CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.043 du 13 juin 2016

A. 219.019/XIII-7640

En cause : **HENRION** Michel,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne,

contre :

1. **la Commune de Rixensart,**
   ayant élu domicile chez
   Mes Rahim SAMII et
   Charles-Henri d'UDEKEM d'ACOZ, avocats,
   avenue Lloyd George 16
   1000 Bruxelles,
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   Me Martin ORBAN, avocat,
   Kaperberg 50
   4700 Eupen.

Partie intervenante :

la Société anonyme
IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15,
ayant élu domicile chez
Mes Manuela VON KUEGELGEN et
Laura GRAUER, avocats,
avenue Louise 149 boîte 20
1050 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite par télécopie le 8 juin 2016 par Michel HENRION qui demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 3 février 2016 par le collège communal de la commune de Rixensart à la société anonyme (S.A.) IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15, ayant pour objet la démolition de l'immeuble "Hôtel Normandy", l'abattage de 40 arbres et la construction de deux immeubles à appartements, sur un

bien sis avenue Herbert Hoover 15 à Rixensart, cadastré 2ème division, section A, parcelles 248, 249 et 250;

Vu la requête introduite le 18 avril 2016 par Michel HENRION, qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 13 mai 2016 par laquelle la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15 demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Vu la requête introduite le 10 juin 2016 par laquelle la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15 demande à intervenir dans la procédure en suspension d'extrême urgence;

Vu la note d'audience et le dossier administratif déposés par la première partie adverse le 10 juin 2016;

Vu la note d'audience et le dossier administratif déposés par la seconde partie adverse le 10 juin 2016;

Vu l'ordonnance du 8 juin 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 10 juin 2016 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Matthieu GUIOT, loco Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mes Charles-Henri d'UDEKEM d'ACOZ et Rahim SAMII, avocats, comparaissant pour la première partie adverse, Me Gabriele WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes Manuela VON KUEGELGEN et Laura GRAUER, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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 12 septembre 2014, la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15 introduit une demande de permis d'urbanisme visant à démolir l'immeuble "Le Normandy", à construire 2 immeubles de 8 logements chacun et à abattre 42 arbres, sur un bien situé avenue Herbert Hoover 15 à Rixensart, cadastré 2ème division, section A, parcelles 248, 249 et 250.

Le bien concerné par la demande de permis est situé en "zone de quartier du lac de Genval" au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté le 23 juin 2010 et en "sous-aire 1/43 d'habitat à caractère patrimonial du lac de Genval" au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 28 février 2011.

La demande déroge sur 12 points au règlement communal d'urbanisme.

Après enquête publique, le collège communal émet, le 14 janvier 2015, un avis défavorable sur le projet.

2. Le 8 mai 2015, des plans modificatifs sont introduits par la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15.

Le projet modifié consiste à démolir un immeuble existant, à abattre 40 arbres et construire 2 immeubles respectivement de 5 et 8 logements.

La demande ainsi modifiée déroge sur 6 points au règlement communal d'urbanisme.

3. Compte tenu des demandes de dérogations au règlement communal d'urbanisme et en application de l'article 330, 2° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la demande est à nouveau soumise à enquête publique au mois de juin 2015. Trente-huit réclamations sont introduites, dont celle du requérant.

4. Le 25 juin 2015, le département du patrimoine de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) émet un avis défavorable sur la demande.

Le 14 octobre 2015, le fonctionnaire délégué fait de même. A la suite d'une visite des lieux, le fonctionnaire délégué confirme par courrier du 15 décembre 2015 son avis défavorable

Le 6 juillet 2015, la commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.) donne un avis défavorable.

5. Le 3 février 2016, le collège communal de Rixensart délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 13 mai 2016, la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15 demande à intervenir dans la procédure en annulation; que, par requête introduite le 10 juin 2016, la même société demande à intervenir dans la procédure en suspension d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite le 13 mai 2016, laquelle vaut pour l'ensemble de la procédure, conformément à l'article 52, § 5, du règlement général de procédure;

Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu de rembourser à la partie intervenante la taxe afférente à la requête en intervention déposée dans le cadre de la procédure en suspension d'extrême urgence;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause; qu'elle fait valoir que le fonctionnaire délégué avait donné un avis défavorable à la demande;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause lorsque le fonctionnaire délégué est intervenu dans la procédure d'examen de la demande de permis d'urbanisme litigieux ayant abouti à la délivrance de celui-ci en donnant un avis, même si celui-ci est défavorable; qu'en effet, quelle que soit l'opinion de ce fonctionnaire délégué sur le projet autorisé par le permis attaqué, il a pris part à la procédure administrative;

Considérant, quant au recours à la procédure d'extrême urgence, que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, remplacé par la loi du 20 janvier 2014 est rédigé comme suit :

" Art. 17. § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible prima facie de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits, qui selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1er, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1er.

