours sur la partie centrale, ce qui n'est pas l'intention du collège. Il s'agit tout au plus de créer une architecture spécifique qui permette d'opérer un tel raccord entre ces deux entités, ainsi que le requièrent les options du P.C.A.D. L'existence d'un volume de transition à l'aspect plus traditionnel conduisant vers un immeuble à l'architecture plus contemporaine s'inscrit dans cette option.

Le P.C.A.D. prévoit d'ailleurs un gabarit plus important pour le bâtiment marquant l'ouverture du rond-point dont il est question en l'espèce. Cet élément démontre également que les options du P.C.A.D. ne sont pas remises en cause.

A ce propos, il semble utile de résumer l'ensemble des éléments adéquats pris en considération par l'autorité compétente :

- Implantation d'un pignon près du rond-point Londoiz;
- Ouverture vers le site des Papeteries;
- Situation du projet à l'entrée du site des Papeteries;
- Jonction entre les architectures ouvrières et le site des Papeteries;
- Différences de gabarits préexistantes;
- Différences de gabarit autorisées par le P.C.A.D.;
- Le P.C.A.D. prévoit de marquer l'ouverture du rond-point en permettant un gabarit plus important;
- Ponctuation de l'axe traversant de Lasne;

Cette nécessité urbanistique et architecturale découle directement du bon aménagement des lieux qui ne peut permettre des scissions inadéquates entre le site des Papeteries et sa périphérie.

S'agissant de déroger à son propre outil d'aménagement local, l'autorité compétente tient à vérifier - et se devait de vérifier - la compatibilité du projet avec l'ensemble des options qu'elle avait définies lors de l'adoption du P.C.A.D.

Les extraits de la délibération uniquement pris en compte par les parties requérantes ne reflètent pas l'entière de l'appréciation posée par l'autorité compétente sur la compatibilité du projet aux options du P.C.A.D.

Les justifications du choix du collège communal relativement aux options du P.C.A.D. apparaissent en revanche dans la motivation de l'acte attaqué prise dans son ensemble.

Il apparaît que, lorsqu'elle est prise dans sa globalité, le permis attaqué retranscrit de manière complète et adéquate l'appréciation de l'autorité délivrante. En toute hypothèse, il en ressort que l'appréciation n'est pas, en l'espèce, manifestement erronée : la commune a pu statuer en connaissance de cause et au regard de l'entière des dispositions légales applicables.

En réalité, les parties requérantes tentent de substituer leur appréciation du bon aménagement des lieux et l'interprétation des options urbanistique et architecturale à l'interprétation réalisée par l'autorité délivrante, ce qui ne peut être admis. Elles

restent en défaut de démontrer que l'interprétation du P.C.A.D. réalisée par l'autorité compétente constitue une erreur manifeste d'appréciation.

[...]"

Considérant qu'en vertu de l'article 113, alinéa 1^{er}, 1^o du CWATUPE, un permis peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales; que l'article 114 du CWATUPE prévoit par ailleurs que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, que s'il contient l'énoncé des raisons qui le justifient, que celles-ci ne soient pas entachées d'inexactitude et que l'administré puisse comprendre, en les lisant, pourquoi la décision a été prise au regard des dispositions légales applicables; que, dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que les parcelles cadastrées n° 389 et 390, soit les biens sis aux n° 77 et 79 de la rue de Rixensart, sont situées dans la partie nord et en zone de constructions contiguës ou zone "AB" au plan communal d'aménagement dérogatoire des Anciennes Papeteries de Genval; que la parcelle n° 388, que la construction autorisée surplombe partiellement, est quant à elle sise dans la même partie, mais en zone de cours et jardins ou zone "C4";

Considérant que la construction autorisée par l'acte attaqué déroge à plusieurs prescriptions du P.C.A.D. relatives à la zone "AB"; qu'en ce qui concerne le parti architectural, étant une construction moderne autorisée par l'acte attaqué, les dérogations portent en particulier sur les points suivants :

- implantation de la façade : des éléments de la construction sortent de la zone capable de bâtisse (prescription 3.b.2 du P.C.A.D.);
- gabarit de la construction autorisée :
 - combinaison d'une hauteur et d'une toiture dérogeant au P.C.A.D. en ce qui concerne le volume principal (prescription 3.b.3 et 3.b.4 du P.C.A.D.);
 - implantation du volume secondaire (prescription 3.b.2, al. 2 du P.C.A.D.);

Considérant que les parties requérantes contestent la motivation apportée par l'acte attaqué à chacune des dérogations qu'il octroie et, en amont de chaque motif spécifique, la représentation que se fait l'auteur de l'acte attaqué des options urbanistiques ou architecturales du P.C.A.D. pour juger de la compatibilité desdites dérogations avec ces options;

Considérant qu'une application correcte de l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUPE requiert que l'autorité ait d'abord une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'elle se représente ensuite l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle établisse enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose;

