

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.269 du 26 octobre 2016

A. 219.318/XIII-7677

En cause : **la Commune de Rixensart,**
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux Chemin du Poète 11
1301 Bierges,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103 - 105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme INVESTIM REALISATIONS,
ayant élu domicile chez
Mes Sophie TURINE et
Michel SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête introduite le 28 juin 2016 par la commune de Rixensart qui demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 22 mars 2016 qui accorde à la société anonyme (S.A.) INVESTIM REALISATIONS, un permis d'urbanisme pour la démolition d'entrepôts et la construction en lieu et place d'un immeuble comprenant 20 logements, 2 espaces pour professions libérales et un parking en sous-sol (32 emplacements) en ce compris l'aménagement des abords sur un bien sis rue de Rixensart 18 à Genval, cadastré section B, n^{os} 525b4, t3 et v3;

Vu la requête introduite le 23 mai 2016, par la même requérante qui demande l'annulation du permis précité;

Vu la requête introduite le 1^{er} juillet 2016 par laquelle la S.A. INVESTIM REALISATIONS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. BORN, 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 13 septembre 2016 fixant l'affaire à l'audience du 12 octobre 2016 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me I. EVERARTS, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. TURINE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BORN, 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 23 avril 2015, la S.A. INVESTIM REALISATIONS dépose une demande de permis d'urbanisme.

Cette demande porte sur un bien sis rue de Rixensart 18, cadastré section B, n^{os} 525b4, t3 et v3, et a pour objet la démolition d'entrepôts et la construction en lieu et place d'un immeuble comprenant vingt logements, deux espaces pour professions libérales et un parking en sous-sol (trente-deux emplacements), en ce compris l'aménagement des abords.

Le bien est situé :

- en zone d'activités économiques industrielle au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par l'arrêté royal du 28 mars 1979;

- en zone à destination d'habitat (AA8) et en zone de cours et jardins (C4) dans le périmètre du plan communal d'aménagement dérogatoire (P.C.A.D.) des anciennes papeteries de Genval approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 2009 et modifié le 15 juillet 2009, qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- en aire d'activité économique dans une zone de protection paysagère au règlement communal d'urbanisme révisé et approuvé par arrêté ministériel du 28 février 2011;
- en zone de centre urbain au schéma de structure communal (S.S.C.) révisé et adopté en date du 23 juin 2010.

Le rapport de l'architecte précise :

- " La parcelle est inscrite dans le site des papeteries de Genval à Rixensart, dans le coin Nord-Ouest sur la zone AA8 [...].

Cette zone AA8 à destination d'habitat du P.C.A.D. se trouve à l'endroit d'un bâtiment industriel existant qui va être démoli [...], conformément aux modalités prévues par le plan de réhabilitation approuvé par arrêté ministériel du 23 avril 2008 et qui [est] en cours d'exécution.

[...]".

Le programme y est décrit en ces termes :

- " Le bâtiment de 17 m sur 34 m sur R+2 et deux étages de toiture en retrait de 2 m par rapport au front de bâtisse obligatoire (façades rues) comme décrit au P.C.A.D. prévoit 20 appartements et 2 locaux pour professions libérales.

La répartition des 20 appartements se fait comme suit :

- 5 appartements d'1 chambre,
- 10 appartements de 2 chambres,
- 4 appartements de 3 chambres,
- 1 appartement de 4 chambres.

[...]".

Au sujet de l'implantation, le rapport précise enfin :

- " Le nouveau bâtiment AA8 de 17 x 34 m conforme au P.C.A.D. s'inscrit sur l'empreinte du bâtiment existant à démolir.

[...]".

2. Le 22 mai 2015, la zone de secours du Brabant wallon émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

3. Le 24 juin 2015, la requérante accuse réception d'une demande de permis complète.

4. Le même jour, le collège communal de la requérante refuse le permis d'urbanisme sollicité par la requérante.

5. Le 12 août 2015, la société demanderesse de permis introduit un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de refus de permis d'urbanisme.

6. Le 14 septembre 2015, la commission d'avis émet un avis défavorable.

7. Le 3 février 2016, la direction juridique des recours et du contentieux propose à l'autorité de recours de refuser le permis d'urbanisme.

8. Le 11 février 2016, la partie adverse invite la requérante à procéder à l'organisation d'une enquête publique.

Il est précisé que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du P.C.A.D. des anciennes papeteries de Genval approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 2009 et modifié le 15 juillet 2009 en ce qui concerne :

- " - le non-respect des 2 fronts de bâtisse obligatoires (prescriptions graphiques);
- le retrait non ponctuel (retrait total) de l'avant-dernier niveau sous-toiture (étage T/toiture 1) par rapport au front de bâtisse obligatoire (2.h);
- la hauteur sous pied d'acrotère mesurée par rapport au terrain naturel, au centre de la construction (+/- 12,80 m) qui est supérieure à la hauteur maximale admise (9,60 m) (3.a.4);
- la mise en place d'une rampe d'accès au garage en zone de cours et jardins non destinés à cet effet (prescriptions graphiques et 3.j.1);
- l'impossibilité de créer un écran végétal et progressif dans la zone de cours et jardins latérale droite (rampe d'accès au garage) (3.j.1)".

9. Cette enquête publique se tient du 22 février 2016 au 7 mars 2016.

10. Le 9 mars 2016, le collège communal clôture l'enquête publique et constate qu'aucune réclamation n'a été introduite et émet un avis défavorable sur la demande en considérant qu'un projet de 20 logements est excédentaire par rapport à la densité qui pourrait être admise (15 logements).