[...]";

Considérant qu'il ressort de l'article 17 des lois coordonnées que l'urgence est, à côté de l'existence d'au moins un moyen sérieux, une condition de fond pour qu'une suspension de l'exécution de l'acte administratif puisse être décidée; que l'urgence qui doit exister est celle qui est "incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation" c'est-à-dire qu'il ne peut être attendu un arrêt sur la procédure en annulation pour prévenir la survenance de dommages suffisamment importants que causerait l'exécution de l'acte administratif au requérant;

Considérant qu'il ressort aussi du nouveau texte de l'article 17, que s'il y a une extrême urgence "incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension [...] visée au paragraphe 1er", il peut être recouru à une procédure plus rapide encore, à savoir celle de l'extrême urgence;

Considérant ainsi que la notion d'urgence est, d'une part, une condition de fond de tout référé en ce sens qu'il doit exister pour le requérant un dommage ou un inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte administratif et, d'autre part, une condition de recevabilité en ce sens que ne peut être attendu l'arrêt dans la procédure au fond pour prévenir ledit dommage ou inconvénient; qu'il se pourrait ainsi, dans certains cas, que la condition de l'urgence, en tant que condition de recevabilité ne soit pas remplie parce que la survenance du dommage ou de l'inconvénient craint n'est pas incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

Considérant que, par contre, l'extrême urgence est, seulement, une condition de recevabilité du recours à ce type de procédure extrêmement rapide; qu'en d'autres termes, il peut être justifié de recourir à une procédure d'extrême urgence dans certains cas où la procédure en référé ordinaire serait impuissante à prévenir le dommage ou l'inconvénient craint, ce qui n'empêche pas que l'examen de la demande de référé révèle que la condition de fond de l'urgence, c'est-à-dire la condition de fond qui justifierait qu'une suspension puisse être prononcée, n'est pas remplie parce que le

dommage ou l'inconvénient craint n'est pas avéré ou qu'il ne présente pas un certain degré d'importance;

Considérant, en l'espèce, que le requérant justifie le recours à la procédure d'extrême urgence par les éléments suivants :

- le vendredi 3 juin 2016, la presse annonce que des travaux de désamiantage vont débuter le lundi 6 et s'étaleront sur plusieurs semaines, la démolition intervenant dans la foulée;
- le lundi 6 juin, au lieu du désamiantage annoncé, les arbres commencent à être abattus;
- le mercredi 8 juin, les véhicules de la firme chargée du désamiantage se trouvent sur le site;

que le requérant fait valoir qu'"il est dès lors à craindre que le préjudice qui résulte de l'exécution immédiate de l'acte attaqué (notamment la démolition de l'hôtel Normandy présentant un intérêt patrimonial) se réalise avant qu'une demande de suspension ordinaire n'ait pu aboutir" et que "le jour où il serait statué sur une demande de suspension ordinaire, les travaux seront à ce point entamés qu'une procédure de suspension ordinaire serait impuissante à éviter le préjudice que craint le requérant, ce qui serait a fortiori également le cas du recours en annulation";

Considérant que tant la première partie adverse que la partie intervenante contestent le recours à la procédure d'extrême urgence;

que la première partie adverse soutient que l'imminence du péril n'est pas établie; qu'elle fait valoir que les travaux annoncés par voie de presse concernent les travaux de désamiantage qui dureront quelques semaines et que la proximité des congés du bâtiment risque de ralentir le chantier; qu'elle observe aussi que la construction des nouveaux immeubles, seul élément critiqué dans la requête en annulation, n'interviendra que "dans de nombreuses semaines lorsque le désamiantage et la démolition seront terminées";

qu'elle conteste aussi la diligence à agir dans la mesure où le permis est exécutoire depuis le mois de mars, que de nombreux indices démontraient que le chantier allait débuter (affichage à partir du 23 mars 2016, présence d'un conteneur de chantier); qu'elle argue aussi du fait que le requérant a lancé une pétition le 12 mai 2016 pour l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, révélant ainsi qu'il avait conscience de la proximité du début de chantier au moins à cette date;

que la partie intervenante va dans le même sens; qu'elle ajoute que, en réponse au courrier du conseil du requérant lui communiquant la requête en annulation et lui demandant ses intentions, ses conseils ont introduit et communiqué une requête en intervention "sans à aucun moment indiquer que le titulaire du permis ne mettrait pas celui-ci en œuvre"; qu'elle estime que le requérant aurait ainsi dû se douter que l'intervenante ne suspendrait pas le projet pendant la durée de la procédure en annulation; qu'elle conclut qu'"en attendant deux mois et demi depuis l'affichage du permis, un mois et demi après les échanges de correspondances entre avocats et 6 jours après l'annonce du démarrage du chantier, le requérant n'a pas fait preuve de la diligence requise [...]";

Considérant, quant à l'imminence du dommage craint, qu'il ressort de la chronologie des faits depuis le vendredi 3 juin 2016, que le permis d'urbanisme attaqué a commencé à être mis en œuvre puisque les arbres dont l'abattage a été autorisé par ledit permis l'ont été à partir du lundi 6 juin; que, s'agissant du désamiantage de l'immeuble existant, il ressort des déclarations faites à l'audience que ceux-ci ont débuté ce mercredi 8 juin; que, si ceux-ci sont autorisés par un permis d'environnement délivré par le collège communal de Rixensart, qui semble actuellement définitif, il reste que de tels travaux, qui s'inscrivent dans le cadre d'un permis d'urbanisme autorisant la démolition, pourraient avoir des effets irréversibles, comme le démontage de la toiture; que, de plus, la durée de ces travaux, dont les parties adverse et intervenante indiquent qu'ils s'étaleront sur plusieurs semaines, n'est pas autrement établie;

Considérant, quant à la diligence à agir, que le permis, délivré le 3 février 2016, a été notifié au requérant par un courrier envoyé le 18 février 2016; que le requérant a introduit une requête en annulation devant le Conseil d'Etat le 18 avril 2016; qu'en même temps, il demandait expressément à la bénéficiaire du permis ses intentions; qu'aucune réponse n'a été donnée à cette demande, hormis la transmission d'une copie d'une requête en intervention introduite le 13 mai 2016;

Considérant que la partie intervenante ne peut se prévaloir de son absence de réponse au requérant quant à ses intentions; qu'au contraire, celui-ci n'a pas provoqué l'extrême urgence du fait de sa négligence puisqu'il a demandé expressément au bénéficiaire du permis ses intentions; que, compte tenu du silence de la partie intervenante, il ne peut dès lors lui être reproché de ne pas avoir introduit une demande de suspension selon la procédure ordinaire;

