

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 126.154 du 8 décembre 2003

A.141.705/XIII-3108

En cause : **PEETERMANS-BELLINGS** Maria,  
ayant élu domicile chez  
Me Nicolas DUBOIS, avocat,  
quai aux Huîtres 1/4  
1300 Wavre,

contre :

**la Commune de Rixensart,**  
ayant élu domicile chez  
Mes Michel DELNOY et  
Anne WILQUET, avocats,  
rue Simonon 13  
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société anonyme GEROCONSTRUCT,**  
ayant élu domicile chez  
Mes France MAUSSION et  
Gaëtan VAN HOOREBEKE, avocats,  
rue H. Wafelaerts 47-51  
1060 Bruxelles.

-----

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 18 septembre 2003 par Maria PEETERMANS-BELLINGS, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart à la société anonyme GEROCONSTRUCT autorisant celle-ci à "modifier le permis d'urbanisme du 19 novembre 2001 (1. modifier les abords, le relief du terrain, et l'implantation de la rampe donnant accès au parking situé au niveau -2 du bâtiment - 2. implanter une cabine électrique de 99Kva), avenue Paul Terlinden (bien situé

précisément au coin de l'avenue Paul Terlinden et de la rue J. Herman, cadastré 1<sup>ère</sup> division, section A, n° 1048e)";

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 7 octobre 2003 par laquelle la société anonyme GEROCONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 novembre 2003 fixant l'affaire à l'audience du 5 décembre 2003 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la requérante, Me A. WILQUET, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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 de suspension se présentent comme suit :

1. La maison où habite Maria PEETERMANS-BELLINGS, située avenue Jean Herman 6 à Rixensart, est voisine de la parcelle concernée par le projet litigieux cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section A, n° 1048e longeant pour partie l'avenue Herman (sur une trentaine de mètres, en direction de l'avenue Terlinden) et pour partie l'avenue Paul Terlinden (sur environ 80 mètres). Ledit terrain d'une superficie de 23 ares 83 centiares se caractérise par une déclivité naturelle d'environ 5 mètres depuis le niveau de l'avenue

Terlinden jusqu'au niveau de l'intérieur de l'îlot (du côté de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS). Les deux avenues susnommées se rejoignent en un carrefour. Au numéro 1 de l'avenue Herman, à l'angle formé avec l'avenue Terlinden, est située une maison d'habitation également voisine du terrain litigieux (appartenant aux consorts DUFAUCQUEZ-HONORE).

La parcelle décrite ci-dessus est située, pour l'application du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 20 juin 1994, en sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres. La commune de Rixensart relève du régime dit de "décentralisation" organisé par l'article 107, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

2. Un premier projet de construction d'immeubles à appartements (26) sur cette parcelle, comprenant plus précisément les blocs A-B le long de l'avenue Terlinden et un bloc C le long de l'avenue Herman a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré le 16 septembre 1996 par le collège des bourgmestre et échevins.

Ce permis a été annulé par un arrêté du Gouvernement wallon du 5 novembre 1996 lequel a été annulé par l'arrêt n° 90.272 du 17 octobre 2000 sur recours de la société anonyme GEROCONSTRUCT, au motif principal que le Gouvernement wallon n'avait pas correctement interprété la notion de "hauteur sous gouttières du volume principal" du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres.

Ce même permis a été par la suite annulé, cette fois-ci par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 96.544 du 15 juin 2001 sur le recours des consorts HONORE-DUFAUCQUEZ, au motif principal que la surface construite dépassait 80 p.c. de la superficie totale de la parcelle alors qu'en zone de sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert le règlement communal d'urbanisme limite cette emprise à 40 p.c. maximum de la parcelle lorsque celle-ci a une superficie supérieure à 300 m².

3. Un deuxième projet de construction d'immeubles à appartements (26) sur cette parcelle, comprenant également les blocs A-B le long de l'avenue Terlinden et un bloc C le long de l'avenue Herman (ainsi qu'un garage de 21 voitures en sous-sol du bloc A-B, 11 emplacements à l'air libre et un accès à tous les garages par l'avenue Herman) a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré le 11 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins.

L'exécution de cette décision a été suspendue par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 78.970 du 26 février 1999 puis annulée par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 90.271 du 17 octobre 2000 au motif principal que la surface construite dépassait 80 p.c. de la superficie totale de la parcelle alors qu'en zone de sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert le règlement communal d'urbanisme limite cette emprise à 40 p.c. maximum de la parcelle lorsque celle-ci a une superficie supérieure à 300 m².

4. Un troisième permis d'urbanisme a été délivré à la société anonyme ICARE le 18 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins. Ce permis est relatif à un projet sensiblement modifié par rapport aux deux premiers puisqu'il ne comporte plus de bloc le long de l'avenue Herman. Le nombre d'appartements est ramené à 20. Il est prévu de construire une rampe d'accès au parking souterrain d'une inclinaison de 15 p.c. et longeant, depuis le haut de l'avenue Herman, la propriété des consorts DUFAUCQUEZ-HONORE (avec un recul de 2,20 mètres). Entre le débouché de cette rampe sur l'avenue Herman et la limite mitoyenne de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS, il est prévu d'aménager une zone de parking en gazon de type "super sport" pour le stationnement de 7 véhicules tous perpendiculaires à l'avenue Herman. La rampe d'accès sera ainsi distante de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS de 19 mètres.

A l'arrière de cette zone de parking à ciel ouvert, dans le jardin commun qui borde la rampe d'accès, il est prévu d'aménager une pièce d'eau d'une dizaine de mètres de diamètre et une zone de jeu le long de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS. Le reste de l'intérieur d'îlot doit être aménagé en trois grands jardins privatifs jouxtant le jardin de Maria PEETERMANS-BELLINGS et un plus petit situé du côté de la propriété des consorts DUFAUCQUEZ-HONORE.

Des parkings privatifs sont par ailleurs prévus au rez-de-chaussée avec accès par l'avenue Terlinden.