11. Le 22 mars 2016, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme litigieux. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

- " Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal;

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

Considérant que la S.A. INVESTIM REALISATIONS représentée par Madame Ariane MYRESSIOTIS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à

un bien sis à RIXENSART (GENVAL), rue de Rixensart, 18, cadastré section B, numéros 525 B4, T3, et V3, et ayant pour objet la démolition d'entrepôts et la construction en lieu et place d'un immeuble comprenant 20 logements, 2 espaces pour professions libérales et un parking en sous-sol (32 emplacements) en ce compris l'aménagement des abords;

Considérant qu'en date du 24 juin 2015, le Collège communal de RIXENSART a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal de RIXENSART a été réceptionnée le 20 juillet 2015 par la demanderesse;

Considérant que Maître Michel SCHOLASSE agissant au nom de la S.A. INVESTIM REALISATIONS représentée par Madame Ariane MYRESSIOTIS a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 12 août 2015, réceptionné le 13 août 2015; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 14 septembre 2015;

Considérant que cette Commission a émis un avis défavorable en date du 14 septembre 2015 (voir annexe 1);

Considérant qu'une lettre de rappel a été adressée par Maître Michel SCHOLASSE agissant au nom de la S.A. INVESTIM REALISATIONS représentée par Madame Ariane MYRESSIOTIS par recommandé à l'autorité de recours en date du 12 janvier 2016 et réceptionnée par l'administration en date du 13 janvier;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 03 février 2016, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

«...»;

Considérant que l'autorité de recours ne partage pas la position et les motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours précise dans son avis rendu en date du 14 septembre 2015 qu'elle «n'émet aucune objection quant à la création d'un immeuble à appartements à cet endroit vu le contexte bâti et vu l'affectation au P.C.A.D.»; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux s'est ralliée à cette position; que l'autorité de recours n'entend pas remettre en cause cette position et s'y rallie;

Considérant que les plans produits dans le cadre de la présente demande sont suffisamment précis que pour permettre à l'autorité de recours d'émettre son avis en toute connaissance de cause;

Considérant le rapport des actes et travaux projetés dressé en date du 21 avril 2015 conformément au prescrit de l'article 285, 3^o, a) du Code précité; que ce document précise les éléments suivants :

- la S.A. SUPALI qui développe le reste du site des papeteries aux alentours a été consultée tout au long de l'élaboration du projet de manière à obtenir une cohérence au niveau du bon aménagement des lieux et au niveau des travaux d'exécution technique. Cette collaboration a permis de définir les limites contradictoires de la parcelle, les entrées du parking, l'accès

- déménagement/entretien jardin, les connexions aux égouts et réseaux électriques, les reculs latéraux, les alignements aux bâtiments, etc.;
- les accès jardin et rampe de parking ont également été discutés en amont avec la S.A. SUPALI pour les intégrer dans les plans de voiries et parking publics;
 - le projet a été étudié pour que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur (jardin, terrasse ou balcon) dont la superficie reste en deçà des 20 % par niveau construit;
 - les espaces non bâtis à l'arrière du bâtiment qui serviront de jardins pour les appartements du rez-de-chaussée seront aménagés, recouverts de pelouses, d'arbustes et de 5 arbres à hautes tiges d'essences locales;
 - un espace pour ranger les vélos est prévu dans le parking et un espace poubelles est prévu au rez-de-chaussée, près de l'entrée, pour en faciliter l'évacuation;
 - au Nord, la bande de terrain de +/- 2 m 40 entre le bâtiment existant et la limite de propriété se trouve à environ 1 m 50 au dessus du bâtiment existant. Sur cette bande se trouve des arbres en mauvais état, étouffés entre les grands arbres de la parcelle des voisins et le bâtiment existant AA8. Ces arbres sont trop proches de la limite mitoyenne et empêche[nt] également la création du bâtiment de 34 x 17 m prévu au P.C.A.D.. Ces arbres existants seront enlevés et [sic] remplacés par des arbres à hautes tiges d'essences indigènes locales. Des haies sépareront les jardins privatifs et les jardins seront recouverts de pelouses et arbustes;
 - l'emplacement du raccord aux égouts des eaux usées, a été étudié et concerté avec la S.A. SUPALI, et une chambre de visite à l'endroit du raccord, au milieu de la grande façade, sera prévu;
 - les eaux de pluie, en plus de la citerne d'eau de pluie de 6.000 L prévue dans le bâtiment, seront raccordées au réseau d'eaux pluviales et au bassin d'orage de 680 m³ prévu par la S.A. SUPALI qui a été calculé en tenant compte de notre parcelle et bâtiment;
 - l'alimentation électrique se fera via la cabine haute tension prévue par EQUILIS dans le bâtiment AA2;
 - la parcelle jouxte le périmètre d'un permis de lotir octroyé à la S.A. SUPALI le 14 janvier 2011 ayant pour objet la division d'un bien en 20 lots en vue de construire des immeubles à appartements, des commerces et des services et des espaces verts;
 - le Schéma de Structure Communal (S.S.C.) de Rixensart inscrit la parcelle en «centre à caractère urbain» dont la densité doit être comprise entre 25 log/ha et 60 log/ha. En l'espèce, l'îlot du S.S.C. contenant la parcelle objet de la présente demande est délimité par la rue Franklin Roosevelt, la rue de Rixensart, la rue Auguste Lannove et la Drève du Val Saint-Pierre. Il faut prendre en considération pour le calcul «les zones de l'îlot reprises dans la même catégorie d'habitat sur la carte des orientations territoriales», soit l'ensemble des parcelles inscrites dans l'îlot en zone à caractère urbain (zone rouge) du S.S.C. Cette zone rouge correspond pratiquement à la zone centrale des Papeteries de Genval à urbaniser (environ 8 ha). Il faut y appliquer les seuils par types de zones à savoir qu'en l'espèce, il faut tenir compte des parcelles de l'îlot inscrites en zone à caractère urbain et pas celles inscrites en zone «quartier du lac de Genval» (zone rose). Il faut également soustraire au 8 ha correspondant à la zone de l'îlot situé en zone de caractère urbain la moitié de la surface des voiries et exclure les zones vertes pour déterminer la base de calcul. Partant de l'hypothèse d'une superficie de 7,5 ha, la densité autorisée serait portée à 450 logements sur cette zone à caractère urbain. Le P.C.A.D. autorise 390 nouveaux logements maximum sur les zones AA1 à AA6. Il en résulte que théoriquement le potentiel de logements sur les zones AA7 et AA8 serait de 60 logements. Le présent projet visant la création de 20 logements ne compromet dès lors pas le solde de nouveaux logements potentiels sur la zone AA7 et est conforme aux orientations du S.S.C.;
 - la parcelle est reprise en zone AA8 au P.C.A.D. des Papeteries de Genval approuvé le 11 juin 2009 et modifié le 15 juillet 2009;
 - le programme proposé est conforme à l'affectation imposée par le P.C.A.D.;
 - le nombre de logements neufs qui peut être développé sur le site des Papeteries de Genval est limité pour les zones AA1 à AA6 à 390 nouveaux logements. Il

