

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.034 du 25 novembre 2015

A. 212.139/XIII-6958

En cause :

1. **DOGNIES** Pascal
2. **MORTIAUX** Anne,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Rixensart,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
BLUE AND GREEN PROJECTS,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 7 avril 2014 par laquelle Pascal DOGNIES et Anne MORTIAUX demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2013 par le collège communal de Rixensart à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) BLUE AND GREEN PROJECTS pour démolir deux habitations et construire un immeuble comprenant quatre appartements et une surface commerciale sur un bien sis rue de Rixensart, 77 et 79 à Rixensart;

Vu la requête introduite le 7 mai 2014 par laquelle la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 228.300 du 5 septembre 2014, accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS, ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 6 octobre 2014 par la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2015 accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS dans la procédure au fond;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 28 septembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 12 novembre 2015 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me F. VAN DE WIJNGAERT, loco Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. ANTOINE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, 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 cause ont été exposés dans l'arrêt n° 228.300 du 5 septembre 2014 qui a ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué; qu'il convient de s'y référer;

Considérant que la partie intervenante maintient que le recours des parties requérantes doit être déclaré irrecevable en ce qu'il serait prématuré, ayant été introduit tandis que le fonctionnaire délégué avait suspendu l'acte attaqué et avant que la levée de la suspension ait été décidée par le Gouvernement wallon le 22 avril 2014; qu'elle reprend à l'identique les termes de sa requête en intervention introduite au stade du référé;

Considérant que, dans l'arrêt n° 228.300 du 5 septembre 2014 ayant prononcé la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, cette exception d'irrecevabilité a été rejetée pour les motifs suivants :

" Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours en ce qu'il serait prématuré, ayant été introduit tandis que le fonctionnaire délégué avait suspendu l'acte attaqué et avant que la levée de la suspension ait été décidée par le Gouvernement wallon le 22 avril 2014; qu'elle se réfère à l'arrêt n° 221.020 du 15 octobre 2012 qui rappelle notamment que «si le délai visé à l'article 108 du CWATUPE s'était écoulé sans que le Ministre ne prenne une décision ou si le Ministre avait décidé d'annuler le permis, l'acte ne ferait plus partie de l'ordonnancement juridique» et que «en raison de cette suspension décidée par le fonctionnaire délégué, le recours dirigé contre le permis d'urbanisme doit être déclaré irrecevable parce que prématuré»;

Considérant, quant à cette exception d'irrecevabilité, que l'acte attaqué existe pleinement dès le jour de son adoption; que le Gouvernement wallon dispose en application de l'article 108, § 1^{er}, du CWATUPE d'une compétence de tutelle facultative d'annulation qui ne représente pas un préalable obligé à la saisine du Conseil d'Etat pour les parties requérantes; qu'il ressort, par ailleurs, de l'exposé des faits que ces dernières n'avaient manifestement pas connaissance de la suspension prononcée par le fonctionnaire délégué au moment de l'introduction de leur requête unique; que, si le recours était prématuré au moment de son introduction, il n'en reste pas moins que l'intérêt d'une bonne administration de la justice commande de considérer que la levée de la suspension intervenue en cours d'instance annihile cette cause d'irrecevabilité; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue";

Considérant que la partie intervenante n'apporte aucun élément de nature à remettre en cause ce raisonnement; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen "de la violation des articles 1^{er} et 48, al. 2 du CWATUPE, de la violation des prescriptions 2.a, 2.f, 3.b.1, 3.b.2, 3.b.3 et 3.b.4 et des prescriptions graphiques du plan communal d'aménagement dérogatoire (P.C.A.D.) des Anciennes Papeteries de Genval approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 2009, 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 et de l'excès de pouvoir"; que, notamment, dans une première branche, elles soutiennent que l'autorité compétente se méprend et appréhende mal les options urbanistiques ou architecturales du P.C.A.D.; qu'elles relèvent, sur le vu des documents d'élaboration du P.C.A.D., que celui-ci distingue clairement le site des Anciennes Papeteries proprement dit et la zone d'habitat de la rue de Rixensart et qu'un double objectif ressort des "motivations et justifications du projet" : d'une part, la réhabilitation d'un ancien site industriel et, d'autre part, le maintien de la situation existante de l'habitat traditionnel; qu'elles constatent également que le P.C.A.D. définit différents secteurs, en distinguant quatre parties différentes, et que, parmi les objectifs du P.C.A.D., se retrouve "le respect des gabarits de la situation existante" au regard de l'affectation de logement que le P.C.A.D. protège en ce qui concerne la zone de protection contiguë où s'insère le projet en cause; qu'elles observent que les caractéristiques du bâti existant de la zone d'habitation constituant la partie nord du périmètre du P.C.A.D. sont précisées dans ce dernier et qu'il en ressort que, dans la rue de Rixensart, les maisons adjacentes, qui constituent l'élément de référence, sont toutes des maisons unifamiliales de type R + 1 + toiture à 2 versants; qu'elles indiquent par ailleurs que ces maisons ont une profondeur limitée à quelque 8,40 mètres;