5. Ce permis a fait l'objet, le 19 janvier 2001, d'un recours du fonctionnaire délégué devant le Gouvernement wallon au motif que le projet ne respecte pas les normes relatives à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite et en raison de la non-conformité du projet au RCU en ce qu'il prévoit des toitures-terrasses.

En cours de procédure, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés datés du 25 avril 2001. Les modifications ne concernent pas l'aménagement des abords (lesquels, mis à part la rampe d'accès, l'étang et les séparations de jardins, ne figurent pas sur le nouveau plan d'implantation) ni la configuration de la rampe d'accès

qui demeure inchangée. Les nouveaux plans apportent notamment des corrections quant aux hauteurs sous gouttières et en vue de respecter les dispositions du CWATUP relatives à l'accessibilité des bâtiments projetés par des personnes à mobilité réduite.

Le nouveau plan d'implantation comporte l'indication de repères de niveau du relief naturel du sol. Les repères les plus proches (et à moins de 4 mètres) de la façade arrière du futur bâtiment à hauteur des trois jardins privés qui feront directement face au jardin de Maria PEETERMANS-BELLINGS indiquent les niveaux suivants : 7,15 mètres, 7,06 mètres, 7,94 mètres, 7,53 mètres, et 7,46 mètres. Le premier niveau habitable en façade arrière de la construction projetée sera à 9,18 mètres (soit nettement plus bas que les niveaux des rez-de-chaussée du côté de l'avenue Terlinden qui se situent selon les blocs à 12,25 mètres et 12,07 mètres). Le niveau de l'entrée du parking souterrain en façade arrière sera à 6,75 mètres. Sur le plan de l'élévation arrière du bâtiment figure un remblai atteignant le niveau de 9,18 mètres ainsi qu'une courbe représentant le niveau naturel du sol. L'élévation par rapport au niveau naturel du sol varie selon les endroits (au droit de la façade arrière) entre 1,25 mètre et 0,50 mètre. Sur les coupes CC et BB sont représentés, en façade arrière les remblais atteignant la hauteur de 9,18 mètres.

Deux enquêtes publiques sont organisées du 11 au 25 juin 2001, et du 3 au 17 septembre 2001.

Le 19 novembre 2001, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille partiellement ce recours, annule la décision du 18 décembre 2000 du collège des bourgmestre et échevins, et octroie le permis moyennant le respect des plans datés du 25 avril 2001 ainsi que diverses conditions notamment la suivante : "la pente de la rampe d'accès aux sous-sols sera de 4 % sur ses 5 premiers mètres".

La décision est spécialement motivée, en ce qui concerne cette condition, comme suit :

- " Considérant que le Règlement communal d'urbanisme stipule (...) que «Les garages se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie ou au niveau naturel du sol. Cette règle ne s'applique pas si la configuration du terrain ne le permet pas; dans ce cas, la rampe d'accès aux sous-sols présentera une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul»; qu'en l'espèce, le terrain présente une importante déclivité; que, dès lors, la règle générale peut ne pas s'appliquer en l'espèce; qu'en l'espèce, il convient de souligner que la rampe d'accès projetée présente une pente supérieure à 4 % sur les 5 premiers mètres;

(...)

Considérant (...) qu'afin de répondre pleinement aux objections soulevées précédemment, il convient de réaliser une pente de 4% sur les 5 premiers mètres de la rampe d'accès aux sous-sols".

Ce permis est devenu définitif.

Il a été exécuté en grande partie, les bâtiments ayant été construits. Seuls restent à réaliser l'aménagement des abords et la rampe d'accès.

6. Le 9 décembre 2002, la société anonyme GEROCONSTRUCT introduit auprès de l'administration communale de Rixensart une demande de modification du permis du 19 novembre 2001 ayant pour objet la modification de l'implantation de la rampe de parking.

Plus précisément, le projet vise à allonger la rampe d'accès dont le débouché sur l'avenue Herman sera nettement plus rapproché de la limite mitoyenne de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS (avec un recul de 3 mètres; 5 mètres si l'on prend en considération l'axe de la rampe). Cette rampe aura en outre la particularité d'être plus étroite et en pente douce à l'endroit du débouché sur l'avenue Herman (soit une largeur de 4 mètres sur une distance de 5 mètres et une inclinaison de 4 p.c.) puis de s'élargir à l'endroit du coude en direction de l'entrée du garage et en une pente plus raide (soit une largeur de 5 mètres sur une distance d'environ 25 mètres et une inclinaison de 10 p.c.). Elle sera revêtue de pavés de béton et enserrée entre deux murs de soutènement avec habillage en briques et talus plantés. Par ailleurs, les sept emplacements de parkings sont maintenus le long de l'avenue Herman mais du côté de la propriété des consorts DUFAUCQUEZ-HONORE dont la rampe se trouve désormais plus éloignée.

Parmi les autres modifications, on relève encore que la superficie du jardin commun est réduite et que la pièce d'eau est supprimée. La superficie des jardins privatifs, et en particulier celui situé du côté de la propriété des consorts DUFAUCQUEZ-HONORE, s'en trouve légèrement augmentée. A ce stade, aucune modification du relief du sol (par rapport à ce qu'autorisait le permis initial) n'est envisagée.

Il est accusé réception de cette demande le 17 décembre 2002.

Le 20 décembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la société anonyme GEROCONSTRUCT un permis modificatif motivé comme suit :

" Considérant le permis d'urbanisme n° 339/2000 délivré le 18 décembre 2000;

Vu que la modification vise à mieux intégrer la rampe d'accès au site notamment par une pente moins forte et la suppression de murs de soutènement de 2m50 de haut".

7. Le 24 avril 2003, le service Travaux/Urbanisme de l'administration communale de Rixensart adresse un courrier à la société anonyme ICARE dont la teneur suit :

" Un riverain du chantier (Maria PEETERMANS-BELLINGS) sis à l'angle de l'avenue Paul Terlinden et de l'avenue Jean Herman nous a signalé la présence d'un important remblai au niveau du rez-jardin.

Nous vous rappelons que lors de notre dernière discussion sur place en présence de vos architectes, nous vous avons fait part de notre opposition à toute modification de relief du sol en dehors de celles dûment autorisées dans le permis d'urbanisme.