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er}, 1^o prévoit également que la dérogation doit être accordée "dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale"; qu'il s'ensuit que pour être régulière, la motivation des dérogations octroyées doit en premier lieu faire apparaître que l'autorité avait une perception exacte des options urbanistique ou architecturale de l'acte réglementaire auquel il est dérogé; qu'à défaut, l'appréciation de la compatibilité du projet concerné avec ces options ne peut reposer que sur une base erronée;

Considérant que, comme l'exposent, sans être contredites, les parties requérantes, le parti a été pris dans le P.C.A.D. des Anciennes Papeteries de Genval de distinguer différentes zones qui sont chacune régies par des spécifications distinctes et visent des objectifs différents, étant entendu que l'objectif principal du plan est résumé comme suit dans le chapitre 1 "Motivations et justifications du projet" du P.C.A.D. :

" [...] le site des Anciennes Papeteries de Genval fait l'objet actuellement de propositions d'aménagement du propriétaire, susceptibles de redynamiser et de réaffecter de façon durable le chancre qu'il constitue en l'état. Il est ainsi projeté

l'implantation d'un complexe mixte de logements, commerces et autres services au travers de nouvelles constructions ou de la rénovation de bâtiments existants.

Le plan communal d'aménagement révisé et dérogatoire a pour objet principal d'encadrer la réaffectation de cet ancien site industriel tout en confirmant la situation existante de fait ou de droit pour les bâtiments existants et occupés (habitations présentes dans le périmètre du P.C.A., commerces et services).";

Considérant, quant à l'identification des différentes parties, que le chapitre 3 "options urbanistiques et planologiques" du P.C.A.D. précise ce qui suit :

" L'ensemble des éléments amène à diviser le site en quatre parties à savoir :

- Partie ouest : une zone d'espaces verts (situées au-delà de la zone à destination d'habitat et le long de La Lasne).
- Partie centrale : les aménagements à l'emplacement des anciens bâtiments des Papeteries.
Cette partie est composée de commerces, de services, de logements ainsi que de professions libérales.
- Partie nord : la zone d'habitat (située le long de la Drève du Val Saint-Pierre, de la rue Auguste Lannoye et de la rue de Rixensart).
- Partie est : la zone d'activités économiques mixtes (située au-delà de l'avenue Franklin Roosevelt et de l'avenue Albert I^{er})";

Considérant que la rue de Rixensart, où va s'implanter le projet autorisé par l'acte attaqué, est situé dans la partie nord du périmètre couvert par le P.C.A.D. et le bloc compris entre cette rue et l'avenue Albert I^{er} est pour l'essentiel situé en zone "AB" (zone de constructions contiguës), tandis que le site des Anciennes Papeteries de Genval, qui lui fait face, constitue la partie centrale du P.C.A.D. et est en zone "AA" (zone à destination d'habitat);

Considérant que les options afférentes à la partie nord sont brièvement décrites comme suit dans le chapitre 3 "Options urbanistiques et planologiques" du P.C.A.D. :

" 3.3 Partie nord

Cette partie est conservée en zone d'habitat.

Les zones de bâti existant dans cette partie du site (rue de Rixensart) étant entièrement construites et principalement destinées à la résidence, les prescriptions liées à son affectation de zone d'habitat visent à protéger le caractère traditionnel local de ses bâtiments principaux et à en modérer l'impact des annexes";

Considérant que, s'agissant de la partie centrale du P.C.A.D., il y a lieu d'observer qu'un certain isolement du nouveau quartier à y construire est inhérent à la structure envisagée, comme cela ressort du même chapitre du P.C.A.D. et avait déjà été souligné dans le rapport sur les incidences environnementales :

" Par contre, les disproportions de la structure par rapport aux habitations des rues voisines ne permettent pas de traiter le site comme un prolongement du centre, mais plutôt comme un quartier isolé.

En conséquence, pour permettre de raccrocher le site des Anciennes Papeteries au tissu existant, les nouvelles constructions devront être pensées dans le but de donner à la nouvelle structure une échelle appropriée." (p. 2 du chapitre 3 "Options urbanistiques et planologiques").

Le dossier de l'avant-projet souligne que la disproportion de la structure par rapport aux habitations des rues voisines ne permet pas de traiter le site comme un prolongement du centre urbain, mais plutôt comme un quartier isolé.

[...]

Cette partie centrale représente l'enjeu principal de l'aménagement. Il sera traité en tant qu'îlots intégrés ménageant des zones de recul et créant des écrans végétaux.