n'y a pas, pour les autres zones, de limitation stricte établie dans le P.C.A.D. Seule une mention figure dans le RIE qui précise, selon les calculs établis, qu'entre 463 et 493 logements neufs peuvent être construits sur le site des Papeteries, dans la zone centrale du site. Il reste donc entre 70 et 100 logements neufs à construire pour l'ensemble de la zone centrale des Papeteries sur les zones AA7 et AA8. Sur la base des éléments fixés par le P.C.A.D., un immeuble de 20 logements sur la zone AA8 peut être construit sans affecter une potentielle construction de logements sur la zone AA7;

Considérant que le bien est situé en zone à destination d'habitat (AA8) et en zone de cours et jardins (C4) dans le périmètre du plan communal d'aménagement dérogatoire des anciennes papeteries de Genval approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 2009 et modifié le 15 juillet 2009, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bâtiment industriel existant sur le site est voué à la démolition conformément aux modalités prévues par le plan de réhabilitation approuvé par arrêté ministériel du 23 avril 2008 en cours d'exécution;

Considérant que sur sa limite Nord, le bien concerné par la présente demande est bordé par un grand terrain non bâti dans partie basse et repris en zone de cours et jardins (zone C4); que cette zone est occupée par des arbres de très grande taille se trouvant à +/- 1,50 m en contrehaut du terrain de la zone AA8 existant et des voiries du site;

Considérant que la photo aérienne jointe au dossier administratif témoigne de l'importance du boisement de la parcelle située au Nord du bien concerné par la présente demande;

Considérant que le programme de logement envisagé par la présente demande se répartit comme suit :

- 5 appartements de 1 chambre
- 10 appartements de 2 chambres
- 4 appartements de 3 chambres
- 1 appartement de 4 chambres

Considérant que ce programme permet d'offrir une mixité de logement favorable à une diversification sociale au sein même du site des Papeteries de Genval;

Considérant en outre que le programme propose également la réalisation de deux espaces pour professions libérales au rez-de-chaussée côté rue;

Considérant le document intitulé «Evaluation appropriée des incidences sur le réseau Nature 2000» dressé en avril 2015 par le bureau ARIES CONSULTANT S.A.; que ce document précise que le projet se situe à proximité du site Natura 2000 - BE31002 Vallée de l'Argentine et de la Lasne (projet en aval du site) et du site Natura 2000 - BE31003 Vallée de la Lasne (projet en amont du site); que le projet est situé en dehors de ces zones Natura 2000; que la présente évaluation est réalisée en application de la directive européenne 92/43/CEE relative à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et la flore sauvages («directives habitats») traduite par décret du 6 décembre 2001 en droit wallon (voir annexe 2); que l'autorité de recours se rallie à son contenu;

Considérant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dressé[e] en date du 22 avril 2015; que cette notice précise notamment les éléments suivants :

- L'entrée au parking se fait par une rampe extérieure qui se situe entre le bâtiment et le terrain boisé au nord pour prendre le moins possible de l'espace de cour et jardin principal à l'ouest du bâtiment ou des jardins qui seront prévus pour les appartements du rez-de-chaussée;

- Le projet se situe dans une zone très bien desservie en transports en commun : un arrêt de bus TEC sur la N275 se situe à proximité immédiate et dessert le centre de La Hulpe et de Genval; que la gare de train de Genval (future gare RER) qui dessert Bruxelles est à proximité; que l'accès à la E411 est à 5 minutes en voiture; que le projet se situe à une distance accessible à pied ou à vélo du centre de Genval et de ses commerces;

Considérant le rapport PEB dressé par l'auteur de projet en date du 21 avril 2015;

Considérant le formulaire d'engagement PEB dressé par Monsieur Pierre-François CLOTUCHE représentant la société PFC Engineering le 20 avril 2015;

Considérant le formulaire d'étude de faisabilité PEB dressé par Monsieur Benoît SPIES le 21 avril 2015;

Vu le reportage photographique annexé à la présente demande;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours a été sollicité par la Commune en date du 12 mai 2015 et a fait l'objet d'un rapport transmis en date du 27 mai 2015 (référence S15/00362), que cet avis est favorable conditionnel (voir annexe 3);

Considérant que l'autorité de recours estime pour ce qui la concerne que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement dérogatoire des anciennes papeteries de Genval approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 2009 et modifié le 15 juillet 2009 en ce qui concerne :