Considérant, par ailleurs, qu'il ne peut non plus être déduit du seul affichage du permis litigieux à partir du 23 mars 2016 que la bénéficiaire du permis avait l'intention de commencer les travaux de manière imminente puisqu'un tel

affichage a aussi pour objectif de faire courir les délais de recours à l'encontre dudit permis; que les constats d'huissier relatifs à cet affichage attestent d'ailleurs que c'était le but recherché;

Considérant que la présence d'un seul conteneur sur le site ne constitue pas non plus, même combiné avec l'affichage, un indice significatif d'un début des travaux; qu'il en est d'autant plus ainsi que la partie intervenante n'a débuté ceux-ci que deux mois et demi après le début de l'affichage et la mise en place dudit conteneur;

Considérant, par conséquent, que le requérant a fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat;

Considérant, quant à l'urgence et plus particulièrement quant au dommage craint, que le requérant fait valoir :

- qu'il est propriétaire et occupant d'une habitation et d'une parcelle situées avenue Herbert Hoover, 4 à Rixensart juste en face du projet, de l'autre côté de la voirie;
- qu'il dispose actuellement d'une vue sur l'hôtel Normandy qu'il va perdre;
- que cette bâtisse est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier et culturel (IPIC);
- que les qualités patrimoniales et architecturales ont été reconnues par plusieurs instances au cours de la procédure (C.R.M.S.F., direction du patrimoine de la DGO4, fonctionnaire délégué, C.C.A.T.M. dans son premier avis);
- que la valeur patrimoniale de la villa normande est également reconnue par l'A.S.B.L. HOMMES ET PATRIMOINE dans sa réclamation du 3 décembre 2014 sur le premier projet, ainsi que sur la plate-forme "Rétro Rixensart";
- que sa valeur a aussi été confirmée par la commune elle-même dans l'avant-projet de plan communal d'aménagement (P.C.A.) de la gare de Genval adopté le 27 octobre 2010;

qu'il estime que la démolition de l'hôtel Normandy affectera son cadre de vie en modifiant son environnement immédiat et en supprimant un élément important de la qualité patrimoniale de son quartier, que le projet n'offrira plus l'authenticité et la même qualité patrimoniale;

que, par ailleurs, selon lui, le projet est trop dense par rapport à ce que permettent le schéma de structure communal et le règlement communal d'urbanisme à l'endroit considéré, avec la conséquence de l'implantation d'un immeuble à appartements proche de sa propriété, outre les accès et parkings, en lieu et place d'une zone couverte de végétation et d'arbres notamment centenaires; qu'il fait valoir que "la prévisibilité

de ces instruments urbanistiques [lui] permettait [...] de compter sur le fait que l'Hôtel Normandy serait rénové et que, dans le pire des cas, un seul bâtiment serait présent sur la propriété et non deux";

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante contestent l'urgence;

Considérant que la première partie adverse soutient que le requérant n'a aucune vue depuis sa maison vers les lieux litigieux, que l'immeuble actuel est distant d'environ 100 mètres à vol d'oiseau et que cet espace est occupé en grande partie par des écrans végétaux tant en bordure de la propriété du requérant qu'en bordure du projet; qu'elle estime qu'il n'est dès lors pas possible, au regard de la requête, de comprendre l'impact réel de la démolition sur la vue que le requérant prétend avoir sur le bâtiment actuel; que, s'agissant de la modification alléguée du cadre de vie, elle relève le caractère purement subjectif de l'atteinte à l'environnement immédiat, dès lors que le projet peut être considéré comme étant objectivement un élément positif : "enlèvement d'un bâtiment en mauvais état, construction de nouveaux bâtiments respectant un certain style architectural, aménagement paysager de haut niveau, etc."; qu'elle souligne que, comme cela été démontré lors de l'instruction de la demande, "le bâtiment actuel ne présente plus les éléments patrimoniaux vantés par le requérant : nombreuses transformations au cours des années, dénaturation de l'immeuble d'origine, vétusté démontrée de l'immeuble, impossibilité de l'adapter aux exigences contemporaines, etc."; qu'elle constate, en outre, que le requérant ne démontre pas en quoi ce préjudice lui serait personnel par rapport à sa situation propre; qu'elle ajoute que "la construction de deux immeubles ne peut être, en soi, constitutif d'un dommage pour le requérant" et que "considérant son côté subjectif, l'aspect esthétique des constructions ne peut être constitutif d'un préjudice suffisamment grave pour justifier la présente procédure"; que, dès lors, selon elle, reste à analyser le principe des deux immeubles, ce qui ne peut constituer le préjudice, la construction de ceux-ci n'ayant rien d'anormal en zone d'habitat;

