

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 238.381 du 1^{er} juin 2017

A. 219.019/XIII-7640

En cause :

HENRION Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

1. la Commune de Rixensart,

ayant élu domicile chez
M^{es} Rahim SAMII et
Charles-Henri d'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

la Société anonyme

IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15,

ayant élu domicile chez
M^{es} Manuela VON KUEGELGEN et
Laura GRAUER, avocats,
avenue Louise 149 boîte 20
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 avril 2016, Michel HENRION demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 3 février 2016 par le collège communal 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 2^{ème} division, section A, parcelles n^{os} 248, 249 et 250.

II. Procédure

Par une requête introduite le 13 mai 2016, la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15 a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Par une requête introduite le 8 juin 2016, Michel HENRION a demandé la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, du même acte.

Par une requête introduite le 10 juin 2016, la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15 a demandé à intervenir dans la procédure en suspension d'extrême urgence;

Un arrêt n° 235.043 du 13 juin 2016 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.A. IMMOBILIERE LE NORMANDIE 15 dans la procédure, et ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

La première partie adverse et la partie intervenante ont demandé la poursuite de la procédure les 8 et 11 juillet 2016.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a rédigé une communication le 30 décembre 2016 sur la base de l'article 11/4 du règlement général de procédure.

Cette communication a été notifiée aux parties.

La première partie adverse et la partie requérante ont déposé un dernier mémoire; la partie intervenante a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 avril 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 mai 2017 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Matthieu GUIOT, loco M^e Benjamin REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Charles-Henri d'UDEKEM d'ACOSZ, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Alexandre HEKKERS,

loco M^e Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Cédric HENET, loco M^{es} Manuela VON KUEGELGEN et Laura GRAOUER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n^o 235.043 du 13 juin 2016. Il convient de s'y référer.

IV. Demande de mise hors cause de la seconde partie adverse

La Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause. Elle fait valoir que le fonctionnaire délégué avait donné un avis défavorable à la demande.

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. 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.

V. Premier moyen

VII.1. Thèse des parties

A. La requête

Le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 1^{er}, 16, 17, 76, 78, 79, 108, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (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 I^{er} du Code de l'environnement. 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.

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 schéma de structure communal (S.S.C.) et du règlement communal d'urbanisme (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.

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).

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". Il expose 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. 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". 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.

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". 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".

Reprenant la motivation du permis attaqué, il critique la pertinence de chacun des motifs justifiant qu'il soit dérogé à la densité préconisée par le S.S.C.. Notamment, il conteste 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". 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.

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. Il y voit dès lors une atteinte à une des options essentielles du S.S.C. et du R.C.U.

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. 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.

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.

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". 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.

B. Thèse de la première partie adverse

Concernant la première branche relative à la densité du projet, la première partie adverse rappelle que "le S.S.C. est un document indicatif dont la possibilité de s'écarter est assurée moyennant motivation". 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. Elle conteste ainsi l'intérêt du requérant à cette branche du moyen. Elle critique la méthode du requérant qui est de critiquer chaque considérant isolément, la motivation devant être analysée dans son ensemble. 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. 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.

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. 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. 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.

Concernant la troisième branche, en ce qui concerne l'implantation non parallèle ni perpendiculaire à l'alignement, la première partie adverse conteste à nouveau l'intérêt du requérant à celle-ci pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus. 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. 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. A 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. 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.

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. Sur le fond, elle soutient, motivation et conditions à l'appui, que le projet attaqué respecte le R.C.U.

Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, la première partie adverse insiste sur le fait que la motivation de l'acte attaqué démontre que la dérogation a bien été étudiée tant par rapport à l'intérêt général que par rapport au projet. Elle affirme encore que la lecture de l'intégralité de sa décision permet de comprendre que c'est l'ensemble de la situation et du projet et non la seule proximité de la gare qui l'a conduite à déroger au S.S.C. Elle estime qu'il faut relativiser la dérogation quant à la densité pour deux raisons. La première est qu'il s'agit de deux

immeubles accueillant treize logements et non treize logements unifamiliaux, la densité au sol étant donc moins importante. La seconde est que la parcelle abritait une maison de repos de cinquante résidents permanents, de sorte que le projet accueillera moins de résidents et donc moins de charroi.