- le non-respect des 2 fronts de bâtisse obligatoires (prescriptions graphiques);
- le retrait non ponctuel (retrait total) de l'avant dernier niveau sous toiture (étage T/ toiture 1) par rapport au front de bâtisse obligatoire (2.h);
- la hauteur sous pied d'acrotère mesurée par rapport au terrain naturel, au centre de la construction (+/- 12,80 m) qui est supérieure à la hauteur maximale admise (9,60 m) (3.a.4);
- la mise en place d'une rampe d'accès au garage en zone de cours et jardins non destinés à cet effet (prescriptions graphiques et 3.j.1);
- l'impossibilité de créer un écran végétal et progressif dans la zone de cours et jardin latérale droite (rampe d'accès au garage) (3.j.1);

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 123 du Code précité, l'autorité de recours a invité la Commune de Rixensart à soumettre aux formalités d'enquête publique réglementaires les dérogations générées par la présente demande et énoncées ci-avant;

Considérant que cette enquête publique réglementaire s'est déroulée du 22 février 2016 au 07 mars 2016; que durant cette période réglementaire aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que suite à cette enquête publique, le Collège communal a rendu un avis défavorable sur cette demande en date du 09 mars 2016 estimant que le bien faisant l'objet de la présente demande ne pourrait accueillir qu'un maximum de 15 logements;

Considérant que dans le cas d'espèce et au vu de l'ensemble des éléments du dossier administratif, l'autorité de recours ne remet pas en cause la densité proposée par la présente demande; que celle-ci a par ailleurs fait l'objet d'une justification notamment étayée par les éléments déjà évoqués ci-avant; que cette densité est en outre conforme à ce que préconise le RIE du P.C.A.D.; qu'il convient également de rappeler les arguments formulés par le Conseil de la partie demanderesse dans sa note de calcul sur la densité, arguments auxquels l'autorité de recours se rallie, adressée au Collège communal de Rixensart en date du 12 février 2015 et libellés comme suit :

« [...] La densité postulée par le projet d'Investim Réalisations à savoir un immeuble de 20 logements sur la zone AA8 est conforme à la densité autorisée par le P.C.A.D. et par le S.S.C.. L'articulation des prescriptions des différents instruments urbanistiques ne permet pas de réaliser une autre lecture de l'ensemble de ces prescriptions.

Dans la hiérarchie des normes, le P.C.A.D. est un instrument ayant une valeur contraignante réglementaire supérieure au S.S.C. qui est un document d'orientation ayant une valeur indicative. Cela étant, l'analyse de la densité établie dans le RIE qui a donné lieu à la fixation de la densité du P.C.A.D. a pris en considération le S.S.C. en projet à l'époque.

La thèse de [la Commune] visant à limiter le nombre de logements à six sur la zone AA8 n'est pas conciliable avec les prescriptions littérales et graphiques du P.C.A.D.. Le P.C.A.D. autorise dans les zones AA1 à AA6 un total de 390 logements. Il autorise également entre 463 et 493 logements neufs sur le site des Papeteries (voir RIE). Un solde de 70 à 100 logements neufs est dès lors encore disponible pour les zones AA7 et AA8. Le projet d'Investim Réalisations de construire un immeuble de 20 logements correspond en outre à l'esprit du P.C.A.D.. En effet, les prescriptions littérales et graphiques du P.C.A.D. confirment que seul un immeuble d'une certaine ampleur et d'une certaine densité peut prendre place au sein de la zone AA8 (implantation, fronts de bâtisse obligatoires, gabarit, etc.).

La thèse de la commune n'est par ailleurs pas conciliable avec une interprétation cohérente du S.S.C.. Le S.S.C. prévoit que la densité se calcule, en premier ordre, en fonction de l'îlot et la zone dans laquelle la parcelle se trouve.

Le S.S.C. recommande en outre, dans la zone du centre à caractère urbain dont fait partie la parcelle d'Investim Réalisations, d'autoriser des immeubles à appartements et la subdivision de bâtiments en plusieurs logements. [...]»;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger;

Considérant qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que pour ce qui concerne la dérogation relative au non-respect des 2 fronts de bâtisse obligatoires (prescriptions graphiques) :

- Equilis a souhaité prévoir un dégagement entre le bloc AA1 et le bloc AA2 de 12,00 m en lieu et place des 10,00 m initialement prévus par le P.C.A.D. pour garantir une voirie plus confortable, ce qui a été accordé par le fonctionnaire délégué. Afin de respecter l'esprit du P.C.A.D. qui prévoit un alignement du front de bâtisse entre le bâtiment AA1 d'Equilis et le bâtiment AA8 objet de la présente demande, et pour éviter un rétrécissement de cette rue, la même dérogation a été sollicitée et se justifie par le respect de l'esprit du P.C.A.D. et une cohérence dans la rue au niveau du front de bâtisse. Les travaux projetés participent à la structuration des lignes de force du paysage en offrant un front bâti harmonieux entre les bâtiments AA1 et AA8.

Considérant que pour ce qui concerne la dérogation relative au retrait non ponctuel (retrait total) de l'avant dernier niveau sous toiture (étage T/ toiture 1) par rapport au front de bâtisse obligatoire (2.h) :

- L'article 2.h du chapitre 4 du P.C.A.D. précise que «les façades du dernier niveau sous corniche (étage TT) doivent présenter un retrait de 2 mètres minimum par rapport au front de bâtisse obligatoire. Ce recul est uniquement imposé sur les fronts de bâtisse obligatoire». «Le niveau "TT" correspond aux

étages (maximum 2) intégrés sous la toiture en retrait de 2 mètres minimum par rapport au front de bâtisse obligatoire».