qu'elles poursuivent en faisant valoir que l'autorité compétente n'appréhende pas adéquatement les options urbanistiques ou architecturales du P.C.A.D. dans la mesure où, bien qu'il évoque ponctuellement ces options, le collège communal ne les expose pas ni n'examine adéquatement en quoi le projet serait compatible avec celles-ci, l'acte attaqué contenant à cet égard tout au plus une affirmation générale; qu'en l'occurrence, elles relèvent que le collège communal justifie fondamentalement le projet au regard de l'exigence, qui serait traduite dans les options du P.C.A.D., d'un raccord architectural entre l'habitat traditionnel de la rue de Rixensart et le projet des Papeteries; que, selon elles, cette affirmation est doublement problématique; qu'en effet, à leur estime, d'une part, l'exigence d'un raccord architectural est erronée dans la mesure où le point 3.5 des options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D., dont l'autorité déduit cette exigence, ne traite nullement d'un raccord architectural entre la partie centrale et la partie nord du P.C.A.D.; que reprenant les termes de cette option, elles concluent que l'idée maîtresse de celle-ci est de relier, de raccorder le site des Papeteries à la périphérie par des voies d'accès pour éviter son isolement; qu'elles en déduisent que le collège dénature manifestement la portée des options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D. qu'il méconnaît; que, d'autre part, elles font valoir que cette exigence de raccord architectural est en contradiction avec les options urbanistiques et planologiques réelles du P.C.A.D.; qu'outre un renvoi à leurs développements consacrés à la partie nord du P.C.A.D., et en particulier aux habitations de la zone "AB", elles estiment que dans les "options urbanistiques et planologiques" du P.C.A.D., le site des

Anciennes Papeteries et la zone d'habitation voisine ne sont pas conçus comme le prolongement l'une de l'autre et citent à cet égard l'extrait suivant :

" Les affectations prévues pour le site doivent admettre la valorisation de la structure existante des Anciennes Papeteries de Genval en vue d'y installer d'une part, des logements et d'autre part, des activités commerciales, des services, des espaces communautaires. [...]

Comme relevé dans l'analyse de la situation de fait, le site des Anciennes Papeteries jouit d'une position géographique assez intéressante, se situant au carrefour de l'avenue Franklin Roosevelt et de la rue de Rixensart.

Par contre, les dispositions de la structure par rapport aux habitations des rues voisines ne permettent pas de traiter le site comme un prolongement du centre, mais plutôt comme un quartier isolé" (P.C.A.D., "options urbanistiques et planologiques", p. 2);

qu'elles soutiennent, enfin, que l'examen du dossier de demande au regard de la situation existante manifeste que le bâtiment projeté est d'une typologie en rupture totale avec le bâti existant et avec les options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D.; qu'elles estiment que la justification du projet et des dérogations qu'il implique par la nécessité d'un raccord avec les affectations et gabarit des bâtiments projetés sur le site des Anciennes Papeteries de Genval revient à méconnaître radicalement les options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D. qui visent à distinguer la partie centrale des Anciennes Papeteries et la partie nord de la zone d'habitat et à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette zone d'habitat; qu'elles affirment que la motivation des dérogations au regard des options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D. confine à la pétition de principe;

Considérant que l'intervenante observe que le P.C.A.D. comprend plusieurs options urbanistiques ou architecturales qui ne peuvent être analysées de manière isolée, mais qui doivent être appréhendées de manière combinée; qu'elle fait valoir qu'ainsi, si le P.C.A.D. prévoit effectivement la réhabilitation d'un ancien site industriel et la confirmation de la situation existante pour les bâtiments existants et occupés (P.C.A.D., "Motivations et justifications du projet", p. 4-5), il prévoit également, à la jonction entre les différentes zones, qu'un raccord entre la périphérie et la partie centrale soit assuré (point 3.5 des options urbanistiques et planologiques); que, selon elle, la dualité des options urbanistiques et planologiques est adéquatement rappelée dans l'acte attaqué :

- option générale : respect du caractère traditionnel local des bâtiments;
- option spécifique : raccord entre le site des Papeteries avec la périphérie par une continuité architecturale;

qu'elle soutient que les parties requérantes ne retiennent que la première de ces deux options alors que le projet doit composer avec plusieurs options ou objectifs des instruments applicables et y chercher des points de convergence par une mise en balance des éléments en présence tout en faisant prévaloir les options spécifiques qui précisent les options générales de la zone, exercice auquel il a bien été procédé dans l'acte attaqué; qu'elle estime que les parties requérantes occultent la nécessité urbanistique et architecturale d'obtenir une liaison opportune entre les différentes zones du P.C.A.D. et, plus généralement, entre le site des Papeteries (pris dans son ensemble) et sa périphérie; qu'elle souligne que ce raccord nécessaire est visé au point 3.5 des options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D. en ces termes :

" 3.5 Raccord entre la périphérie de la partie centrale

Le site des Papeteries ne peut être considéré comme une entité isolée, il importe que ses raccords avec la périphérie soient traités dans un esprit de continuité, tant en ce qui concerne ses zones bâties que celles non bâties";

qu'elle affirme que ce premier paragraphe dresse de manière générale ce qu'il faut entendre par "raccord", constate que celui-ci touche autant les zones bâties que non bâties et en déduit qu'il ne peut pas s'agir uniquement de raccords routiers, mais bien d'un raccord général qui porte sur l'ensemble des zones (bâties ou non) qui doivent être traitées dans un esprit de continuité; qu'elle poursuit comme suit :

" Après ce premier paragraphe, le point 3.5. donne ensuite des précisions spécifiques quant aux raccords routiers.