Nous vous prions de bien vouloir procéder au retrait des terres excédentaires de manière à retrouver le niveau naturel du terrain et ce, d'ici la fin de votre chantier".

8. Une nouvelle demande de permis modificatif est introduite parallèlement à la précédente tendant à l'implantation d'une cabine à haute tension et à l'aménagement du relief des jardins. Cette demande aboutit à un permis délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 6 juin 2003.

Cette décision a été notifiée au fonctionnaire délégué le 16 juin 2003, lequel a introduit un recours devant le Gouvernement conformément aux articles 108 et 119 du CWATUP motivé comme suit :

" Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré par arrêté ministériel du 19 novembre 2001, pour la construction d'un immeuble à appartements;  
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 20 décembre 2002 portant sur une modification de la voirie d'accès;  
Considérant que le permis délivré le 06/06/2003 porte sur l'implantation d'une cabine haute tension et l'aménagement du relief des jardins;  
Que la demande vise également l'élargissement de la voirie d'accès (de 5m à 6m);  
Considérant que le dossier est incomplet en ce qu'il ne comporte pas de coupes relatives à la voirie d'accès;  
Que l'annexe 22 relative au visa de l'architecte est absente;  
Considérant que l'élargissement de la voirie d'accès et l'implantation de la cabine électrique augmentent la surface construite;  
Que les prescriptions du règlement communal d'urbanisme applicables aux biens situés en sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres fixent à 40% maximum l'occupation de la parcelle par des surfaces construites lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m²;  
Que le dossier de demande de permis déposé par la SA ICARE et ayant abouti à la délivrance du permis d'urbanisme du 19 novembre 2001 reprend une note concernant les surfaces d'implantation;  
Que la surface de la rampe d'accès aux garages et des murs de soutènement était alors de 63,90 m²;

Que dans le permis attaqué, cette surface (en ce compris la cabine électrique) est d'environ 208 m<sup>2</sup>, dont il y a éventuellement lieu de déduire la surface du piétonnier longeant cette rampe qui était initialement prévu et qui a été supprimé tant dans le permis du 20/12/02 que dans celui du 06/06/03, soit une surface de 17 m<sup>2</sup>;  
 Qu'au total la superficie construite est d'environ 1.041 m<sup>2</sup>, soit 43% de la superficie totale de la parcelle;  
 Considérant dès lors que, ne respectant pas les prescriptions du règlement communal d'urbanisme, la demande aurait dû être traitée en dérogation;  
 Que tel n'est pas le cas;  
 Considérant de plus que, selon les prescriptions du règlement communal d'urbanisme, l'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol;  
 Qu'outre le fait que les coupes portant sur l'aménagement de la voirie d'accès sont manquantes, le permis n'indique en rien en quoi ces prescriptions seraient respectées ou les motifs qui justifieraient l'approbation du projet à cet égard;  
 Considérant par ailleurs que la demande ne reprend pas les modifications apportées au bâtiment du fait de l'élargissement de la porte de garage;  
 Que les photos prises le 05/05/2003 attestent de cet élargissement;  
 Considérant enfin que l'installation d'une cabine électrique d'une puissance de 100 KVA est en classe 3 dans la nomenclature fixée par l'arrêté du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;  
 Qu'au regard de l'annexe III de cet arrêté, cette activité est en classe 2;  
 Que donc le projet doit suivre la procédure d'instruction du permis unique fixée par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement".

9. L'exécution du permis modificatif délivré le 20 décembre 2002 a été suspendue en extrême urgence par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 121.111 du 27 juin 2003 au motif notamment qu'il ne résultait pas de la motivation ni d'aucune pièce du dossier administratif que la partie adverse aurait vérifié si le règlement communal d'urbanisme était respecté en ce qui concerne la proportion des 40 p.c., et en raison du préjudice grave et difficilement réparable exposé comme suit :

" Considérant que, au titre du préjudice grave difficilement réparable, la requérante fait valoir que la rampe d'accès aux garages souterrains est, par l'effet du permis critiqué, située immédiatement à côté de sa propriété; que la faible largeur (4 mètres) de cette rampe d'accès a pour conséquence que des voitures ne pourront pas se croiser ou ne le pourront que difficilement; qu'au surplus, comme un permis du 6 juin 2003 a été accordé à la partie intervenante pour placer une cabine électrique à l'endroit où était prévue la rampe d'accès par le permis du 19 décembre 2001, elle estime que le préjudice qu'elle subira non seulement sera grave en raison du nombre de voitures qui emprunteront ladite rampe mais aussi sera difficilement réparable puisque l'accès initialement prévu sera occupé par la cabine électrique; qu'elle relève que, eu égard à l'étroitesse de la rampe d'accès en courbe, des coups de frein et d'accélérateur seront nombreux à proximité immédiate de sa propriété;

Considérant qu'il est indéniable que le nouvel emplacement de la rampe d'accès autorisé par le permis critiqué se situe à proximité tout à fait immédiate de la propriété et de la maison de la requérante; qu'il y a lieu de tenir pour établi le préjudice grave et difficilement réparable allégué, ce que confirment les photographies déposées à l'appui de la demande de suspension; qu'à cet égard, il ne peut être pertinemment fait référence au permis du 19 décembre 2001 dès lors que, à cette époque, la rampe d'accès se situait à une distance plus grande de la propriété de la requérante".

10. Le 9 juillet 2003, la société anonyme GEROCONSTRUCT introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme modificatif ayant les objet suivants :

- modifier les abords, le relief du terrain et l'implantation de la rampe d'accès au parking souterrain;
- implanter une cabine électrique de 99 kVA.