Considérant que la partie intervenante va dans le même sens; que, pour le surplus, elle souligne que l'hôtel Normandy ne fait l'objet d'aucune protection; qu'elle observe que le requérant ne prend aucun moyen critiquant la démolition du bâtiment existant et que, bien plus, il n'a jamais tenté d'obtenir le classement du bien ou son inscription sur la liste de sauvegarde avant le mois de mai 2016, date à laquelle il a lancé une pétition; que, par ailleurs, elle observe que l'avant-projet de P.C.A. a été adopté en 2010, soit à une époque où la commune n'avait pas connaissance de l'état précis de l'immeuble; que, sur ce point, elle se réfère au rapport technique joint à la demande de permis, qui relate, d'une part, que les éléments structurels sont dégradés et que la stabilité ne pourrait que très difficilement être assurée en l'état dans un nouveau

projet, et, d'autre part, que le bâtiment a subi de nombreuses transformations; qu'elle renvoie aussi aux photos récentes prises à l'intérieur du bâtiment qui attestent de la dégradation du bien; qu'elle expose que le permis indique que "l'état de délabrement du bâtiment, - non démenti par les avis défavorables rendus en cours de procédure qui n'ont pas tenu compte des pièces du dossier -, ne permettait pas de conserver le bâtiment dans des conditions raisonnables en raison des démolitions et modifications structurelles, techniques et intérieures substantielles qu'il devrait subir et qui le dénatureraient"; que, selon elle, "le bâtiment est dégradé sans que le requérant soit en mesure de contredire ce point si ce n'est par référence à l'avis d'instances qui ne se sont jamais rendues sur les lieux";

qu'elle note que le requérant n'explique pas en quoi les nouveaux bâtiments, conçus dans un style anglo-normand et revus en concertation avec des riverains et l'A.S.B.L. HOMMES ET PATRIMOINE, ne s'inscriraient pas dans un bon aménagement des lieux et romprait avec le cadre environnant dans des conditions qui pourraient gravement nuire à l'environnement immédiat; qu'elle relève que "la fonction du projet s'inscrit dans celle du quartier résidentiel qui l'entoure et ne rompt pas avec son harmonie", que "la superficie hors sol est légèrement inférieure à celle du bâtiment existant" et que "les bâtiments projetés sont de plus éloignés de la propriété du requérant" (64 mètres pour l'un et 100 mètres pour l'autre);

que, quant à la densité du projet, elle rappelle que la maison de repos qu'abritait l'immeuble existant comptait pas moins de 45 chambres, accueillant donc environ 50 résidents, outre le personnel et les visiteurs, alors que le projet offre quant à lui treize appartements, soit un maximum de 35 résidents;

Considérant, sur l'urgence, quant au préjudice lié à la démolition de l'hôtel Normandy, que la circonstance qu'aucun moyen n'est développé en relation avec la démolition de l'immeuble ne prive pas le requérant de son intérêt à sa préservation, le bâtiment faisant partie de son cadre de vie, même s'il n'a, durant l'été, qu'une vue partielle sur l'immeuble, en bordure de sa propriété; que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et culturel (IPIC); que sa valeur patrimoniale et architecturale est confirmée par les avis de la C.R.M.S.F., la direction du patrimoine de la DGO4 et le fonctionnaire délégué - qui s'est rendu sur place -, et ce malgré les transformations qu'a subies l'immeuble au cours des années et malgré son état de délabrement; qu'il en résulte que la démolition de ce bâtiment constitue un inconvénient sérieux dans le chef du requérant, qui a dans le cadre de l'enquête publique manifesté son opposition au projet et est un des plus proches voisins;

Considérant, par ailleurs, que compte tenu de la densité du projet, l'un des deux immeubles étant construit pratiquement en face de la propriété du requérant,

celui-ci peut craindre à juste titre les conséquences de cette densité dans un quartier particulièrement préservé jusqu'alors et que tant le schéma de structure communal que le règlement communal d'urbanisme ont pour but de protéger; qu'un tel inconvénient doit être tenu comme suffisamment important pour justifier la procédure en référé;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 1er, 16, 17, 76, 78, 79, 108, 113 et 114 du CWATUP, de la violation des prescriptions de la zone de quartier du lac de Genval du schéma de structure communal adopté le 23 juin 2010, des prescriptions de la sous-aire 1/43 d'habitat à caractère patrimonial du lac de Genval du règlement communal d'urbanisme approuvé le 28 février 2011, 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 Ier du Code de l'environnement; qu'il soutient que les dérogations accordées méconnaissent les dispositions visées au moyen et que la motivation du permis est inadéquate et inappropriée au regard desdites dispositions, en ce qui concerne la densité du projet, les prescriptions applicables au volume principal et l'abattage des arbres;

Que, dans ce qui peut être appelé une première branche, relative à la densité du projet, il soutient que la motivation justifiant que l'on s'écarte du S.S.C. et du R.C.U. n'est pas pertinente et que le permis litigieux porte atteinte à une option essentielle de ces deux instruments d'urbanisme et d'aménagement;

qu'il relève que ceux-ci résultent d'une actualisation déclarée nécessaire au regard des nouveaux enjeux auxquels le territoire est confronté dont notamment "l'arrivée du RER" et les "nombreuses implications de ce changement en termes de mobilité, de densité de l'habitat autour des quartiers de gare, du maintien de la qualité de vie et de l'environnement à proximité de ces quartiers malgré toutes ces mutations" ("Actualisation du S.S.C. et du R.C.U. de Rixensart. Déclaration environnementale", avril 2010, p. 1);

qu'il relève aussi que les orientations territoriales du S.S.C. précisent que l'indication sur la densité optimale de logements, fournie par catégorie, se justifie en fonction, notamment "de la localisation des pôles principaux et secondaires" et "de la proximité des gares RER et des possibilités de transport en commun"; qu'il relève que dans le quartier du lac de Genval au sein duquel s'implante le projet, la densité recommandée est de 7 logements à l'hectare et la densité maximale de 10 logements à l'hectare; qu'il précise que l'évaluation environnementale dont a fait l'objet la révision du S.S.C. conclut qu'"il faudra [...] être prudent dans l'octroi des densités maximales afin de rester dans la limite des 25.000 habitants tel[le] que fixé[e] par les options fondamentales"; qu'analysant les objectifs, prescriptions et recommandations du