En conséquence, les 2 niveaux TT doivent présenter un retrait de 2 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire. Ce recul est uniquement imposé sur les fronts de bâtisse obligatoire (façades à rue). Le projet proposé possède bien des reculs d'au moins 2 mètres à front de voirie. Les trois bâtiments AA1 autorisés présentent également un retrait complet de minimum 2 mètres au niveau T. La présente dérogation est sollicitée et justifiée par le souci de conserver une cohérence d'ensemble. Ce parti architectural tient compte des bâtiments AA1 autorisés qui présentent le même aspect et s'inscrit donc dans une volonté d'harmoniser et de structurer les nouvelles lignes de force du paysage.

Considérant que pour ce qui concerne la dérogation relative à la hauteur sous pied d'acrotère mesurée par rapport au terrain naturel, au centre de la construction (+/- 12,80 m) qui est supérieure à la hauteur maximale admise (9,60 m) (3.a.4) :

- L'article 2H du chapitre 4 du P.C.A.D. précise que «le retrait obligatoire ne pourra être supprimé de manière ponctuelle que pour des raisons liées à l'expression architecturale nécessaire à une bonne intégration du bâtiment». Le retrait de 2 mètres n'étant pas obligatoire à l'arrière, le projet ne prévoit pas de décrochement dans la façade arrière pour avoir un acrotère visible à 9,60 mètres et une séparation des niveaux TT par rapport à ceux du bas. En conséquence, l'avant dernier niveau TT est lié à ceux du bas en façade arrière uniquement. Depuis l'espace rue, l'acrotère reste toutefois bien lisible à 9,60 mètres comme prévu par le P.C.A.D.. Cette dérogation ne met pas en péril une des options du P.C.A.D. puisque cette hauteur est respectée partout sauf en façade arrière. Cette dérogation participe à la structuration des lignes de force du paysage tenant compte également de la déclivité du terrain.

Considérant que pour ce qui concerne la dérogation relative à la mise en place d'une rampe d'accès au garage en zone de cours et jardins non destinés à cet effet (prescriptions graphiques et 3.j.1) :

- La façade du rez-de-chaussée du bâtiment AA2 qui fait face au bâtiment AA8 projeté est un long mur aveugle percé uniquement au niveau des 4 accès des logements prévus aux étages. La façade du bâtiment AA1 qui borde également le bâtiment AA8 projeté étant la rampe d'accès des parkings du AA1, est également aveugle au niveau du rez-de-chaussée. Pour garantir un contrôle social et une activité au niveau de la rue, l'ouverture maximale du rez-de-chaussée correspond au bon aménagement des lieux. Il est en effet prévu deux espaces pour professions libérales au rez-de-chaussée de l'immeuble AA8 projeté avec une façade largement ouverte sur l'espace public de la voirie. En accord avec EQUILIS, il a été prévu d'implanter la rampe d'accès à proximité de la zone boisée à droite du bâtiment AA8 projeté. Le terrain voisin étant en outre très boisé et situé 1,50 mètre au dessus du niveau de la future voirie. Cette zone ne présente pas d'intérêt significatif. Le caractère exceptionnel de cette dérogation se justifie par le fait que l'implantation de la rampe d'accès projetée est celle qui se trouve être en meilleure adéquation avec les circonstances architecturales et urbanistiques du site considéré et par rapport à son articulation avec les voiries adjacentes.

Considérant que pour ce qui concerne la dérogation relative à l'impossibilité de créer un écran végétal et progressif dans la zone de cours et jardin latérale droite (rampe d'accès au garage) (3.j.1) :

- Actuellement, il existe une différence de niveau de près de 1,50 mètres entre la parcelle concernée par le présent projet et celle de la propriété voisine. Cette différence de niveau n'est pas favorable au développement correct de la végétation, bien au contraire elle est de nature à favoriser le maintien d'un niveau d'humidité élevé. Cet espace assez long et étroit doit donc rester aéré. Il pourra cependant être traité par des dalles-gazon et la plantation de plantes grimpantes au pied des murs. Cette solution pourra contribuer à donner un caractère «vert» à cet espace.

Considérant que pour ce qui concerne les déments de dérogations soulevés par le DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux et non retenus par l'autorité de recours, il y a lieu de préciser :

- que pour ce qui concerne l'implantation partielle de l'immeuble en zone de cours et jardins non destinée à cet effet (prescriptions graphiques), celle-ci est directement liée avec la dérogation relative au non-respect des fronts de bâtisse obligatoire;
- que pour ce qui concerne le nombre insuffisant de places de stationnement (manque 2 places compte tenu des surfaces de bureaux) (prescriptions littérales/2.a), ce point fera l'objet d'une condition à la délivrance du permis;
- que pour ce qui concerne l'insuffisance d'emplacements PMR compte tenu des places de parcage obligatoires (manque 1 place) (2.a), ce point fera l'objet d'une condition à la délivrance du permis;
- que pour ce qui concerne l'utilisation en façade d'un revêtement en aluminium de couleur grise dont l'aspect s'écarte de l'aspect des matériaux traditionnels (3.a.6), l'autorité de recours estime qu'en l'espèce il ne s'agit pas à proprement parler d'un matériau de parement mais d'un élément d'habillage du sas d'entrée couvert assimilé aux menuiseries extérieures de tonalité conforme au prescrit du P.C.A.D.;
- que pour ce qui concerne les balcons et terrasses dont la surface totale (93 m²) dépasse 20 % de la surface construite (90 m²) au droit du premier niveau en toiture (3^{ème} étage) (3.a.4), ce point fera l'objet d'une condition à la délivrance du permis;