En ce qui concerne la rampe d'accès, par rapport au premier projet modificatif qui a abouti au permis du 20 décembre 2002, on relève les modifications suivantes :

- le débouché de la rampe d'accès sur l'avenue Herman est reculé par rapport à la limite mitoyenne de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS (la distance de séparation la plus rapprochée passe de 3 à 5 mètres; et 7 mètres si l'on prend en considération l'axe de la rampe);
- entre le débouché et la limite mitoyenne de la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS, est aménagé un emplacement de parking à ciel ouvert, les six autres (sur gazon de type super-sport restant prévus de l'autre côté de la rampe jusqu'à la limite mitoyenne de la propriété des consorts DUFAUCQUEZ-HONORE);
- à l'inverse du projet précédent, la rampe aura la particularité d'être plus large à l'endroit du débouché sur l'avenue Herman (soit une largeur de 5 mètres sur une distance de 5 mètres et une inclinaison de 4 %) puis de se rétrécir à l'endroit du coude en direction de l'entrée du garage (soit une largeur de 4,20 mètres sur une distance d'environ 25 mètres et une inclinaison de 10 %);
- la partie de la rampe inclinée à 10 % est constituée de deux "bandes de circulation en béton" (en fait des bandes de roulement) de 60 centimètres de large chacune, d'une bande centrale d'un mètre de large en gazon de type super-sport, et de deux bandes extérieures de un mètre de large chacune en gazon de type super-sport;
- les murs de soutènement sont supprimés et les talus plantés élargis.

En ce qui concerne la cabine électrique, il s'agit d'un petit bâtiment de 10,4 mètres carrés implanté le long de la rampe d'accès et situé à environ 15 mètres de l'habitation de Maria PEETERMANS-BELLINGS, 18 mètres de celle des consorts DUFAUCQUEZ-HONORE et 12 mètres des appartements construits. Le plan d'implantation indique qu'elle sera entourée d'un talus planté (jusqu'à mi-hauteur de la cabine) et qu'elle sera louée par bail emphytéotique à la société ELECTRABEL.

En ce qui concerne l'aménagement des abords et la modification du relief du terrain, le plan d'implantation indique que le premier niveau habitable en façade

arrière de la construction projetée (rez - 1) sera à 9,20 mètres (au lieu de 9,18 mètres précédemment) et que le niveau de l'entrée du parking souterrain en façade arrière sera à 6 mètres 75 (inchangé). Il précise également l'aménagement des trois jardins privatifs qui font directement face au jardin de Maria PEETERMANS-BELLINGS (alors que le plan d'implantation approuvé par le permis initial ne comportait aucune précision à cet égard mis à part les délimitations de ces jardins). Trois jardins en terrasses sur une profondeur de 4 mètres sont représentés le long de la façade arrière du bâtiment au niveau de 9,20 mètres. Au delà de ces terrasses, chaque jardin privatif est aménagé en talus planté en pente continue jusqu'à la propriété de Maria PEETERMANS-BELLINGS (située depuis le bord de ces terrasses supérieures à une distance variant selon les endroits entre 10 mètres et 19 mètres). Une modification du relief naturel du sol est prévue à cet endroit de manière à créer une pente régulière depuis les terrasses supérieures jusqu'à la limite du jardin de Maria PEETERMANS-BELLINGS situé en contrebas selon les endroits à la hauteur des courbes de niveaux allant de 6,60 mètres à 7 mètres. Ce talus sera interrompu dans chaque jardin privatif, plus ou moins à mi-hauteur, par des plateaux (sorte de terrasses de forme elliptique ou corbeilles) aménagés aux niveaux de 7,80 mètres, 7,60 mètres, et 8,23 mètres. La situation de ces trois terrasses par rapport au jardin de Maria PEETERMANS-BELLINGS situé en contrebas se présentera donc comme suit :

- la terrasse située au niveau 7,80 mètres en sera éloignée d'au moins 5,50 mètres avec une différence de hauteur (par rapport à la limite la plus proche de son jardin) d'environ 1,30 mètre;
- la terrasse située au niveau 7,60 mètres en sera éloignée d'au moins 2,50 mètres avec une différence de hauteur (par rapport à la limite la plus proche de son jardin) d'environ 0,40 mètre;
- la terrasse située au niveau 8,23 mètres en sera éloignée d'au moins 7,50 mètres avec une différence de hauteur (par rapport à la limite la plus proche de son jardin) d'environ 1,20 mètre.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement présente le projet comme suit :

- " Les modifications apportées aux abords du projet sont des modifications qui visent une meilleure intégration du projet au site.

(...)

A l'arrière du bâtiment, il existe une zone plate de 4 m de large longeant la façade du bâtiment, puis le terrain continue en pente pour rejoindre les niveaux existants des terrains voisins. La modification proposée au relief du terrain est la création de trois zones plates (de  $xm^2$ ,  $xm^2$ , et  $xm^2$ ) situées entre le bâtiment et le fond du terrain de

manière à interrompre la pente et adoucir le profil du terrain. Cette interruption de la pente rend l'inclinaison du terrain moins imposante et permet un meilleur aménagement des jardins. Cette modification prévoit aussi le placement d'un drain enterré, raccordé aux égouts, dans le fond du terrain pour empêcher les eaux de ruissellement de s'accumuler en surface lors des fortes pluies.

La modification de la rampe de parking va remédier aux deux inconvénients de la présente implantation. La rampe telle que prévue initialement présentait une pente assez raide (plus de 15 %). La modification est demandée pour permettre de construire une rampe avec une pente plus douce ( $\pm 10$  % avec plus de 4 % sur les 5 derniers mètres), ce qui améliorerait sensiblement la sécurité de la circulation pour les utilisateurs de la rampe, les véhicules circulant sur la voie publique et les piétons, en permettant une meilleure visibilité pour tous, évitant ainsi les phénomènes d'accélération-décélération inhérents aux pentes plus accentuées. La nouvelle implantation permet aussi une meilleure intégration de la rampe au site. Il permet de supprimer le mur de soutènement de plus de 2m50 de haut prévu le long de la rampe, et se fonde mieux dans le cadre du jardin grâce à un revêtement prévu en gazon de type «super-sport» avec uniquement deux bandes de circulation en béton de 60 cm de large pour les pneus. Une zone de 25,52 m<sup>2</sup> en haut de la rampe est prévue en pavés de béton colorés, et la rampe est un peu plus longue que celle déjà prévue. Le nombre d'emplacements de parking sur le site reste inchangé (7 emplacements extérieurs en gazon type «super-sport»). Par ailleurs la modification de la rampe n'engendre aucun changement au volume du charroi tel que décrit dans la notice d'évaluation jointe au permis d'origine du 19 Novembre 2001. Enfin l'éloignement de l'extrémité de la rampe (soit la partie en pente douce à 4 %), de quelque 5 mètres par rapport au fond sis n° 6 Avenue Jean Herman fait en sorte qu'aucune augmentation significative de nuisance sonore ou olfactive ne sera ressentie.