[...]";

Considérant que la nécessité retenue dans le P.C.A.D. d'aménager des zones de recul suffisantes, voire des écrans végétaux, va également dans le sens d'un certain isolement, à tout le moins architectural; qu'à cet égard, il échet de constater que le front bâti des blocs AA3 et AA4 de la partie centrale, le long de la rue de Rixensart, est en recul important par rapport à la voirie; qu'une zone d'espaces verts (C1) est d'ailleurs prévue en sus de la voirie séparant la rue de Rixensart, reprise en partie nord, de la partie centrale;

Considérant que, dans le permis initialement délivré le 13 juillet 2013, le parti architectural retenu, et singulièrement l'admissibilité d'un gabarit emportant de sérieuses dérogations, était exclusivement motivé au regard des constructions à venir sur le site des Anciennes Papeteries de Genval, c'est-à-dire au regard d'une zone du P.C.A.D. (partie centrale, zone "AA") distincte de celle dans laquelle l'acte attaqué autorise le projet en cause (partie nord, zone "AB"); que, dans le rapport établi sur pied de l'article 93 du règlement général de procédure dans le recours A. 210.356/XIII-6768 dirigé contre ce permis, il a notamment été constaté que, de ce fait, l'auteur du permis du 13 juillet 2013 a méconnu les options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D., à tout le moins s'en est fait une représentation erronée et/ou insuffisante; qu'il y a lieu de rappeler que le permis du 13 juillet 2013 a été retiré à la suite de ce rapport et remplacé par l'acte désormais attaqué dans la présente affaire;

Considérant que, dans l'acte attaqué, ce parti architectural est désormais justifié sur la base de considérations qui admettent que le P.C.A.D. détermine plusieurs zones d'urbanisation différentes, qui confirment que celle dans laquelle s'implante le projet en cause vise à protéger le caractère traditionnel local des bâtiments, mais qui admettent néanmoins une construction dérogeant en des points

importants aux prescriptions applicables dans cette zone et présentant une conception moderne assez proche de ce qui est autorisé en partie centrale au motif d'une volonté de raccord architectural entre la partie centrale et la partie nord du P.C.A.D., volonté qui serait exprimée dans les options urbanistiques et architecturales de ce plan communal; que les éléments suivants peuvent ainsi plus particulièrement être relevés dans l'acte attaqué :

" Considérant que le projet s'insère dans un paysage diffus, dont les principales lignes de force sont caractérisées par des constructions existantes ou projetées à court terme (projet des Papeteries) de gabarits fort différents, quelques rares ouvertures créées par La Lasne, ainsi que la présence du remblais des chemins de fer et de quelques surfaces commerciales de gabarits et d'architecture également hétéroclites;

Considérant que le projet est implanté à proximité immédiate du nœud modal que constitue le pôle de la gare de Genval ainsi que du nouveau pôle de services, commerces et logements des Papeteries;

Considérant que le plan communal d'aménagement dérogatoire applicable détermine plusieurs zones d'urbanisation différente; que parmi ces zones, celle dans laquelle s'implante le projet est décrite dans les options urbanistiques et planologiques dudit plan communal comme visant à protéger le caractère traditionnel local des bâtiments et à en modérer l'impact des annexes;

Considérant aussi que les mêmes options urbanistiques et planologiques précisent, en leur point 3.5. «Raccord entre la périphérie et la partie centrale» : «Le site des Papeteries ne peut être considéré comme une entité isolée, il importe que ses raccords avec la périphérie soient traités dans un esprit de continuité, tant en ce qui concerne ses zones bâties que celles non bâties. [...] Une attention particulière sera réservée à l'homogénéité des matériaux tout en promouvant l'usage de techniques ou de matériaux à grande performance énergétique ou écologique»;

[...]

Considérant par ailleurs que l'habitation existante présente un pignon du côté du rond-point Londo, que son orientation vers les Papeteries n'ouvre pas de manière accueillante l'accès à la rue de Rixensart depuis le rond-point;

Considérant que la parcelle sera mieux mise en valeur par le projet comportant un immeuble en coin, ouvert vers le rond-point Londo et marquant de manière magistrale l'entrée du quartier et du site des Papeteries, particulièrement lorsqu'il est perçu depuis les voies venant de Rixensart;

Considérant qu'en insérant une nouvelle construction au nord de la rue de Rixensart, le projet crée un dialogue entre l'architecture traditionnelle des habitations ouvrières situées de ce côté de la rue et l'architecture plus moderne des constructions en cours d'édification sur le site des Papeteries; que ce faisant, le projet opère de manière avantageuse un raccord entre les habitations historiques existantes et le projet global des Papeteries; que ce lien permet de raccrocher les habitations ouvrières au site des Papeteries, rappelant leur passé industriel; que telle est d'ailleurs la volonté du plan communal d'aménagement dérogatoire exprimée dans ses options;

[...]