S.S.C. relatifs au quartier du lac de Genval, il conclut que l'objectif est de maîtriser l'urbanisation;

qu'il observe que le R.C.U. se définit dans le prolongement du S.S.C. en indiquant que "dans les zones résidentielles où les caractères urbanistiques sont moins marqués, on préservera le caractère ouvert et l'ambiance résidentielle"; qu'il note :

- que le R.C.U. procède, comme le S.S.C., à une catégorisation du territoire en définissant notamment au sein de l'aire différenciée d'habitat, 5 sous-aires dont la "sous-aire d'habitat en ordre fermé des centres de Maubroux et Rixensart" (1/1) et la "sous-aire différenciée d'habitat à caractère patrimonial du lac de Genval" (1/43);
- que, concernant la sous-aire 1/1, il est précisé que les centres de Maubroux et Rixensart "sont destinés à un développement urbanistique important du fait de leur localisation à proximité des gares du futur réseau Express Régional (R.E.R.)" et qu'"on doit pouvoir y promouvoir une densité bâtie";
- que, concernant la sous-aire 1/43, le R.C.U. souligne ses caractéristiques, à savoir une implantation du bâti peu dense, tout en précisant que "cette zone, proche de la gare, est soumise à une pression foncière et immobilière qui pourrait, si une attention particulière n'est pas donnée, engendrer une déstructuration progressive du quartier au travers de transformations ne respectant pas le caractère patrimonial ou encore de division parcellaire étrangère au parcellaire original";
- et que le R.C.U. précise que "l'option fondamentale est de renforcer le caractère ouvert et patrimonial de la sous-aire";

que, reprenant la motivation du permis attaqué, le requérant critique la pertinence de chacun des motifs justifiant qu'il soit dérogé à la densité préconisée par le S.S.C.; que, notamment, il critique le motif tiré de la proximité de la future gare RER de Genval en ce que ce motif revient "à méconnaître l'économie même des différenciations effectuées par le S.S.C et le R.C.U. entre le centre de Maubroux et le quartier de la gare, d'une part, et le quartier du lac de Genval, d'autre part" et "à méconnaître l'objectif protectionnel assigné à cette zone par le R.C.U. contre la pression foncière et immobilière à laquelle elle est soumise; que, constatant que la parcelle d'implantation est à environ 500 mètres des nouveaux quais de la gare, il soutient que si l'on applique cette distance à partir de ceux-ci, c'est la moitié de la zone du "Quartier du lac de Genval" qui serait située "à proximité" de la gare et qui pourrait, selon le raisonnement tenu dans le permis, être maximisée en termes de densité;

qu'il observe que les logements autorisés sont au nombre de 13, alors que, si l'on tient compte de la densité préconisée par le S.S.C., la densité recommandée sur la parcelle

d'implantation est de 6 logements et la densité maximale de 8 logements; qu'il y voit dès lors une atteinte à une des options essentielles du S.S.C. et du R.C.U.;

Que, dans ce qui peut être appelé une deuxième branche, relative à l'implantation de deux volumes principaux, au lieu d'un volume principal comme l'imposent les prescriptions du R.C.U. relative à la sous-aire 1/43, le requérant critique le motif avancé tenant au programme, à savoir la création de 13 logements sur la parcelle au lieu des 6 logements recommandés par le S.S.C.; qu'il soutient qu'"on ne voit pas en quoi «l'importance du programme» pourrait justifier une dérogation qui, par ailleurs, doit rester exceptionnelle" et que la méconnaissance des options fondamentales du S.S.C. et du R.C.U. en ce qui concerne la densité et l'illégalité du permis motivé sur cette base entraînent l'irrégularité de la dérogation à la prescription de la sous-aire 1/43 imposant un seul bâtiment principal;

Que, dans ce qui peut être qualifié de troisième branche, relative à l'implantation non parallèle ni perpendiculaire à l'alignement, contrairement aux prescriptions du R.C.U., le requérant soutient que le collège communal ne s'interroge nullement sur une implantation en cohérence avec les lignes de force du paysage bâti et non bâti, qu'il n'identifie pas, n'examinant donc nullement la possibilité d'appliquer la règle qui doit demeurer le principe de son action;

Que, dans une quatrième branche, relative à l'abattage des arbres, il rappelle que, selon le R.C.U., l'option urbanistique fondamentale est de "renforcer le caractère ouvert et patrimonial de la sous-aire en donnant la priorité au "maintien du couvert boisé et du caractère naturel du quartier", tandis que, selon le S.S.C., il s'agit de "préserver l'ambiance particulière du lac de Genval, liée notamment au couvert boisé" et de "préserver le caractère arboré de la zone"; qu'il constate qu'encore une fois, c'est l'importance du programme et le parti pris de l'implantation qui viennent justifier l'importance des abattages, en sorte que la méconnaissance des options fondamentales du S.S.C. et du R.C.U. dénoncée ci-dessus, rejaillit sur la régularité de la motivation sur ce point;

Considérant que, concernant la première branche relative à la densité du projet, que la première partie adverse rappelle que "le S.S.C. est un document indicatif dont la possibilité de s'écarter est assurée moyennant motivation"; qu'elle estime qu'en l'espèce, la dérogation ne met pas en danger l'économie du document ou les différentes options poursuivies par le S.S.C., que les objectifs du schéma qui sont de densifier autour des pôles, sont parfaitement rencontrés en l'espèce vu la proximité de la gare RER de Genval, que les densités préconisées sont des valeurs-guides, que le S.S.C. préconise de diversifier les constructions, notamment les immeubles à appartements, que la dérogation doit être relativisée compte tenu de la dernière

affectation des lieux, à savoir une maison de repos pour une cinquantaine de résidents en sorte que l'impact sera donc positif sur ce point; qu'elle conteste ainsi l'intérêt du requérant à cette branche du moyen; qu'elle critique la méthode du requérant qui est de critiquer chaque considérant isolément, la motivation devant être analysée dans son ensemble; que, s'agissant du motif tenant à la proximité de la gare, elle revendique sa pertinence dès lors que l'option du S.S.C. est clairement d'orienter la mobilité vers les modes durables tels le train et le bus; qu'elle soutient que la proximité d'une zone peut permettre de justifier et de fonder une dérogation, pour autant que cette dérogation ne mette pas à néant l'intégralité des prescriptions applicables;