La modification de la rampe permet aussi d'implanter de la manière la plus discrète possible, à l'intérieur du terrain, une cabine électrique de 99 kva qui est imposée par la société distributrice. Avec l'implantation de la rampe telle que prévu dans le permis accordé, la cabine devrait nécessairement se situer à rue, le long de l'Avenue Jean Herman, à côté de la maison située au n° 6, à la place des emplacements de parking qu'y sont prévues (sic).

L'implantation proposée pour la cabine électrique est le long de la rampe de parking. La cabine est de type préfabriqué en béton armé dont les parois seront habillées d'un parement en briques «Olympia», la toiture habillée en ardoises type «Eternit» gris bleu, et les portes seront peintes dans le ton RAL 7031 : la cabine s'harmonisera donc avec les matériaux du bâtiment principal. L'incidence du présent projet sur l'environnement est minime: la surface construite sur le terrain n'est augmentée que de 10,42 m<sup>2</sup>, et l'implantation de la cabine la rend peu visible pour les passants. En profitant de la rampe existant pour l'accès de service, et en prévoyant des plantations sur le talus derrière la cabine, l'implantation proposée pour la cabine est celle qui a le moins d'impact possible sur l'environnement".

En ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking, la notice contient le passage suivant :

- " 5 garages privés avec accès situés le long de l'Avenue Paul Terlinden, 16 emplacements dans le garage au niveau - 2, et 7 emplacements le long de l'Avenue Jean Herman. (inchangé par rapport au permis DB25091/01.1 du 19 Novembre 2001)".

A la demande est notamment joint le calcul de superficies suivant:

|                                                   |                               |         |    |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|---------|----|
| IMPLANTATION PROPOSEE DU 07/07/2003               |                               |         |    |
|                                                   |                               |         |    |
| CALCUL DES SURFACES CONSTRUITES                   |                               |         |    |
|                                                   |                               |         |    |
|                                                   |                               |         |    |
| Superficie Terrain                                |                               | 2383,00 | m² |
|                                                   |                               |         |    |
|                                                   |                               |         |    |
| Bâtiment                                          | Surface construite au Sol     | 772,87  | m² |
|                                                   |                               |         |    |
|                                                   |                               |         |    |
| Chemins piétons Avenue Paul Terlinden             |                               | 23,85   | m² |
|                                                   |                               |         |    |
| Accès garages Avenue Paul Terlinden               |                               | 40,06   | m² |
|                                                   |                               |         |    |
| Escalier extérieur bloc A                         |                               | 2,28    | m² |
|                                                   |                               |         |    |
| Rampe d'accès aux garages - bandes de circulation |                               | 34,65   | m² |
|                                                   |                               |         |    |
| Accodrain devant porte de garage -2               |                               | 0,63    | m² |
|                                                   |                               |         |    |
| Zone en pavés en haut de la rampe                 |                               | 25,52   | m² |
|                                                   |                               |         |    |
| Murs de soutènement                               |                               | 1,53    | m² |
|                                                   |                               |         |    |
|                                                   |                               |         |    |
| Cabine électrique                                 |                               | 10,40   | m² |
|                                                   |                               |         |    |
|                                                   |                               |         |    |
| Bâtiment + Accès + Rampe + Murs de soutènement    | Pourcentage terrain construit | 38,26   | %  |
| Surface terrain                                   |                               |         |    |

11. L'accusé de réception d'un dossier complet est délivré le 14 juillet 2003.

Le même jour, par un arrêté du collège des bourgmestre et échevins, les permis d'urbanisme des 20 décembre 2002 et 6 juin 2003 sont retirés, et un nouveau permis modificatif est délivré.

Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" LE COLLEGE,

Vu les articles 107 et 127 du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Vu les articles 284 à 305 du Code précité déterminant la composition du dossier de demande de permis de bâtir;

Vu les articles 330 à 336 du Code précité déterminant les modalités de publicité de certaines demandes de permis de bâtir;

Vu l'article 123 de la nouvelle loi communale;

Vu la notice d'évaluation préalable ou l'étude d'incidences conformément au décret du 11.09.1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 29/02/1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15/02/1996 relatif à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments;

Vu le règlement communal d'urbanisme approuvé le 20/06/1994 (M.B. du 26/07/94);

Vu la demande introduite en date du 09 JUILLET 2003 par la sa GEROCONSTRUCT Avenue Aviateur Huens 27 - 1330 Rixensart, relative à un bien sis avenue Paul Terlinden 5-7-9, cadastré 1<sup>ère</sup> division section A n° 1048e et tendant à Modifier le permis d'urbanisme du 19 novembre 2001 (1/ modifier les abords, le relief du terrain, et l'implantation de la rampe donnant accès au parking situé au niveau -2 du bâtiment - 2/ implanter une cabine électrique de 99kva);

Vu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 14 JUILLET 2003;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Gouvernement Wallon à la sa ICARE en date du 19 novembre 2001 (PU339/2000) en vue de construire un immeuble à appartements;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège échevinal du 20 décembre 2002 (PU288/2002) à la sa GEROCONSTRUCT en vue de modifier le permis d'urbanisme n° 339/2000;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège échevinal du 16 juin 2003 (PU 125/2003) à la sa GEROCONSTRUCT en vue d'implanter une cabine haute tension et aménager le relief des jardins;

Vu l'arrêté (sic) du Conseil d'Etat du 27 juin 2003 (n° 121.111) suspendant l'exécution du permis délivré par le Collège à la sa GEROCONSTRUCT en date du 20 décembre 2002 (PU288/2002);