Considérant quant à la dérogation numérotée (6) que, tel que déjà mentionné, le bien dont question est implanté à l'angle de l'avenue Albert I^{er} (N275 : voirie

régionale et axe structurant) et de la rue de Rixensart, à l'entrée du site des Anciennes Papeteries de Genval, en cours de réaménagement; que cette situation peut justifier le traitement particulier du projet et le choix de la typologie architecturale contemporaine et magistrale souhaitée par le maître de l'ouvrage, ce malgré les dispositions en vigueur du plan de référence;

Considérant que les toitures plates sont caractéristiques de cette typologie architecturale;

Considérant que le volume de transition, surmonté d'une toiture à deux versants, permet d'assurer la liaison entre les habitations mitoyennes de la rue de Rixensart et les volumes à toitures plates du projet;

Considérant que, dans le cadre de l'augmentation de densité évoquée ci-avant, l'utilisation de toiture à versants aurait impliqué que l'immeuble atteigne une hauteur totale supérieure à ce qui est présenté dans le projet; que le recours aux toitures plates permet une utilisation optimale de la surface et des contraintes de localisation du site;

Considérant que l'utilisation d'une toiture plate pour la couverture du volume principal s'inscrit dans la démarche architecturale souhaitée par le demandeur; que la végétalisation des toitures plates répond à un objectif de développement durable en assurant une meilleure isolation des logements, une rétention des eaux de pluie et en participant à l'absorption du carbone diffusé dans l'atmosphère;

Considérant quant à la dérogation numérotée (5) qu'en cas de recours à une toiture plate, la hauteur sous gouttière correspond à la hauteur sous acrotère; qu'au vu des éléments développés précédemment, le gabarit envisagé peut trouver sa place dans le contexte bâti environnant;

Considérant qu'en certains endroits, la hauteur sous acrotère du volume principal ne dépasse que de peu (55 cm) la hauteur de faîte maximale qui peut être atteinte dans le respect des prescriptions du plan communal d'aménagement des Anciennes Papeteries de Genval; que ce dépassement s'inscrit dans la logique actuelle de la rue de Rixensart, où l'entrée de la rue est marquée par des gabarits plus hauts que ceux des maisons ouvrières ensuite; que cette différence de gabarits est préservée dans les prescriptions du plan communal d'aménagement dérogatoire; que la différence de hauteur entre la construction à réaliser et celle prévue dans le plan communal d'aménagement dérogatoire pour les habitations voisines reste inférieure à celle existante actuellement entre l'habitation à démolir et les suivantes de la rue de Rixensart;

Considérant, pour le surplus, qu'il ressort de simulations insérées dans la brochure illustrative jointe à la demande de permis que le gabarit des constructions envisagées n'apparaît pas excessif au vu notamment des développements immobiliers qui seront opérés sur le site des Anciennes Papeteries de Genval en face du projet dont question; que l'environnement bâti du projet est amené à évoluer dans les années à venir au vu des développements immobiliers précités; que l'immeuble objet de la demande s'inscrit dans la continuité de la traversée du site, visible depuis l'autre bout de l'esplanade; que le parti pris du projet ne vise pas à reproduire l'architecture et les gabarits à construire sur le site des Papeteries, mais de mieux prendre en considération leur proximité et opérer un raccord entre la partie centrale du plan communal d'aménagement dérogatoire et la partie nord, conformément à la volonté dudit plan communal exprimée dans ses options; que ce gabarit reste donc compatible avec l'esprit général de ce plan dont il ne nie pas les caractéristiques essentielles;

[...]

Considérant que les dérogations numérotées ci-dessus 4, 5, 6 et 7 sont la conséquence d'une unique et même volonté d'augmenter le gabarit de l'immeuble afin de le rendre plus en phase avec sa localisation particulière; que cette volonté se justifie exceptionnellement pour cet immeuble en raison de son emplacement au carrefour de voiries, marquant un signal visuel sur un rond-point stratégique de la commune; qu'il ressort des projections 3d jointes au dossier qu'il remplit par ailleurs cette fonction en ce qu'il sera visible depuis le site des Papeteries, en ponctuation de l'axe traversant de La Lasne;

Considérant que par ses gabarits et le choix des matériaux, le projet permet au projet des Papeteries de renforcer son dialogue nécessaire avec le contexte local par un effet d'annonce en entrée de site et la remise en valeur du bout de l'ouverture visuelle de la Lasne;

Considérant par ailleurs que ces dérogations, prises isolément et dans leur ensemble, restent compatibles avec les options urbanistiques et architecturales du plan communal d'aménagement de référence; qu'en cet endroit, la hauteur maximale autorisée est supérieure à la hauteur autorisée pour le reste de la rue afin de ponctuer l'architecture du rond-point; que le projet vise à maintenir une différence avec les gabarits autorisés par le plan communal d'aménagement pour les autres habitations de la rue; que cette différence est toutefois plus ténue que celle existant actuellement entre l'habitation à démolir et les constructions voisines;

Considérant que le projet n'est pas de nature à déstructurer les lignes de force du paysage existantes identifiées ci-avant; qu'il entend même particulièrement recomposer ces lignes de force en revalorisant le paysage de l'axe visuel structurant de La Lasne perceptible depuis l'esplanade des Papeteries;

Considérant que ces nouvelles lignes de force du paysage paraissent harmonieuses et cohérentes depuis le site des Papeteries au vu des simulations qui figurent dans la brochure jointe à la demande de permis;

Considérant que le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie n'autorise qu'exceptionnellement les dérogations au plan de référence;

Considérant que, sans les dérogations sollicitées, le projet ne pourrait être réalisé de manière optimale considérant le lieu particulier où il s'implante; que pour rappel, le projet a pour objet de traiter un immeuble situé sur un carrefour structurant et visible d'autre part en bout de l'ouverture visuelle de La Lasne depuis le site des Papeteries, que le plan communal en vigueur prévoit déjà un traitement particulier pour cet immeuble de coin et que seules les dérogations sollicitées permettent d'atteindre de manière optimale ces objectifs d'aménagement du territoire;

[...]"