Que, concernant la deuxième branche, relative à l'implantation de deux volumes principaux, elle conteste l'intérêt du requérant à ce grief, dans la mesure où les deux immeubles ne seront pas visibles de la maison du requérant, outre qu'ils auront un gabarit moins imposant que l'immeuble actuel; que, sur le fond, elle soutient que la dérogation porte non pas tant sur l'existence de deux volumes principaux que sur le recul par rapport à l'alignement et non parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci; qu'elle affirme qu'en effet, aucune disposition n'interdit la présence de deux volumes principaux et qu'à supposer que cela le soit, la motivation est suffisante sur ce point;

Que, concernant la troisième branche, en ce qui concerne l'implantation non parallèle ni perpendiculaire à l'alignement, que la première partie adverse conteste à nouveau l'intérêt du requérant à celle-ci pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus; que, sur le fond, elle cite la motivation du permis de laquelle elle déduit qu'il n'est pas exact de soutenir qu'elle n'aurait pas apprécié la dérogation au regard de la primauté de l'application de la règle et au regard du caractère exceptionnel de son octroi; qu'elle rappelle qu'elle dispose d'un pouvoir d'appréciation au regard de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet à un endroit considéré; qu'à cet égard, elle fait valoir que l'orientation d'un bâtiment dépend principalement de l'habitabilité, telle l'orientation des pièces de vie vers le sud; qu'elle estime encore qu'il ressort de la motivation qu'elle cite, qu'elle a démontré que le projet respecte et structure les lignes de force du paysage;

Que, concernant la quatrième branche, relative à l'abattage d'arbres, elle soutient que le requérant ne présente plus d'intérêt à celle-ci, les arbres ayant été abattus; que, sur le fond, elle soutient, motivation et conditions à l'appui, que le projet attaqué respecte le R.C.U.;

Considérant que, s'agissant de la première branche, la partie intervenante va dans le même sens que la première partie adverse; qu'au regard de la recommandation du R.C.U. de veiller à ne pas engendrer une déstructuration

progressive du quartier compte tenu de la pression foncière à laquelle il est soumis, elle soutient que le requérant ne démontre nullement en quoi le projet engendrerait une déstructuration quelconque du quartier; qu'à l'argument selon lequel les normes de densité auraient pu être respectées par la construction d'un seul des deux immeubles projetés, elle répond que, ce faisant, le requérant substitue son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de la partie adverse;

que la partie intervenante s'emploie ensuite à démontrer que la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer que le projet s'intègre harmonieusement à l'environnement bâti et non bâti qui l'entoure, après avoir constaté que l'immeuble existant ne pouvait raisonnablement pas être restauré;

qu'elle soutient enfin que la partie adverse pourrait, en compensation de la densité autorisée par le projet, imposer une densité moins élevée au seuil recommandé par le S.S.C. pour des projets qui s'implanteraient dans le même îlot;

Que, s'agissant de la deuxième branche, elle relève que ce n'est pas l'importance du programme qui justifie la dérogation mais bien la configuration structurelle qui, à la différence d'un seul volume massif, favorise davantage l'intégration esthétique et visuelle du projet au cadre environnant bâti; qu'elle rappelle à cet égard que le programme a été réduit de 16 à 13 logements, ce qui révèle que la partie adverse a procédé à un examen attentif de l'aménagement des lieux; qu'elle estime que le requérant n'établit pas d'erreur manifeste d'appréciation;

Que, s'agissant de la troisième branche, relative à l'implantation oblique des bâtiments, elle affirme qu'il ressort clairement de la motivation du permis que la partie adverse a d'abord envisagé d'appliquer la règle prescrite par le R.C.U. avant d'accorder la dérogation sollicitée; qu'elle souligne aussi, à propos de la nécessité d'accorder la dérogation, que l'autorité s'est attachée à préserver la qualité de vie des futurs occupants, notamment par une optimisation de l'ensoleillement des appartements en fonction de l'orientation ou de la géométrie du terrain;

Que, s'agissant de la quatrième branche, relative à l'abattage d'arbres, elle affirme que le projet respecte le caractère ouvert et patrimonial de la sous-aire et le couvert boisé du quartier, et se réfère à l'étude paysagère annexée à la demande; qu'en ce qui concerne la motivation relative à l'abattage, le requérant tente, selon elle, d'opposer sa conception du bon aménagement des lieux à celle de la commune;

Considérant, sur la première branche du moyen, relative à la densité du projet, que le bien figure en zone de quartier du lac de Genval (zone 1.6) au schéma de structure communal adopté définitivement au 23 juin 2010, et en sous-aire 1/43

d'habitat à caractère patrimonial du lac de Genval au règlement communal d'urbanisme approuvé le 28 février 2011;

Considérant que le R.C.U. indique que cette zone est "peu dense" et que celle-ci, "proche de la gare, est soumise à une pression foncière et immobilière qui pourrait, si une attention particulière n'est pas donnée, engendrer une déstructuration progressive du quartier"; que l'option fondamentale prise pour cette sous-aire est de "renforcer le caractère ouvert et patrimonial";