Considérant que le permis d'urbanisme délivré en date du 20 décembre 2002 est suspendu pour les motifs suivants: - le permis d'urbanisme n'avait pas été affiché sur le chantier, conformément à l'article 134 à Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine - l'occupation au sol des constructions est supérieure à 40% de la surface de la parcelle, ce qui est contraire aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme - la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est lacunaire - le permis critiqué n'est pas dûment motivé;

Vu le recours introduit au Gouvernement Wallon par le Fonctionnaire Délégué en date du 27 juin 2003 contre le permis d'urbanisme délivré par le Collège du 06 juin 2003 à la sa GEROCONSTRUCT;

Considérant que le recours du Fonctionnaire Délégué à l'encontre du Permis d'urbanisme délivré par le Collège du 06 juin 2003 est motivé par les raisons suivantes : - le dossier est incomplet, - l'occupation au sol des surfaces construites est supérieure à 40%, - la porte du garage au sous-sol a été élargie par rapport au permis initial, - l'installation d'une cabine électrique de 100kva nécessite un permis unique selon le décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement;

Considérant que la présente demande vise la modification des abords, le relief du terrain et l'implantation de la rampe donnant accès au Parking situé au niveau -2 du bâtiment;

Considérant que l'allongement de la rampe d'accès permet d'en réduire la pente et dès lors de réduire les nuisances sonores occasionnées par les accélérations des véhicules sortant;

Considérant que la rampe d'accès se situe à 06mètres des limites mitoyennes alors que le règlement communal d'urbanisme impose une largeur minimum de 3 mètres pour toute nouvelle construction non mitoyenne;

Considérant que cette distance permet de fortement diminuer l'impact de la circulation automobile de la rampe sur le voisinage;

Considérant que d'autre part, l'allongement de cette rampe permet de réduire les modifications du relief du sol et ce conformément aux prescriptions de la Région Wallonne;

Considérant que l'allongement de la rampe ainsi que la modification de la pente permet l'implantation discrète de la cabine électrique;

Considérant que la présente demande prévoit un élargissement de la rampe d'accès (5m) en haut de celle-ci de manière à permettre le croisement des véhicules;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un dispositif d'information permettant aux usagers de la rampe de pouvoir s'y engager que lorsqu'elle est libre de tout véhicule (miroir - sémaphores);

Considérant que l'emprise au sol des constructions (bâtiment + accès + rampes + mur de soutènement + cabine électrique) représente 38,26% de la surface de la parcelle (somme des surfaces construites: 911,79m<sup>2</sup> / surface de la parcelle : 2383m<sup>2</sup>), ce qui est conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (40% max);

Considérant que ces chiffres correspondent au plan;

Considérant que la demande vise la modification du relief du sol en vue d'aménager les jardins;

Considérant que le permis initial du 19 novembre 2001 (PU339/2000) prévoyait une zone de jardin horizontale sur une profondeur de 4m (niveau 9,20) et ensuite une pente continue jusqu'au niveau naturel du sol;

Considérant que la présente demande vise l'aménagement de la pente de manière à créer des plateaux (corbeilles) intermédiaires afin de l'adoucir et que par ailleurs ce plateau permet de réduire le ruissellement des eaux de pluie vers le bas du jardin;

Considérant que le projet prévoit également un dispositif de drainage en vue de réduire le ruissellement;

Considérant que dès lors, l'aménagement des jardins et les modifications du relief proposé constituent en une amélioration vis à vis des parcelles situées en aval;

Considérant que la demande vise la construction d'une cabine électrique (volume annexe) de 10m<sup>2</sup> et dans les même matériaux que le bâtiment principal, ce qui est conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'un transformateur statique de 99kva n'est pas repris dans la liste des installations classées par le décret du 11 mars 1999 et n'est dès lors pas soumis à déclaration ou permis unique;

Considérant qu'une demande de régularisation des modifications de façades du bâtiment a été introduite simultanément à la présente demande;

DECIDE :

- Article 1<sup>er</sup>. de retirer le permis délivré par le Collège du 20 décembre 2002 (PU288/2002) à la sa GEROCONSTRUCT
- Art. 2 de retirer le permis d'urbanisme délivré par le Collège du 06 juin 2003 (PU 125/2003) à la sa GEROCONSTRUCT
- Art. 3 de délivré (sic) un permis d'urbanisme à la sa GEROCONSTRUCT en vue de Modifier le permis d'urbanisme du 19 novembre 2001 (1/ modifier les abords, le relief du terrain, et l'implantation de la rampe donnant accès au parking situé au niveau -2 du bâtiment - 2/ implanter une cabine électrique de 99kva) avenue Paul Terlinden 5-7-9 sous réserves:
- de réaliser la cabine électrique dans les mêmes matériaux que le bâtiment existant à savoir :  
    élévations : brique «Olympia »  
    toiture : ardoise artificielles (bleu-gris)  
    menuiserie : idem bâtiment existant
  - de réaliser les bandes de roulement de l'accès carrossable au sous-sol au moyen de bande de circulation en béton de 0,6m de largeur, de prévoir un dispositif d'information permettant aux usagers de la rampe de pouvoir s'y engager que lorsqu'elle est libre de tout véhicule (miroir - sémaphore),
  - de limiter les modifications du relief du sol occasionnées par l'aménagement des jardins à 1m50 des limites mitoyennes,
  - de respecter les droits civils des tiers, de respecter les clauses édictées par le Collège échevinal, et qui sont reprises dans l'annexe 1 ci-jointe faisant partie intégrante du permis d'urbanisme. (l'attention est attirée sur le point 3).

(...)"