Considérant que, s'agissant des considérations selon lesquelles le gabarit du projet en cause présenterait par rapport aux habitations voisines une différence plus ténue que celle existant entre ces dernières et l'habitation préexistante à démolir, il y a lieu d'observer que les hauteurs ne sont pas le seul point de dérogation contesté - en l'occurrence, les conceptions sont de nature très différente, le projet étant d'une facture moderne non comparable à celle de l'habitation préexistante au n° 79 -; qu'en tout état de cause, la préexistence d'une situation qui serait le cas échéant contraire aux prescriptions adoptées ultérieurement n'emporte pas automatiquement le droit à une situation analogue après démolition du bâtiment préexistant;

Considérant qu'au vu de ces motifs de l'acte attaqué, il apparaît que l'atypisme du parti architectural retenu, tant au regard de la situation existante de fait rue de Rixensart qu'eu égard aux prescriptions du P.C.A.D. relatives à la partie nord, et en particulier à la zone "AB", trouve son fondement principal dans la volonté d'assurer un raccord architectural entre le site des Anciennes Papeteries et sa périphérie, lequel passe par "un dialogue entre l'architecture traditionnelle des habitations ouvrières situées de ce côté de la rue et l'architecture plus moderne des constructions en cours d'édification sur le site des Papeteries", dialogue que, de par sa localisation et sa conception architecturale moderne, le bâtiment autorisé par l'acte attaqué aurait vocation à garantir;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué estime qu'il en va des options urbanistique ou architecturale du P.C.A.D. au vu du point 3.5 du chapitre 3 "Options urbanistiques et planologiques" du P.C.A.D.;

Considérant que le point 3.5 précité prévoit cependant ce qui suit :

" 3.5 Raccord entre la périphérie et la partie centrale

Le site des Papeteries ne peut être considéré comme une entité isolée, il importe que ses raccords avec la périphérie soient traités dans un esprit de continuité, tant en ce qui concerne ses zones bâties que celles non bâties.

Afin de ne pas surcharger d'avantage le rond-point existant, les raccords se feront de part et d'autres de ce dernier, soit rue de Rixensart et avenue Franklin Roosevelt. L'accès par l'avenue Franklin Roosevelt fera l'objet de la création d'un carrefour giratoire.

La création d'une voirie publique interne a une double raison : d'une part fonctionnelle, comme accès au site à partir des voiries existantes, permettant l'accès aux services publics (service d'incendie, poste, immondices, ...) et d'autre part, comme liaison entre la zone existante et la nouvelle entité.

Au niveau du sol, cet espace doit comporter tous les aménagements de voirie nécessaires pour distribuer la circulation de véhicules et le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite en toute sécurité et convivialité. Dans tous les espaces non bâtis, une préférence est accordée aux matériaux présentant une certaine perméabilité.

Une attention particulière sera réservée à l'homogénéité des matériaux tout en promouvant l'usage de techniques ou de matériaux à grande performance énergétique et écologique. Lors de toute demande de permis, le demandeur doit démontrer l'intégration des choix écologiques et énergétiques dans le projet, le respect des exigences légales étant considéré comme un minimum. Ceci signifie que tout projet doit tendre vers des performances énergétiques significativement meilleures que les prescriptions légales en vigueur au moment de l'introduction des demandes de permis.

Autour de cette voirie s'articuleront des bâtiments avec des fronts de bâtisse obligatoires, des zones de reculs, de stationnements, de place, etc.";

Considérant que, contrairement ce que prétend l'intervenante, la lecture complète de la prescription montre que les "raccords" et "liaison" dont il est question ont exclusivement trait à des questions de voiries, de voies d'accès et donc de mobilité entre la zone existante et la nouvelle entité; que, si les précisions apportées quant à l'utilisation de techniques ou de matériaux à grande performance énergétique peuvent surprendre, il reste que la perméabilité exigée n'a certainement pas trait aux constructions - on imagine mal qu'il soit exigé que les habitations futures soient faites de matériaux perméables et rien n'indique que ce terme devrait être interprété autrement que littéralement en l'espèce - mais bien aux voiries, cette précision intervenant d'ailleurs sous un paragraphe introduit par la précision "Au niveau du sol", ce qu'éluide l'intervenante dans son interprétation;

Considérant que, du point de vue des voies d'accès, la partie centrale du P.C.A.D. ne peut à l'évidence pas être considérée comme isolée : celle-ci requiert des raccords aux voiries existantes et, vraisemblablement, la création d'un nouveau carrefour giratoire; que c'est de cet aspect que traite le point 3.5 des options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D., à tout le moins dans tous les passages ayant trait à une question de "raccord" ou de "liaison";