Considérant que pour ce qui concerne la brique de parement à mettre en œuvre, le projet propose une brique de couleur grège (point 4 de la légende des matériaux reprise sur le plan n° 303); que l'auteur de projet prévoit même que celle-ci sera légèrement nuancée pour donner de la structure aux façades; qu'en l'espèce, l'autorité de recours ne peut valider ce choix; qu'en effet, le traitement des façades doit viser au maximum l'intégration avec l'ensemble des bâtiments constitutifs de l'îlot central; il conviendra dès lors de mettre en œuvre une brique de parement de ton gris-beige conforme au prescrit du P.C.A.D. (aussi proche que possible de la référence RAL 1019) de tonalité strictement uniforme et joint du même ton que celui de la brique de telle manière à obtenir une surface de tonalité totalement uniforme;

Considérant que les éléments de toiture plate peuvent aisément être végétalisés;

Considérant que pour ce qui concerne la citerne d'eau de pluie à mettre en œuvre dans le cadre du présent projet, l'autorité de recours estime qu'une capacité de 6.000 litres est insuffisante compte tenu de l'immeuble à alimenter; qu'il convient donc en l'espèce de prévoir une citerne d'une capacité de 15.000 litres, cette capacité étant basée sur les recommandations de l'IBGE en la matière;

Considérant que pour ce qui concerne la gestion de l'espace jardin (zone C4) au-dessus du garage offrant une profondeur de terre de 60 cm, les arbres devront être choisis pour cette situation particulière : des arbres de 2^{ème} ou 3^{ème} calibre, dont la masse de feuilles n'est pas trop importante et qui créent un système racinaire bien dense;

Considérant qu'il conviendra de prévoir un local «poubelles» apte à recevoir trois containers de 770 litres;

Considérant que le projet se doit de respecter le règlement général sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que le permis d'urbanisme peut être délivré sous conditions;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. INVESTIM REALISATIONS, représentée par Madame Ariane MYRESSIOTIS, relatif à un bien sis à RIXENSART (GENVAL), rue de Rixensart, 18, cadastré section B, numéros 525 B4, T3, et V3, et ayant pour objet la démolition d'entrepôts et la construction en lieu et place d'un immeuble comprenant 20 logements, 2 espaces pour professions libérales et un parking en sous-sol (32 emplacements) en ce compris l'aménagement des abords est OCTROYE aux conditions suivantes :

- respecter les recommandations formulées par le bureau ARIES CONSULTANTS S.A. dans son «Evaluation appropriée des incidences sur le réseau Natura 2000» (avril 2015) (voir annexe 2);
- respecter les conditions émises dans le rapport de la zone de Secours du Brabant Wallon du 27 mai 2015 (référence S15/00362) (voir annexe 3);
- mettre en œuvre une citerne d'eau de pluie de 15.000 litres;
- les espaces toitures non accessibles des niveaux T1 et T2 seront végétalisés;
- le parking sous l'emprise C4 sera aménagé pour accueillir 33 emplacements dont 3 pour les personnes à mobilité réduite;
- le projet respectera les dispositions du «Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite»;
- un espace de rangement pour les poussettes sera prévu à proximité du hall d'entrée;
- le local «poubelles» sera aménagé de manière à pouvoir accueillir trois containers de 770 litres;
- mettre en œuvre pour l'ensemble des élévations une brique de parement de ton gris-beige conforme au prescrit du P.C.A.D. (référence RAL 1019) de tonalité strictement uniforme; le joint sera du même ton que celui de la brique de manière à obtenir une surface de tonalité totalement uniforme;
- pour rendre conforme les balcons et terrasses dont la surface totale (93 m²) dépasse 20 % de la surface construite (90 m²) au droit du premier niveau en toiture (3^{ème} étage) (3.a.4), il est demandé de réduire de 3 m² la terrasse de l'étage toiture 1 en façade avant, en relation avec les chambres 1, 2 et 3 et de végétalis[er] ces 3 m²;
- la rampe d'accès au parking sera réalisée en dalles gazon et il sera prévu la plantation de divers[es] plantes grimpantes sur les murs de soutènement bordant ladite rampe d'accès.

[...]".

Le même jour, le permis d'urbanisme est notifié à la demanderesse du permis, à son conseil, au fonctionnaire délégué et à la commune requérante;

Considérant que la S.A. INVESTIM REALISATIONS, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante oppose au recours une fin de non-recevoir prise du défaut d'intérêt de la partie requérante; qu'elle fait valoir que cet intérêt n'est pas suffisamment personnel et direct; qu'elle soutient aussi que la partie requérante ne dispose pas d'un intérêt légitime, dans la mesure où cet intérêt se confond "avec un intérêt purement financier compte tenu des tractations avec le groupe JOHN MARTIN'S et, plus précisément, la S.A. VALIMMO"; qu'elle écrit que

"c'est pour des considérations étrangères au bon aménagement des lieux et de son territoire que la requérante a introduit le présent recours", que "la valorisation du AA7 [dont la requérante est propriétaire, avec ladite S.A. VALIMMO] est liée au nombre de logements projetés (au moins 25 selon la délibération du 3 décembre 2014)" et que "c'est la commune qui sera l'autorité compétente pour délivrer le permis à la S.A. VALIMMO";

Considérant qu'une commune a intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire; qu'elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour fixer sa politique d'aménagement du territoire; qu'il n'est pas requis de la commune qu'elle démontre plus concrètement son intérêt au recours, dès lors qu'il n'est pas contesté qu'elle a en première instance refusé un permis d'urbanisme qui a ensuite été octroyé par la partie adverse dont elle critique à présent la décision;

que la circonstance que la partie requérante est copropriétaire d'un bien voisin, dont elle cherche à se défaire dans les meilleures conditions financières ne rend pas illégitime son intérêt à agir; que la partie intervenante n'établit pas que la partie requérante ne vise aucunement le bon aménagement de son territoire;

Considérant que la fin de non-recevoir est écartée;

Considérant que la partie requérante prétend qu'est remplie la condition d'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