12. La requérante introduit le 28 août 2003 une demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution du permis précité du 14 juillet 2003. L'arrêt n° 122.470 du 3 septembre 2003 rejette cette demande en raison de ce que l'extrême urgence alléguée est contredite par le délai mis à saisir le Conseil d'Etat après avoir eu connaissance du permis attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 7 octobre 2003, la société anonyme GEROCONSTRUCT demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité tirée de ce que la requérante a déjà en la cause introduit une demande de référé d'extrême urgence qui a été rejetée par l'arrêt n° 122.470 du 3 septembre 2003;

Considérant que l'arrêt précité a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence pour le seul motif que l'extrême urgence alléguée était démentie par l'attitude de la requérante une fois qu'elle a eu connaissance du permis attaqué; que cet arrêt ne s'est prononcé en rien ni sur les moyens invoqués ni sur le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué de sorte qu'en vertu de l'article 23 du Code judiciaire,

l'autorité de chose jugée qui s'applique à l'arrêt n° 122.470 ne fait pas obstacle à la présente demande de suspension, pas plus d'ailleurs que l'adage *electa una via*; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la "violation des articles 78, 79, 107, 113, 114 et 330.11 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, ainsi que du règlement communal d'urbanisme de la Commune de Rixensart approuvé le 20 juin 1994, en ses dispositions applicables aux sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres";

Considérant qu'en une première branche, elle reproche à l'acte attaqué d'autoriser l'occupation de la parcelle litigieuse par des surfaces construites représentant plus de 40% de sa superficie alors que les dispositions du règlement communal d'urbanisme applicables aux sous-aires d'habitat en ordre semi-ouvert disposent que l'emprise des surfaces construites ne peut dépasser 40% de la parcelle lorsque celle-ci dépasse 300 m<sup>2</sup>; qu'elle critique le calcul suivant effectué par l'architecte :

$$\frac{\text{"bâtiment + accès + rampe + murs de soutènement"}}{\text{surface terrain}} = 38,26\%;$$

qu'elle expose à cet égard que ce calcul est erroné en ce qui concerne la rampe d'accès et en outre ne tient pas compte des parkings extérieurs situés le long de l'avenue Herman; qu'ainsi, en ce qui concerne la rampe d'accès, elle expose que ce calcul n'a tenu compte que des deux bandes de circulation de 60 cm de large (soit 18,88 m<sup>2</sup> et 15,77 m<sup>2</sup>) en oubliant la bande du milieu d'un mètre de large (soit 29 m<sup>2</sup>), alors que selon les termes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le revêtement de la bande centrale sera en gazon de type super sport et qu'à partir du moment où l'on parle d'un revêtement il existe bien une "construction" en dessous; qu'elle en veut pour preuve les photos déposées à l'appui de sa demande de suspension montrant un empiérement sur toute la largeur de la future rampe; qu'en ce qui concerne les parkings extérieurs, la requérante rappelle que selon l'arrêt du Conseil d'Etat n° 78.970 du 28 février 1999 les surfaces construites au sens du règlement communal comprennent également les parkings extérieurs, que les sept emplacements de parking situés le long de l'avenue Herman ont une superficie de 100 m<sup>2</sup>; qu'elle conclut en soutenant qu'aux 911,79 m<sup>2</sup>, il y a donc lieu d'ajouter 29 m<sup>2</sup> + 100 m<sup>2</sup> ce qui donne 1.049,79 m<sup>2</sup> soit plus de 40% de la superficie totale du terrain (2.383 m<sup>2</sup>), en sorte que le projet était dérogatoire et aurait dû être soumis à enquête publique;

Considérant que, sur la première branche, la partie adverse indique qu'il ressort clairement des plans déposés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme que tant les parkings extérieurs que la bande centrale seront, une fois le projet réalisé, des zones de gazon de type "super sport" ne pouvant être assimilées à des surfaces construites, et que le terme revêtement a été utilisé sans aucune connotation technique sans que l'on puisse en inférer que les parties du terrain concernées seraient revêtues d'un matériau dur et/ou imperméable; qu'elle ajoute que l'empierrement actuel de la future rampe s'explique seulement par les nécessités du chantier et n'est pas autorisé par l'acte attaqué;

Considérant que le terrain concerné par le projet litigieux est situé en "sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres"; que le règlement communal d'urbanisme dispose à propos de ces sous-aires que "l'occupation de la parcelle par des surfaces construites ne dépassera pas 40 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>";

Considérant que l'expression "surface construite" n'est pas définie par le règlement et qu'elle n'a pas de définition spécifique dans le droit de l'urbanisme; que, selon le sens usuel des termes, le verbe "construire" s'applique aussi bien à un bâtiment qu'à un ouvrage de faible relief, comme un chemin ou une route; qu'un parking se construit aussi; que le règlement communal lui-même désigne les bâtiments par le terme de "volume"; que, s'agissant d'une disposition générale relative à l'occupation de la parcelle, l'expression de "surfaces construites" oppose celles-ci aux surfaces où le terrain est laissé vierge de construction, c'est-à-dire, principalement, aux jardins; que s'il est vrai que la disposition en cause du règlement communal d'urbanisme de Rixensart figure sous les sous-titres "des bâtiments" et "implantation", c'est par opposition au second sous-titre "des voiries et espaces publics"; que le passage en question contient notamment des dispositions relatives à l'aménagement des abords des "volumes", aménagement qui doit respecter "le relief naturel du sol"; qu'en diverses dispositions voisines de celle qui est en cause, le règlement traite des "volumes", de la "superficie au sol du volume principal" et de "la superficie au sol de l'ensemble des annexes"; que replacée dans ce contexte, et particulièrement confrontée à la notion de "volume" qui désigne une construction s'étendant en trois dimensions, la notion de "surfaces construites" doit être comprise comme incluant également des ouvrages superficiels, sans développement vertical important;

Considérant que l'article 84, §1<sup>er</sup>, du CWATUP optimisé (CWATUPo) requiert un permis préalable d'urbanisme pour :

- " 1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes; par «construire ou placer des installations fixes», on entend le fait d'ériger un bâtiment ou ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé";

Considérant que de l'article 263, 8°, du CWATUPo qui dispense de l'avis du fonctionnaire délégué "l'aménagement d'une aire de stationnement de plus de deux véhicules et de moins de dix véhicules", il ressort qu'un permis d'urbanisme est requis pour l'aménagement d'une telle aire de stationnement;