Considérant que, du point de vue architectural en revanche, il a déjà été mis en évidence qu'un certain isolement est inhérent à la structure envisagée; que, dans ce contexte, en lieu et place d'une prétendue nécessité de bâtiments de transition, de raccords architecturaux entre parties du P.C.A.D., c'est d'ailleurs la nécessité d'aménager des zones de recul suffisantes, voire des écrans végétaux qui est expressément mise en exergue dans le P.C.A.D.; que l'importante zone de recul prévue entre le côté de la rue de Rixensart où devrait s'implanter le projet autorisé par l'acte attaqué et le front bâti des blocs AA3 et AA4 de la partie centrale le long de cette même rue vient en tout état de cause en contradiction avec les nouvelles prétentions de l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué visant, conformément à l'article 113, al. 1^{er}, 1^o du CWATUPE, à démontrer la compatibilité de l'ensemble des dérogations sollicitées et octroyées avec les options urbanistique ou architecturale du P.C.A.D. repose dès lors sur une conception manifestement erronée de ces options; qu'à ce titre déjà, la motivation de l'acte attaquée est irrégulière; que le premier moyen est sérieux en sa première branche;

Considérant, sur la condition de l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, que les parties requérantes font tout d'abord valoir, de manière générale, que le contentieux de suspension sert à pallier les insuffisances d'une réparation a posteriori, que le permis délivré est un acte exécutoire et que

l'absence de suspension les conduirait à être confrontées à une situation de fait liée à l'édification de la construction litigieuse; qu'elles ajoutent que la démolition des constructions déjà réalisées s'avèrera tout à fait aléatoire et qu'il est vraisemblable, dans la mesure où le bâtiment serait entre-temps occupé, qu'aucune suite concrète ne soit réservée à un arrêt d'annulation que prononcerait ultérieurement le Conseil d'Etat; qu'elles allèguent ensuite que l'édification de la construction litigieuse entraînera pour elles des nuisances spécifiques liées à la dénaturation des caractéristiques du quartier; qu'elles estiment que le bâtiment autorisé par l'acte attaqué est disproportionné par rapport aux autres habitations et d'une typologie architecturale en rupture avec le bâti existant (ce dont attesterait les vues axonométriques); qu'ainsi, elles font valoir que les maisons adjacentes sont des maisons de type R + 1 + toiture à versants et ont une profondeur limitée à quelques 8,40 mètres tandis que le bâtiment projeté est constitué d'un volume rectangulaire au niveau 0 et + 1 d'une largeur de 14,33 mètres sur une profondeur de 15,98 mètres, lequel est surplombé de deux blocs de deux niveaux en façades avant (de 8,40 mètres de largeur sur 7,60 mètres de hauteur) et en façade arrière, ce en débordement de la zone de bâtisse; qu'elles se prévalent ensuite de l'arrêt n° 199.558 du 15 janvier 2010, en cause GEREMIE, dans lequel le Conseil d'Etat a considéré ce qui suit :

" Considérant, quant au risque de dénaturation du quartier invoqué, que celui-ci doit s'apprécier à l'aune des normes applicables à la zone, à savoir l'article 16.1 du R.C.U. qui prévoit une aire de bâtisse en ordre ouvert de faible densité; que le requérant était en droit d'attendre le respect de ces règles ou, à tout le moins, que les dérogations éventuelles à celles-ci soient prévisibles et acceptables; qu'en l'espèce, la dérogation à cette disposition est à ce point importante qu'elle la dénature complètement; qu'elle aboutit à faire supporter au voisinage, dont le requérant, la vision d'un immeuble qui, quelque soient ses qualités architecturales, dénature le quartier de par son gabarit et le nombre de logements admis";

qu'elles estiment que ce risque de préjudice justifie qu'il y soit conjuré d'urgence par une mesure de suspension et qu'il en va d'autant plus ainsi en l'espèce que les prescriptions du P.C.A.D. ont précisément une portée protectionnelle en ce qui concerne l'habitat résidentiel existant; qu'elles font valoir que le projet déroge à de nombreuses prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement des Anciennes Papeteries de Genval sur la base d'une justification inadéquate, en particulier en ce qu'elle entend apprécier l'admissibilité du projet au regard des prescriptions applicables au site spécifique des Anciennes Papeteries de Genval, alors que le P.C.A.D. assume des objectifs différents pour ce site et la zone d'habitation adjacente, à savoir la réhabilitation d'un ancien site industriel et le maintien de la situation existante de l'habitat traditionnel; qu'elles rappellent à cet égard leur position selon laquelle les options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D. manifestent que le site des Anciennes Papeteries et la zone d'habitation voisine ne sont pas conçus comme le prolongement l'un de l'autre; qu'elles soutiennent par ailleurs que les nuisances, inconvénients et préjudices sont encore renforcés dans le chef du premier