Considérant qu'elle se prévaut d'un préjudice résultant du non-respect des règles de densité fixées par le S.S.C. qu'elle a adopté;

qu'elle rappelle que l'immeuble est projeté en zone de centre urbain au S.S.C. et qu'en cette zone, le S.S.C. prévoit une densité de 60 logements par hectare au maximum;

qu'elle soutient :

- que, selon ses calculs qu'elle explique, quinze logements sont admissibles sur la zone concernée, soit la zone AA8,
- que, partant, les vingt logements autorisés par l'acte litigieux vont réduire la capacité d'accueil des autres zones AA7 et AC actuellement disponibles sur le site afin de ne pas dépasser, au total, la capacité susmentionnée, fixée par le S.S.C.,
- que cette diminution porte substantiellement atteinte à la politique de densité établie par elle dans le cadre de son S.S.C. qui a pour objet de planifier et d'anticiper le développement urbain de son territoire,

- que ce "précédent" va attirer les convoitises des candidats constructeurs sur le site et
- que l'exécution de l'acte va occasionner des inconvénients graves et sérieux aux tiers qui subiront une diminution de la densité de logements à l'hectare sur leur projet;

Considérant qu'elle fait aussi valoir que les travaux de démolition du hangar et de construction du bâtiment autorisé seront terminés avant que le Conseil d'Etat ne se prononce sur le fond de l'affaire; qu'elle se réfère à cet égard à un courrier de la société intervenante du 17 mai 2016 l'informant du début des travaux de démolition du hangar existant et de la construction du nouvel immeuble; qu'elle produit un courrier adressé par la S.A. VDRT GROUP déposant, auprès de ses services, une déclaration environnementale de classe 3 portant sur le désamiantage des entrepôts à démolir, en application de l'acte attaqué;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse expose que les travaux porteront à la fois sur la démolition d'un hangar dont elle a relevé la nécessité du désamiantage, sur la construction d'un immeuble de vingt appartements et sur l'aménagement des abords et parkings; qu'elle estime que ce sont des travaux d'importance et qu'il n'est pas raisonnable de considérer qu'ils seront terminés avant que le Conseil d'Etat ne statue sur le fond de l'affaire;

qu'elle ajoute que la démolition du hangar ne peut en aucune manière porter préjudice à la partie requérante puisqu'il s'agit de la mise en œuvre attendue du processus de réhabilitation engagé par les autorités régionales et communales; qu'elle se prévaut, à cet égard, du plan communal d'aménagement dérogatoire au plan de secteur des anciennes papeteries de Genval, adopté par la partie requérante le 18 mars 2009 et approuvé par la partie adverse du 11 juin 2009, qui détermine l'affectation du hangar : à modifier, zone AA, zones à destination d'habitat;

qu'elle estime aussi que la partie requérante perd de vue que le S.S.C. n'a pas de valeur réglementaire contraignante, si bien que l'urgence n'est pas démontrée en ce qu'elle est tirée de l'atteinte à la densité;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie intervenante conteste l'analyse de la partie requérante en ce qu'elle se confond avec la critique de densité faite au premier moyen; qu'elle dénonce cette confusion qui revient à supprimer l'une des conditions requises pour l'obtention de la suspension;

qu'elle constate l'absence d'exposé concret de la gravité et de l'imminence du péril redouté;

que, selon elle, le raisonnement de la partie requérante revient à dire que l'exécution de l'acte attaqué ne permettrait plus que de réaliser cinquante-cinq logements au lieu de soixante logements sur la zone AA7, appartenant à la requérante et la S.A. VALIMMO, et sur la zone AC; qu'elle critique cette analyse et se réfère à ses développements sous le premier moyen pour montrer que la densité est respectée;

qu'en outre, elle relève qu'une perte de cinq logements sur soixante représente moins de dix pourcents de logements potentiellement autorisables, ce qui n'est pas grave au point de devoir suspendre l'acte attaqué; qu'elle estime également que la commune requérante ne démontre pas l'atteinte substantielle que cette diminution pourrait engendrer, dès lors que le bien se situe au sein de l'ancien site des Papeteries de Genval destiné à être densifié de manière importante;

qu'elle juge que la crainte d'un précédent difficilement gérable dans le chef des autres candidats constructeurs sur le site est purement subjective et hypothétique; qu'elle observe que le bâtiment AA7 devra tenir compte des prescriptions du P.C.A.D. qui est réglementaire, que le rapport d'incidences environnementales (RIE) limite les logements qui ne pourront prendre place qu'au premier étage, qu'il faudra conserver le gabarit du bâtiment (R+1), que "le RIE précise que le AA7 devra contenir des logements de type «loft» de 100 m² (voir page 144/225 du RIE)", qu'il en résulte un maximum de 19-20 logements réalisables et non 28 dans ce bâtiment; qu'elle note que la zone AC est, quant à elle, susceptible d'accueillir d'autres affectations que le logement, tels les commerces;

que, s'agissant de la crainte de la commune requérante d'inconvénients graves et sérieux dans le chef des tiers liés à la densité, elle note qu'aucun élément probant n'est avancé et que ce préjudice ne lui serait pas personnel et direct, que ces tiers sont les sociétés EQUILIS (zones AA1 à AA6) et VALIMMO (AA7), que ces tiers ne se sont pas manifestés lors de l'enquête publique, qu'elle a collaboré avec la première de ces deux sociétés pour une intégration optimale du projet avec les constructions en cours d'EQUILIS, comme elle a par ailleurs obtenu l'accord des voisins immédiats, les époux WILMUS-KEMPENAERS;

qu'elle fait enfin valoir que l'exécution du projet commence par une démolition de hangars, ce qui représente une certaine ampleur, si bien que la partie requérante ne démontre pas que la construction serait largement entamée au moment du traitement de l'affaire en annulation;

