

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 101.555 du 6 décembre 2001

A.72.785/XIII-2140

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
PLANT DEVELOPMENT,**
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 décembre 1996 par la société privée à responsabilité limitée PLANT DEVELOPMENT qui demande l'annulation de l'arrêté du 25 octobre 1996 par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipeement et des Transports annule la décision du 24 octobre 1995 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon qui lui avait accordé un permis de bâtir "des bâtiments devant servir à l'exploitation et au logement de l'exploitant des Pépinières Stanford Gardens" 180, chemin Maison du Roi à Braine-l'Alleud;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 17 avril 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 22 octobre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 novembre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. A une date qui n'est pas précisée, la société requérante, représentée par son gérant, Bruno du PARC, a introduit une demande de permis de bâtir portant sur la construction d'un "bâtiment d'exploitation", 180, chemin de la Maison du Roi à Braine-l'Alleud. Les plans qui étaient joints à la demande illustrent une vaste construction, à vocation plurifonctionnelle, comportant trois corps de bâtiments. Le projet devrait servir au logement de l'exploitant, à l'accueil des clients et aux bureaux de pépinières existantes dénommées "Stanford Gardens".

Le 17 janvier 1995, l'administration communale a écrit à la requérante pour lui faire part de ce que la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement n'était pas complète. Une note complémentaire a été produite dès le lendemain mais les deux documents sont peu éclairants sur l'implantation et l'impact paysager des constructions qui sont pourtant inscrites en zone agricole d'intérêt paysager par le plan de secteur de Nivelles, arrêté le 1^{er} octobre 1981.

Le 17 janvier 1995 également, l'intercommunale SEDILEC-SEDITEL a fait savoir que si le bâtiment pouvait être alimenté en électricité selon des conditions à convenir, il n'était pas possible de le fournir en gaz et de le raccorder au réseau de télédistribution.

Le lendemain, le service d'incendie a donné un avis favorable à la demande moyennant, notamment, des aménagements à réaliser à la voie d'accès.

Le collège des bourgmestre et échevins a donné un avis, également favorable, en sa séance du 30 janvier 1995.

Le 3 mai suivant, l'administration régionale de l'agriculture a considéré qu'il s'agit bien d'une exploitation agricole viable.

2 . Le 2 juin de la même année, le fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme s'est opposé au projet aux motifs suivants :

" Considérant que le programme développé (une habitation de 400 m², un logement de gardien de 105 m², des locaux techniques de 217 m²) est excessif au regard de la situation du bien au plan de secteur;

Considérant qu'il ne s'indique pas de construire un bâtiment aussi important dans cette zone compte tenu de son intérêt paysager".

En conséquence, le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis par délibération du 12 juin suivant.

3. Le 17 juillet 1995, la requérante a formé recours contre cette décision devant la députation permanente du conseil provincial en demandant que son mandataire soit entendu.

Le 24 octobre 1995, la députation permanente a accueilli le recours et délivré le permis litigieux pour les considérations suivantes :

" Considérant que le projet tend à soutenir la viabilité reconnue de l'exploitation agricole et s'inscrit dans le développement de celle-ci;

Considérant que la disproportion relevée entre les surfaces réservées au logement de l'exploitant et les surfaces prévues aux fonctions d'exploitation et d'accueil s'explique par la nature même de l'exploitation (qui ne nécessite pas de gros matériel de culture ou de transplantation) et le type d'activités de promotion et de recherche avec les clients qui lui sont liées (accueil, études de projets de plantation sur plans, utilisation de moyens audio-visuels ...) qui s'effectueront en partie dans l'espace réservé au logement de l'exploitant;

Considérant que les qualités architecturales du projet et son caractère majestueux le posent en rapport avec les qualités reconnues au paysage;

Considérant que les plantations d'arbres prévues au projet contribueront à renforcer son intégration au milieu naturel".

4. Le 27 décembre 1995, le fonctionnaire délégué a introduit un recours contre cette décision devant le Ministre régional, en indiquant : "Monsieur du PARC possède déjà une habitation sur place. Il s'agit d'en construire une autre pour sa fille. Cette deuxième habitation est trop éloignée de la première pour pouvoir être acceptée car elle ne répond pas aux critères définis au point 3.2 de l'instruction administrative 93/3".

La requérante a demandé à être entendue par une lettre du 12 janvier 1996 qui conteste la pertinence de l'argument - nouveau - du fonctionnaire délégué. Le 26 mars suivant, elle a déposé une note longuement argumentée. Le 30 septembre, elle a adressé un rappel à l'autorité.

5. L'arrêté ministériel du 25 octobre 1996 annule la décision de la députation permanente. Il constitue l'acte attaqué, lequel se fonde sur les motifs suivants :

" Considérant que la décision de la Députation permanente a été notifiée au Fonctionnaire délégué le 29 novembre 1995; que le recours du Fonctionnaire délégué a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il a été adressé au demandeur en même temps qu'au Ministre; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que le demandeur a sollicité une audition; que les parties ont été invitées à comparaître; que Monsieur B. du PARC, Gérant de la S.P.R.L. Plant Development et Monsieur VELGHE, Architecte, ont comparu;

Considérant que la parcelle est reprise dans une vaste zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté royal du 1^{er} octobre 1981;

Considérant que la surimpression en zone d'intérêt paysager n'est certainement pas fortuite; qu'elle exprime en effet la volonté des auteurs du plan de secteur d'assurer la protection renforcée d'un territoire dont les qualités esthétiques sont indéniables;

Considérant, à cet égard, que l'article 180 du Code précité précise que ces zones «sont soumises à certaines restrictions destinées à la sauvegarde ou à la formation du paysage. Dans ces zones peuvent être accomplis tous les actes et travaux correspondant à la destination donnée par la teinte de fond pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la valeur esthétique du paysage»;