requérant qui habite au n° 75 de la rue de Rixensart, soit la parcelle mitoyenne à celle où s'implantera le projet autorisé par l'acte attaqué, que sa maison est d'un gabarit R + 1 + T à versants, morphologiquement équivalente au n° 77 actuellement existant, qu'il s'agit d'un immeuble de superficie réduite, d'une largeur de 5,2 mètres et sur une profondeur de 7,9 mètres qui offre donc une superficie au sol de 41 m², tandis que le projet a quant à lui une profondeur de 15,98 mètres sur 14,33 mètres, soit quelque 228 m² de superficie au sol, ce pour une hauteur de façade de 16,36 mètres alors que la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres; qu'elles craignent dès lors que le premier requérant subisse un écrasement du fait de la différence de gabarit ainsi qu'une perte de luminosité; qu'enfin, elles estiment que le permis attaqué risque de constituer un précédent par rapport à l'aménagement local;

Considérant que l'intervenante estime que la condition de l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation n'est pas satisfaite en l'espèce dès lors que les parties requérantes ne démontrent pas concrètement un risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle soutient tout d'abord que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est aucunement précisé de manière concrète par les parties requérantes et que, tant le préjudice lié à la dénaturation du quartier que celui lié à la perte de luminosité et à l'effet d'écrasement de la maison du premier requérant ne sont exposés que sur la base de considérations théoriques; qu'elle souligne qu'il s'agit en l'espèce de la construction d'un bâtiment en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre et plus précisément, dans une zone destinée à la construction d'habitation au P.C.A.D. des Anciennes Papeteries de Genval, que ce bâtiment va être construit en lieu et place d'un immeuble laissé à l'état d'abandon et qu'il présentera un gabarit quasi similaire au bâtiment existant et qui aura principalement du logement pour fonction; qu'elle estime que si ce bâtiment présentera des dérogations au P.C.A.D., il respectera néanmoins les options et prescriptions principales de cet instrument, ce dont il résulte qu'il ne suffit pas d'invoquer les dérogations que présente le projet au P.C.A.D. pour établir l'existence d'un préjudice; qu'elle fait ensuite valoir que l'ensemble des craintes alléguées de préjudices est dénué de gravité et ne peut être qualifié de personnel aux parties requérantes;

que, s'agissant de la dénaturation du quartier, elle relève que les parties requérantes considèrent que le projet remet en cause les caractéristiques du quartier en se référant aux prescriptions du P.C.A.D. qui décrivent la situation existante alors que celles-ci ne sont que descriptives de la situation existante générale et ne traitent pas du cas spécifique du site du projet attaqué et sont en outre parfois erronées par rapport à la réalité des faits; qu'ainsi, selon elle, les parties requérantes indiquent que les bâtiments de référence sont de type R + 1 + toiture à versants et ont une profondeur limitée à 8,40 mètres alors que dans les faits, la maison du premier requérant ne correspond déjà pas à cette description de la situation existante, présentant une profondeur

avoisinant les 15 mètres; qu'elle fait par ailleurs valoir que s'en remettre au descriptif de la situation existante du P.C.A.D., c'est faire fi du gabarit actuel du bâtiment alors que c'est en considération de la configuration réelle des lieux qu'il convient d'apprécier si les requérants subissent un préjudice; qu'en l'occurrence, elle observe que l'acte attaqué souligne que le projet s'insère dans un paysage diffus; qu'elle expose ensuite en quoi le bâtiment projeté s'intègre, d'après elle, dans un environnement existant en cours de mutation; que, pour le surplus, elle estime que le gabarit des constructions envisagées n'apparaît pas excessif au vu notamment des développements immobiliers en cours d'aménagement sur le site des Anciennes Papeteries de Genval en face du projet attaqué; que, s'il est exact que le bâtiment autorisé déroge aux prescriptions du P.C.A.D., il ne s'agit que de dérogations mineures qui ne sont pas en lien avec le préjudice dénoncé par les parties requérantes; que, selon elle, ce que les requérants critiquent, ce sont les options du P.C.A.D. et non le projet autorisé puisque le gabarit du bâtiment est autorisé par le P.C.A.D. et que les principales options et prescriptions de ce dernier sont respectées en l'espèce; que, de manière générale, elle estime encore que l'atteinte au quartier ne peut être considérée comme constitutive d'un préjudice personnel aux parties requérantes;