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. 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, §§ 1^{er} 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^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué";

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat, précité, 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'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties;

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée; que la charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant;

que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit, dans sa requête, 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 qu'il y a lieu de vérifier aussi que les inconvénients que la partie requérante prétend subir à la suite de l'exécution immédiate de l'acte attaqué sont suffisamment graves pour justifier un référé administratif; que cette gravité suffisante constitue un élément de l'urgence à statuer en référé;

Considérant que les inconvénients graves à démontrer pour établir l'urgence ne peuvent être confondus avec le sérieux d'un moyen, ces deux conditions étant distinctes et devant être réalisées de manière cumulative;

Considérant que la crainte exprimée par la partie requérante relativement à l'atteinte à la densité visée par le S.S.C. ne se confond pas nécessairement avec la critique formulée au premier moyen; que la commune de Rixensart dénonce aussi les conséquences potentielles d'une méconnaissance alléguée du S.S.C.;

Considérant, *prima facie*, que la densité et le dépassement allégués procèdent de calculs qui reposent sur des bases incertaines; que, à cet égard, la partie intervenante relève des incohérences dans la manière de calculer suivie par la requérante; que celles-ci tiennent tantôt à l'échelle à prendre en considération - celle de la parcelle d'une contenance de 10,39 ares qui ne pourrait accueillir qu'entre trois et six logements ou celle de l'îlot en question présenté comme pouvant accueillir septante-cinq logements au total, dont quinze pour la parcelle concernée -, tantôt à la superficie de cet îlot - 7,5 ha ou 8,37 ha -, tantôt encore au nombre de logements existants à retrancher des logements potentiellement réalisables - trente-deux ou trente-sept;

que ces incertitudes affaiblissent les justifications de l'urgence données par la partie requérante, alors qu'il lui revient d'en établir la réalité dans sa demande de suspension;

Considérant qu'il y a lieu aussi de tenir compte d'informations non prises en compte par la commune requérante et qui résultent du rapport sur les incidences environnementales (RIE) qui a précédé l'adoption du P.C.A.D. des papeteries de Genval, ou de ce P.C.A.D. lui-même;

que le calcul présenté par la partie requérante dans la requête en suspension revient à répartir les septante-cinq logements considérés comme admissibles pour l'îlot en question, au prorata de la superficie des trois zones constituant cet espace, à savoir la zone AA8 de la société intervenante, soit 10,39 ares, qui devrait pouvoir accueillir quinze logements, la zone "Commune et John Martin" (soit manifestement la zone AA7) d'une contenance de 19,67 ares qui devrait pouvoir accueillir vingt-huit logements et la zone "Quai aux Huîtres" (soit manifestement la zone AC) de 22,23 ares qui devrait pouvoir accueillir trente-deux logements;

que, comme le relève la partie intervenante, le RIE prévoit que la zone AA7 comprend deux niveaux de 1.950 m² chacun (RIE, p. 143/225); que le RIE précise aussi ce qui suit :

" [...]

- Hypothèse 5 : Selon les informations de la commune de Rixensart, seul l'étage du lot AA7 (1.987 m²) sera affecté au logement" (RIE, p. 143/225);

et

" [...]

- Les zones AA1 et AA7 viseront les logements de type «loft»" (RIE, p. 144/225);

qu'il est prévu que ces lofts doivent avoir une superficie de 100 m² (RIE, ibid.);

que, prima facie, il est donc permis de considérer que seuls vingt logements sont envisagés pour cette zone AA7 et non vingt-huit comme invoqué par la partie requérante;

que, en ce qui concerne la zone AC, le P.C.A.D. indique aussi, à cet égard, que les "Zone[s] de constructions contiguës avec commerces (hachuré en bleu clair et rouge, AC)" "sont soit destinées à l'implantation de logements, dans le sens de l'article précédent, soit destinées à l'implantation de commerces ou d'activités artisanales";

que, partant, en prévoyant trente-deux logements pour ce qui semble être cette zone AC, la commune requérante postule que l'entièreté de la zone sera dédiée aux logements, alors qu'elle est en principe aussi vouée aux commerces;

Considérant que ces indications rendent peu réalistes les éventuels dépassements du nombre de logements allégués par la partie requérante, sur les quotas alloués aux zones AA7 et AC;

Considérant partant, que ces incertitudes renforcent également le caractère hypothétique des craintes, émises par la requérante, de convoitises dans le chef des voisins constructeurs, voire de précédents causés par une telle décision; qu'elle n'apporte, au demeurant, pas d'élément concret de nature à justifier ses inquiétudes, sachant que, lors de l'enquête publique, aucun desdits voisins n'a formulé de réclamation sur le projet de construction litigieux;

Considérant, enfin, que, à les supposer établis, ces dépassements ne présentent pas le degré de gravité requis;

que, en effet, le S.S.C. indique lui-même que "La norme de densité n'est pas un chiffre à atteindre absolument ou un seuil à ne pas dépasser à tout prix" et qu'il s'agit "d'une valeur-guide" à prendre en considération;

que le dépassement se limiterait, en l'espèce et selon les estimations de la partie requérante, à cinq unités de logement sur un total de soixante unités potentiellement constructibles sur les zones AA7 et AC; que, comme le relève la partie intervenante, le dépassement se limiterait donc à moins de dix pourcents (8,33 pourcents) par rapport à la norme de portée indicative susmentionnée;

Considérant que l'urgence alléguée n'est donc pas suffisamment établie;

Considérant qu'il n'est pas satisfait à la condition visée à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant qu'une des conditions prévues par la loi pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. INVESTIM REALISATIONS est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six octobre deux mille seize par :

M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

M. PAQUES.