Considérant que l'objectif principal que le S.S.C. indique pour la zone 1.6. est de "maîtriser l'urbanisation"; que, pour ce faire, le schéma recommande une densité d'occupation de 7 logements à l'hectare, avec une densité maximale de 10 logements; que ledit schéma expose la manière dont les différentes densités des zones ont été déterminées; que ce document d'orientation et d'évaluation globale indique qu'il a été tenu compte de la localisation des pôles principaux et secondaires à densifier, de la proximité des gares R.E.R. et des possibilités de transports en commun;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant qu'en réponse à la première réclamation [dénonçant une densité excessive], il peut être avancé que selon le critère de densité recommandé au niveau du schéma de structure communal la parcelle considérée, d'une superficie de 80 ares et 90 centiares, peut accueillir jusqu'à 6 logements; que sur base du critère de la densité maximale autorisée, la parcelle dont question peut accueillir jusqu'à 8 logements; que le programme du demandeur, qui prévoyait initialement la construction de deux bâtiments de 8 logements chacun a été réduit à 13 logements;

Considérant qu'une densité plus importante se justifie de par la situation du projet, localisé à proximité de la future gare RER de Genval, du centre de Maubroux, de ses équipements et de sa desserte en transports en commun;

Considérant que les options générales du schéma de structure communal indiquent clairement la volonté de densifier les zones centrales à proximité des gares et des commerces;

Considérant que les options régionales d'aménagement du territoire vont dans le même sens; que le schéma de structure communal précise par ailleurs que «La norme de densité n'est pas un chiffre à atteindre absolument ou un seuil à ne pas dépasser à tout prix»;

Considérant que les dispositions du schéma de structure relatives au quartier du lac de Genval, recommandent notamment de : «diversifier les types de constructions et d'implantation et d'autoriser les ensembles à appartements s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti»;

Considérant que le programme de 13 logements envisagé s'inscrit dans cette démarche, que la construction des deux bâtiments telle qu'envisagée fait en sorte que le gabarit de l'ensemble projeté demeure raisonnable et compatible avec les habitations résidentielles avoisinantes;

Considérant que la densité telle qu'envisagée n'apparaît pas excessive notamment par rapport à la taille de la parcelle et à la localisation du projet";

Considérant, ainsi, que pour justifier l'écart par rapport à ce que recommande le S.S.C., l'auteur de l'acte attaqué met principalement en exergue la proximité du projet par rapport à la future gare R.E.R. et au centre de Maubroux avec ses équipements et sa desserte en transports en commun; qu'il fait aussi valoir que "la densité telle qu'envisagée n'apparaît pas excessive notamment par rapport à la taille de la parcelle et à la localisation du projet";

Considérant, toutefois, que le projet contrevient de manière importante à ce qui est recommandé dans le S.S.C., puisque la densité est plus que doublée par rapport à ce qui est recommandé dans le schéma, de même qu'à ce qui est préconisé, certes de manière moins précise, dans le R.C.U.;

Considérant que la proximité par rapport à la gare est un élément qui a déjà été pris en compte au moment de l'élaboration du S.S.C. et du R.C.U.; que lorsque l'autorité communale a, après une évaluation globale des incidences, classé son territoire en différentes zones, elle n'ignorait nullement qu'une partie significative des parcelles figurant dans la zone ou la sous-aire du quartier du lac de Genval étaient situées à proximité de la gare et, dans une moindre mesure, à proximité du centre de Maubroux; qu'elle a néanmoins, en toute connaissance de cause, créé une zone aux abords du lac de Genval pour protéger cet endroit d'une urbanisation trop importante;

Considérant que, compte tenu de ces éléments, la même autorité ne peut pas ensuite autoriser un projet immobilier présentant une densité correspondant à plus du double de ce qu'elle a recommandé au seul motif qu'il est situé à proximité d'éléments dont elle avait parfaitement connaissance au moment d'opérer la répartition de son territoire en différentes zones; que le motif tenant à la diversification en offre de logements et, donc, à la création d'appartements, est étranger à la question de la densité;

Considérant qu'il en résulte que la justification avancée est, par conséquent, insuffisante pour justifier un écart à ce point important, à une option, si pas fondamentale du moins majeure, adoptée dans des documents de référence récents où l'aménagement du territoire a été réfléchie de manière globale; qu'un projet particulier ne peut valablement aller à l'encontre d'une telle analyse globale, fût-elle indicative, en ne présentant aucun autre élément que ceux qui ont déjà été pris en considération dans cette dernière;

Considérant que la première branche du moyen est sérieuse;

Considérant, sur la deuxième branche, relative à l'autorisation de deux volumes principaux en dérogation au R.C.U., que le permis est motivé comme suit :

" Considérant que, pour un même programme, la construction de deux immeubles distincts permet de réduire l'impact volumétrique du projet par rapport à un seul bâtiment qui présenterait un gabarit plus important; que la présence de deux volumes principaux apparaît dès lors pertinente;

Considérant qu'en effet le gabarit des deux immeubles respecte davantage les proportions du bâti environnant qu'un seul immeuble, plus massif;

Considérant que le caractère exceptionnel de la dérogation relative à la présence non conforme de deux volumes principaux, visée à l'article 114 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, est rencontré en raison du gabarit des constructions projetées; qu'il peut être considéré que le développement du programme en deux bâtiments distincts permet une meilleure intégration du projet dans le cadre bâti environnant caractérisé par l'implantation de bâtisses isolées";

Considérant que, dès lors que l'auteur de l'acte attaqué justifie principalement cette dérogation par l'importance du programme de construction du projet et que sa densité est non suffisamment justifiée, les motifs précités ne sont pas non plus suffisants pour accorder une dérogation au règlement communal d'urbanisme; qu'il s'ensuit que le requérant a bien intérêt à critiquer cette dérogation en lien direct avec la densité du projet qu'il dénonce;

Considérant, sur la troisième branche, relative à l'implantation non parallèle ni perpendiculaire à l'alignement, que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que l'implantation n'est pas réalisée perpendiculairement ou parallèlement à l'alignement, mais de manière à optimiser l'ensoleillement des appartements en fonction de l'orientation et de la géométrie du terrain;

[...]