Considérant quant à la notion de "surface construite" que vise le règlement communal, rapprochée de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 1°, du CWATUPo, que le procédé qui serait utilisé pour l'aménagement des sept places de parking autorisées par le permis attaqué consiste en la pose de ce que le fabricant appelle des "dalle(s) en nid d'abeille qui renforce(nt) et stabilise(nt)" ou encore de "plaques"; que le fabricant prévoit une "consolidation des bords ou côtés par des bordures en béton ou autres, pavés, ou billes de chemin de fer, etc..."; qu'au sujet de la pose desdites dalles, il recommande ce qui suit :

- " Différents lits porteurs : graviers, gravats, cailloutis, pierrailles etc. (épaisseur voir tableau) (15-60cm)  
Différents lits de pose : fins graviers ou laves 0/4 (3/4cm) - mélange de sable/gravats 0,5 mm ( 3-4 cm) - 1/3 sable - 1/3 fins gravillons- 1/3 terre végétale (3/4 cm)  
Différents remplissage : - Bonne Terre - Terre végétale/sable/tombe - Terre végétale/lave  
Semences ou gazons : - semences spéciales sport ou parkings ) Gazon à rouleau (à enfoncer dans les alvéoles)";

qu'en outre, il est prévu que "lors de la pose, les encoches respectives de chaque plaque s'accrochent entre elles en verrouillant les plaques dans leur position correcte";

Considérant que de tels aménagements répondent à la définition de "construire ou placer des installations fixes" au sens de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 1°, du CWATUPo et à celle de "surface construite", du règlement communal;

Considérant qu'il s'ensuit que la superficie des sept emplacements de parking et de la bande centrale de la rampe d'accès au garage doit être ajoutée à la superficie construite calculée par l'architecte, ce qui au total emporte un dépassement des 40 p.c. de surface construite autorisée par le règlement communal; que le permis ne pouvait, dans ces conditions, être délivré sans mise en oeuvre des articles 113 et 114 du CWATUPo; qu'en sa première branche, le moyen est sérieux;

Considérant que la requérante fait valoir, au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué, notamment que l'allongement de la voie d'accès nouvellement localisée la rapprochera de la limite mitoyenne de sa propriété (à quelques 4,5 - 6 mètres) qu'elle longera une distance de 10 mètres; qu'elle redoute un préjudice visuel puisque "de sa terrasse et de sa salle de séjour, (elle) a(ura) ainsi une vue sur ce chemin d'accès"; qu'elle soutient également qu'en raison de la nouvelle configuration de la rampe, les voitures ne pourront se croiser que sur le terre-plain proche de sa propriété ce qui engendrera des freinages, accélérations et utilisations d'avertisseurs sonores dans la rampe, générateurs de nuisances sonores et olfactives, lesquelles sont par ailleurs accrues en raison même du rallongement de la rampe par rapport au permis du 19 novembre 2001; qu'elle soutient que "si la rampe d'accès fait l'objet d'un déplacement vers (son) immeuble, c'est pour la raison que l'ancienne rampe telle que prévue ne peut plus être construite dans la mesure où, à cet endroit, doit venir se placer la cabine électrique", et que "le déplacement de cette voie d'accès a bien évidemment pour objectif d'augmenter en superficie les jardins des appartements se situant au rez-de-chaussée du projet en rejetant les nuisances de la voie d'accès non pas sur les propriétaires des appartements, mais sur les riverains immédiats, dont principalement, voire uniquement la requérante"; qu'elle déduit de l'ensemble de ces nuisances une perturbation excessive de son cadre de vie puisque "l'avenue Herman est constituée exclusivement d'habitations unifamiliales, à l'exception de l'immeuble appartenant à la S.A. GEROCONSTRUCT et dont la modification d'accès par intérieur de l'îlot a été autorisée par l'acte querellé";

Considérant que, s'il est vrai que les travaux autorisés par le permis attaqué sont en bonne partie réalisés, il n'en demeure pas moins qu'ils ne sont pas terminés, ainsi qu'en témoignent les photographies déposées à l'audience, de sorte que la suspension garde son intérêt;

Considérant que par rapport au permis d'urbanisme du 20 décembre 2002, la rampe d'accès au garage qui longeait, du côté rue, la propriété de la requérante, est éloignée de la limite séparative de "quelque 5 mètres", selon la notice d'évaluation préalable des incidences, et un emplacement de parking en surface est créé entre l'embouchure de la rampe dans la rue et la limite de la propriété de la requérante; que ces deux modifications qui laissent une rampe d'accès et une place de parking à proximité de la propriété de la requérante ne sont pas de nature à modifier fondamentalement, dans le sens d'une atténuation, le préjudice grave difficilement réparable reconnu par l'arrêt n° 121.111 du 27 juin 2003 au sujet du permis du 20 décembre 2002, et ce d'autant plus que les croisements et attentes de véhicules ascendants et descendants se feront en haut de ladite pente, soit à l'endroit le plus proche ("quelque 5 mètres") de la propriété de la

requérante, à côté d'un emplacement de parking; que le risque de préjudice allégué reste grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies;

Considérant que la requérante a limité la demande de suspension à la partie de l'acte attaqué qui octroie un permis modificatif du permis d'urbanisme du 19 novembre 2001, (c'est-à-dire l'article 3 de l'acte attaqué) à l'exclusion des articles 1<sup>er</sup> et 2 dudit acte dont l'objet est de retirer les permis du 20 décembre 2002 et 6 juin 2003,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la société anonyme GEROCONSTRUCT dans la procédure en référé est accueillie.

### **Article 2.**

Est suspendue l'exécution de la décision du 14 juillet 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart en tant qu'elle délivre à la société anonyme GEROCONSTRUCT un permis d'urbanisme modifiant le permis du 19 novembre 2001.

### **Article 3.**

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

### **Article 4.**

Conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 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.

**Article 5.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme GEROCONSTRUCT, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le huit décembre deux mille trois par :

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| MM. HANOTIAU, | président de chambre, |
| SCOHY,        | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.