que, s'agissant des nuisances invoquées par le premier requérant, elle soutient que ce dernier ayant déjà construit une annexe à son habitation ainsi qu'un appentis, il ne peut subir un préjudice relatif à une perte de luminosité qu'au-delà de cet appentis; qu'elle relève que, dans la requête, il n'est pas fait mention de ces constructions qui font pourtant passer la profondeur du bâtiment du premier requérant de 8,40 mètres (en tenant compte de la façade arrière) à plutôt 15 mètres (avec annexes); qu'elle observe par ailleurs que le dépassement de profondeur autorisé ne s'opère qu'à compter du niveau du n° 79, le n° 77 s'arrêtant à la même profondeur que son voisin du n° 75 en sorte que le bâtiment autorisé ne pourra causer une perte de luminosité ou un effet d'écrasement vu qu'il ne dépasse pas la profondeur du bâtiment du premier requérant; qu'elle souligne en outre que la parcelle du premier requérant est bordée d'arbres de taille très importante; qu'elle allègue enfin que le gabarit du bâtiment actuel est déjà plus important que l'habitation du premier requérant de sorte que les nuisances invoquées sont déjà existantes et qu'il n'est pas établi que l'ombre sera plus importante que celle existante après la réalisation du projet; qu'à son estime, il en va de même du phénomène d'écrasement, un tel phénomène ne pouvant être causé que par le bâtiment directement voisin de celui du premier requérant, alors que le bâtiment qui sera érigé au n° 77 ne sera pas construit au-delà de la zone capable de bâtisse, ne dépassera pas la profondeur du bâtiment du premier requérant et qu'il présentera une toiture à versants qui créera une transition avec le volume voisin;

que, s'agissant, enfin, du risque de précédent, elle estime que dénoncer un tel risque revient à nier le P.C.A.D. qui a pour but de réaménager le site et prescrit, pour l'ensemble de celui-ci, des gabarits plus importants que ceux relatés dans la situation existante;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant, d'une part, qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment; que, dès lors, la circonstance que celui-ci n'ait encore connu aucun début d'exécution ne dément pas, en elle-même, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation; qu'il en résulte qu'il appartient à la partie adverse ou intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai, de sorte qu'il n'y a pas urgence à statuer; qu'en l'espèce, aucun élément de cette nature n'est avancé; que l'intervenante ne prétend à aucun moment qu'elle entendrait attendre l'issue du recours en annulation pour mettre en œuvre les travaux autorisés par l'acte attaqué; que, par ailleurs, les travaux étant d'une certaine ampleur, il est vraisemblable qu'au moment où un arrêt statuant sur le recours en annulation pourra être prononcé dans cette affaire, compte tenu des délais de mise en état et de traitement de tels recours, les travaux seront soit achevés, soit dans un état d'avancement rendant peu probable et, à tout le moins, aléatoire une démolition à la suite d'un arrêt d'annulation;

Considérant, d'autre part, quant aux inconvénients invoqués par les parties requérantes, que, comme il ressort de l'examen de la première branche du premier moyen, les options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D. sont manifestement méconnues; que le dommage vanté, en ce qu'il a trait à la dénaturation d'un quartier bénéficiant d'un zonage particulier au P.C.A.D. et, plus globalement, à une atteinte au cadre de vie des riverains de ce quartier, dont font partie les requérants, présente une certaine gravité du fait de l'ampleur du projet et de l'importance des dérogations apportées, à tout le moins du risque sérieux de dénaturation des objectifs poursuivis par le P.C.A.D. dès lors que ces dérogations sont octroyées sur la base d'une conception erronée des options urbanistiques et architecturales de ce dernier;

Considérant que, certes, il apparaît des différentes représentations photographiques que les bâtiments dont la démolition est autorisée en vue de la réalisation du projet en cause présentent déjà des caractéristiques relativement différentes de celles de l'habitation du premier requérant et, globalement, un gabarit assez important - à tout le moins quant au bien sis au n° 79 - par rapport aux habitations de la rue de Rixensart; que, toutefois, cette situation existante ne suffit pas à admettre qu'en cas de démolition de ce bâtiment, une nouvelle construction pourrait nécessairement présenter un gabarit aussi important que celui jusqu'alors existant étant donné que le P.C.A.D. entre-temps adopté contient des prescriptions précises quant à l'objectif assigné à la partie nord et au type de constructions qu'il qualifie de traditionnelles dans cette zone; qu'en outre, le projet autorisé par l'acte attaqué présente des caractéristiques allant bien au-delà de celles des bâtiments existant actuellement aux n° 77 et 79 de la rue de Rixensart, impliquant en particulier d'importants décrochements de façades, en ce compris au-dessus de zones non constructibles, une large surface commerciale et une toiture plate permettant un volume d'occupation singulièrement augmenté ainsi que, globalement, une conception moderne loin de la facture traditionnelle des bâtiments préexistants que le P.C.A.D. entend expressément sauvegarder;

Considérant que, dans les circonstances de la cause et tenant compte en particulier des constatations faites sous l'examen de la première branche du premier moyen, l'ampleur des travaux envisagés et celle des dérogations octroyées au P.C.A.D. suffisent à établir la crainte d'inconvénients d'une gravité suffisante, qui justifient une décision dans un laps de temps plus rapide que celui que permettrait la procédure en annulation;

Considérant que les conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué, sont remplies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2013 par le collège communal de la commune de Rixensart à la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS pour démolir deux habitations et construire un immeuble comprenant quatre appartements et une surface commerciale sur un bien sis rue de Rixensart, 77 et 79 à Rixensart.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le cinq septembre deux mille quatorze par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.