Considérant que le bien faisant l'objet de la présente demande est situé en milieu urbanisé avec accès à une voire équipée; qu'il est repris en zone urbanisable au plan de secteur et au schéma de structure communal; que le bien concerné n'est pas repris dans un site classé; que le bâti dont question n'est pas implanté sur une crête; qu'au vu de ces éléments et de ce qui précède, il s'avère qu'il peut être estimé que le projet respecte les lignes de force du paysage";

Considérant que l'optimisation de l'ensoleillement des appartements est le motif avancé pour justifier le caractère exceptionnel de la dérogation relative à l'implantation, soit, la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet à un endroit considéré; qu'un tel motif pourrait certes être pertinent et suffisant; que, toutefois, au regard des plans, on peine à apercevoir le bénéfice réel d'une telle implantation en termes d'ensoleillement; qu'au demeurant, les motifs ne font pas

apparaître qu'une implantation qui respecte la règle a été examinée; qu'il en résulte que la motivation sur ce point n'est pas suffisante;

Considérant, quant à la motivation relative au respect des lignes de force du paysage, requise par l'article 113 du CWATUP, que celle-ci est particulièrement vague, le seul élément concret avancé étant que "le bâti dont question n'est pas implanté sur une ligne de crête", sans que l'on sache de quel bâti il s'agit, le bâti en projet ou le bâti existant dans cette zone urbanisable; que, comme le fait observer le requérant, l'auteur de l'acte attaqué ne s'interroge nullement sur la cohérence de l'implantation oblique retenue avec les lignes dominantes de l'environnement bâti;

Considérant, sur la quatrième branche, relative à l'abattage des arbres, que la première partie adverse qui conteste l'intérêt à celle-ci dans la mesure où les arbres ont été abattus, confond l'intérêt au moyen avec l'intérêt à la suspension de l'exécution d'un permis en raison du dommage craint; que le requérant garde un intérêt à critiquer l'abattage des 40 arbres autorisé par le permis attaqué;

Considérant que le permis attaqué est motivé comme suit sur ce point :

" Considérant la visite sur les lieux d'un agent du service communal des espaces verts; que celui-ci a remis un avis favorable sur l'ensemble des abattages, à l'exception de 3 sujets, numérotés 40, 46 et 47 sur le plan des abattages joint au dossier;

Considérant qu'aucun des 3 sujets dont question, tout comme l'ensemble des arbres dont l'abattage est sollicité, ne figure sur la liste des arbres remarquables de Wallonie; que le tronc de 2 des 3 sujets est situé dans l'emprise au sol du bâtiment A projeté; que le troisième sujet, quant à lui, est implanté dans l'axe de la porte d'entrée du bâtiment A;

Considérant que la préservation de ces 3 sujets impliquerait une modification significative de l'implantation du bâtiment A ainsi que de ses abords; que l'implantation qui résulterait de cette modification aurait pour conséquence de réduire la marge de recul entre les deux bâtiments projetés et/ou de réduire la marge de recul de fond;

Considérant qu'il convient de préserver des ouvertures paysagères suffisantes afin de préserver le caractère ouvert du bâti environnant; qu'implanter davantage le bâtiment A en fond de parcelle réduirait la zone de jardin et serait préjudiciable pour le voisin établi sur les parcelles attenantes situées à droite du bien dont question, paraissant cadastrées 2ème division section A no 256B et 258A; que l'implantation telle que proposée, davantage en relation avec la voirie, apparaît préférable et constitue un meilleur aménagement des lieux qu'une implantation présentant une marge de recul avant significative;

Considérant que le demandeur a réalisé une étude paysagère par le bureau JNC International privilégiant la qualité des espaces verts autour des deux bâtiments et intégrant notamment de nombreuses nouvelles plantations";

Considérant qu'indépendamment de la question de la densité du projet et donc de l'option prise de deux volumes principaux sur le site, ce qui entraîne un

abattage plus important d'arbres, il ressort de la motivation précitée que cet abattage ne porte pas atteinte à une option essentielle du S.S.C. et du R.C.U.; que le projet autorisé prévoit en effet de nombreuses nouvelles plantations, outre celles qui sont maintenues sur la parcelle litigieuse; que maintenir le caractère arboré de la zone ne signifie pas que l'abattage d'arbres serait proscrit;

Considérant que la quatrième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, en conclusion, que le moyen unique, en ses première, deuxième et troisième branches, est sérieux;

Considérant, par conséquent, que les conditions pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué sont remplies,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15 est accueillie dans la procédure.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 3 février 2016 par le collège communal de Rixensart à la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15, ayant pour objet la démolition de l'immeuble "Hôtel Normandy", l'abattage de 40 arbres et la construction de deux immeubles à appartements, sur un bien sis avenue Herbert Hoover 15 à Rixensart, cadastré 2ème division, section A, parcelles 248, 249 et 250.

Article 3.

Les dépens indûment acquittés par la partie intervenante, liquidés à la somme de 150 euros, seront remboursés à celle-ci par le service désigné au sein du Service public fédéral des finances comme étant compétent pour encaisser les droits au Conseil d'Etat.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le treize juin deux mille seize par :

Mme GUFFENS, conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme MOREL, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.