Considérant que si une activité horticole y est admissible, encore faut-il que l'implantation proposée soit respectueuse de la qualification particulière attribuée à cette zone;

Considérant que dans le cas présent, la portion de terrain concernée n'a pas d'accès à une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux;

Considérant que le demandeur précise lui-même que le public sera accueilli quotidiennement dans la partie administrative de ce bâtiment multifonctionnel;

Considérant, dès lors, qu'un certain trafic sera lié à la réalisation du projet; qu'il n'est donc pas rationnel de l'ériger sur un terrain enclavé;

Considérant que la création d'une voirie sera dès lors rendue indispensable par cet état de fait; que la réalisation d'un tel équipement sur une distance de $\pm 300\text{m}$ pour desservir un seul bâtiment serait disproportionnée et dommageable pour la qualité paysagère du site;

Considérant, en outre, que les principes appliqués aux zones agricoles pures doivent être imposés aux zones d'intérêt paysager avec encore plus de fermeté;

Considérant que la gestion parcimonieuse du sol implique que les installations liées à l'activité exercée soient regroupées dans un périmètre restreint et s'articulent de façon harmonieuse;

Considérant qu'une habitation existe déjà sur l'exploitation; qu'il importe de tenir compte de cette situation pour planifier l'implantation à proximité immédiate d'un bâtiment en majeure partie destiné à un second logement et accessoirement à l'accueil de la clientèle et au stockage de matériel;

Considérant que le projet prévoit cette implantation à une distance d'environ 300m de l'habitation dont question; que cette option est inacceptable au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant, en effet, que la dissémination des bâtiments liés à l'exploitation aboutirait au mitage de la plage agricole et porterait incontestablement atteinte à l'intégrité de la zone;

Considérant, par conséquent, que le recours du Fonctionnaire délégué est parfaitement fondé";

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 52, 176 et 180, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ainsi que de l'erreur dans les motifs, de l'erreur d'appréciation et de l'excès de pouvoir "en ce que l'acte attaqué annule la décision du 24 octobre 1995 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant accordant à la requérante un permis de bâtir pour les motifs que la proportion (lire : portion) de terrain concernée n'aurait pas d'accès à une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux, que la création d'une voirie sera rendue indispensable, que la réalisation d'un tel équipement sur une distance de $\pm 300\text{m}$ pour desservir un seul bâtiment serait disproportionnée et dommageable pour la qualité paysagère du site et qu'une habitation existe déjà sur l'exploitation, que le projet prévoit une implantation d'un second logement à une distance d'environ 300m de l'habitation, cette option étant inacceptable au regard du bon aménagement des lieux, alors que le terrain de la requérante n'était pas enclavé, une servitude de passage reliant ce terrain à la voie publique et qu'un chemin privé, suffisamment équipé, a été créé il y a plus de dix ans qui est parfaitement apte à desservir la propriété et l'exploitation et qu'il n'existe aucune autre habitation sur l'exploitation de sorte qu'il est faux de considérer que le

projet concerne un second logement implanté à une distance d'environ 300m de l'habitation existant déjà sur l'exploitation";

Considérant que le premier motif sur lequel se fonde l'arrêté attaqué tient à ce que "dans le cas présent, la portion de terrain concernée n'a pas d'accès à une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux", "que le demandeur précise lui-même que le public sera accueilli quotidiennement dans la partie administrative de ce bâtiment multifonctionnel", que "dès lors, un certain trafic sera lié à la réalisation du projet; qu'il n'est donc pas rationnel de l'ériger sur un terrain enclavé" et que "la création d'une voirie sera dès lors rendue indispensable par cet état de fait; que la réalisation d'un tel équipement sur une distance de $\pm$ 300 m pour desservir un seul bâtiment serait disproportionnée et dommageable pour la qualité paysagère du site";

Considérant que le dossier administratif est particulièrement pauvre quant à l'implantation du bâtiment en cause sur la parcelle concernée et quant à l'accès à celle-ci; que ce n'est que dans le mémoire en réplique que la requérante fait état d'une servitude de passage, créée par divers actes de vente, entre le chemin Maison du Roi et la parcelle en cause; que, en annexe au dernier mémoire, elle joint copie desdits actes authentiques et, pour la première fois, un plan de situation des lieux avec indication de la parcelle sur laquelle s'implanterait le projet de construction ainsi que de la servitude de passage, laquelle consiste en un chemin de 3,50 mètres de large qui a fait l'objet de travaux de consolidation et d'aménagement et a été revêtu de gravier;

Considérant que le motif précité tend à considérer que la parcelle en cause est "un terrain enclavé"; que tel n'est pas le cas ainsi qu'il résulte du plan et des divers documents annexés au dernier mémoire de la requérante;

Considérant, cependant, que le même motif de l'acte attaqué contient une autre idée, qui est étrangère à la notion d'enclavement, et qui se réfère au caractère insuffisamment équipé de la voirie; qu'à cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'administration qui s'est fondée sur la circonstance que le public serait admis quotidiennement dans les nouvelles installations; qu'à ce sujet, les photographies dudit chemin présentées par la requérante à l'appui de son dernier mémoire et qui montrent, notamment, un camion semi-remorque occupant totalement la largeur de ce chemin, ne sont pas de nature à prouver le caractère manifestement déraisonnable ou erroné de l'appréciation émise par la partie adverse quant à l'insuffisance de l'équipement du chemin d'accès; qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le motif précité suffit à lui seul à fonder l'arrêté attaqué;
qu'en conséquence, il n'y a pas lieu d'examiner le second motif énoncé dans cet arrêté;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le six décembre deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
VANHAEVERBEEK,	conseiller d'Etat,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.