La première partie adverse conteste ensuite les critiques du requérant, considérant par conséquent, pour conclure que "la proximité d'une zone peut permettre de justifier et fonder une motivation en vue d'une dérogation en prenant en considération les recommandations applicables à cette zone pour autant que cette dérogation ne mette pas à néant l'intégralité des prescriptions applicables". Elle estime qu'en l'espèce, la motivation de sa décision est suffisante.

En ce qui concerne la deuxième branche, elle affirme qu'aucune disposition du R.C.U. n'interdit la présence de deux volumes principaux et que, par ailleurs, il est indiqué dans l'acte attaqué les raisons pour lesquelles ces bâtiments s'intégreront d'avantage dans le bâti existant qu'un seul bâtiment plus massif.

Quant à la troisième branche, elle se réfère à des motifs de l'acte attaqué qui justifient, selon elle, le caractère exceptionnel de la dérogation accordée. Elle cite également la motivation qui justifie, selon elle, que les dérogations accordées respectent et structurent les lignes de force du paysage.

En ce qui concerne la quatrième branche, elle n'ajoute aucun élément nouveau.

C. Thèse de la partie intervenante

S'agissant de la première branche, la partie intervenante va dans le même sens que la première partie adverse. 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. A 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.

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.

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.

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. 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. Elle estime que le requérant n'établit pas d'erreur manifeste d'appréciation.

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. 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.

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. 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.

La partie intervenante n'a pas développé les moyens dans le dernier mémoire.

VII.2. Examen

Il a été jugé ce qui suit dans l'arrêt n° 235.043 du 13 juin 2016 qui a suspendu l'exécution de l'acte attaqué :

" [...]

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 réfléchi 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 voirie 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 2^{ème} division section A n° 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;

[...]".

En ce qui concerne la première branche, les considérants de l'acte attaqué cités dans l'arrêt précité sont également ceux qui motivent à suffisance, selon la première partie adverse, l'octroi de la dérogation relative à la densité. Cependant, celles-ci ne développent pas d'arguments susceptibles de remettre en cause le raisonnement suivi dans l'arrêt précité. Pour les motifs qui y sont énoncés, la première branche du moyen unique est fondée.

En ce qui concerne la deuxième branche, la motivation de l'acte attaqué rappelée dans l'arrêt précité indique bien que l'octroi de la dérogation, autorisant deux bâtiments au lieu d'un seul, est justifié au regard du programme du projet, soit le nombre de logements envisagés. Partant, ainsi qu'il a été jugé, 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 qui justifient l'octroi de cette dérogation ne sont pas suffisants. La deuxième branche du moyen est fondée.

Quant à la troisième branche, l'implantation qui n'est réalisée ni perpendiculairement ni parallèlement à l'alignement comme le prévoit le R.C.U., n'est justifiée dans l'acte attaqué que par la volonté d'"optimiser l'ensoleillement des appartements en fonction de l'orientation et de la géométrie du terrain". Les autres

motifs justifient la dérogation à la marge de recul prévue. Partant, le raisonnement suivi dans l'arrêt de référé peut être suivi. La troisième branche du moyen est fondée.

Le moyen unique est fondé en ses première, deuxième et troisième branches.

VIII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Selon l'article 67, § 2, alinéa 3, de l'arrêté du Régent, aucune majoration n'est due s'il est fait application de l'article 11/4 du règlement général de procédure, ce qui est le cas en l'espèce.

Il y a lieu d'allouer une indemnité de procédure de 700 euros à la partie requérante à la charge de la première partie adverse.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Le 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 2^{ème} division, section A, parcelles 248, 249 et 250 est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont à mettre à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

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

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.