Il précise également, outre ces questions de voirie particulière, la manière dont doivent être appréhendés les espaces non bâtis, qui ne sont, par nature, pas destinés à être aménagés en voiries.

Le point 3.5 stipule en effet que :

« Dans tous les espaces non bâtis, une préférence est accordée aux matériaux présentant une certaine perméabilité».

Cela démontre à nouveau, que les raccords «non bâtis» (qui ne portent pas sur la création de voirie) doivent faire l'objet d'une certaine perméabilité.

Une attention particulière doit ensuite être réservée aux matériaux utilisés pour les deux zones. Il ne s'agit évidemment pas des matériaux utilisés pour les voiries mais pour les zones susceptibles d'être bâties qui se situent à proximité du site.

Comme le précise le point 3.5 :

« Une attention particulière sera réservée à l'homogénéité des matériaux tout en promouvant l'usage des techniques ou de matériaux à grande performance énergétique et écologique».

Cette homogénéité des matériaux et cette volonté d'atteindre une performance énergétique importante, ne sont pas réservées aux seules voiries de liaisons mais bien à l'ensemble des constructions sises à la limite des zones.

L'option du P.C.A.D. consiste, par conséquent, dans le maintien de raccord dans les zones non bâties (proposant une certaine perméabilité), des zones de voiries (avec des précisions quant au carrefour et aux voiries à construire) ainsi qu'aux zones bâties (homogénéité des matériaux, performance énergétique des bâtiments, vision non isolée du site des Papeteries). La présente demande vise justement à respecter cette nécessité de raccord.

De manière plus générale, rappelons que le «raccord» à opérer est une notion qui lie entre elles deux entités distinctes dans un rapport de continuité. Le P.C.A.D. ne définissant pas cette notion, il appartient de s'en référer à son sens usuel. Ce terme est défini dans le Petit Robert comme suit : «Liaison de continuité établie entre deux choses, deux parties. Le point 3.5 clôture la partie 3 intitulée 'Aménagement interne'». Il s'agit de manifestement faire le lien entre ces différentes zones.

Il s'agit par conséquent d'établir une liaison de continuité entre la partie centrale (les aménagements à l'emplacement des anciens bâtiments des Papeteries) et sa périphérie (dont fait manifestement partie la fin de la rue de Rixensart).

Les points de raccord les plus adéquats se situent aux abords du site, où il est en contact plus étroit avec la périphérie. Ainsi que le rappelle le collège dans sa décision, la rue de Rixensart, et dans une plus forte mesure le site où prend place le projet, à son extrémité, constituent de tels points de raccord.

Il ne convient pas particulièrement d'y copier les constructions en cours sur la partie centrale, ce qui n'est pas l'intention du collège. Il s'agit tout au plus de créer une architecture spécifique qui permette d'opérer un tel raccord entre ces deux entités, ainsi que le requièrent les options du P.C.A.D. L'existence d'un volume de transition à l'aspect plus traditionnel conduisant vers un immeuble à l'architecture plus contemporaine s'inscrit dans cette option.

Le P.C.A.D. prévoit d'ailleurs un gabarit plus important pour le bâtiment marquant l'ouverture du rond-point dont il est question en l'espèce. Cet élément démontre également que les options du P.C.A.D. ne sont pas remises en cause.

A ce propos, il semble utile de résumer l'ensemble des éléments adéquats pris en considération par l'autorité compétente :

- Implantation d'un pignon près du rond-point Londoiz;
- Ouverture vers le site des Papeteries;
- Situation du projet à l'entrée du site des Papeteries;
- Jonction entre les architectures ouvrières et le site des Papeteries;
- Différences de gabarits préexistantes;
- Différences de gabarit autorisées par le P.C.A.D.;
- Le P.C.A.D. prévoit de marquer l'ouverture du rond-point en permettant un gabarit plus important;
- Ponctuation de l'axe traversant de Lasne;

Cette nécessité urbanistique et architecturale découle directement du bon aménagement des lieux qui ne peut permettre des scissions inadéquates entre le site des Papeteries et sa périphérie.

S'agissant de déroger à son propre outil d'aménagement local, l'autorité compétente tient à vérifier - et se devait de vérifier - la compatibilité du projet avec l'ensemble des options qu'elle avait définies lors de l'adoption du P.C.A.D.

Les extraits de la délibération uniquement pris en compte par les parties requérantes ne reflètent pas l'entière de l'appréciation posée par l'autorité compétente sur la compatibilité du projet aux options du P.C.A.D.

Les justifications du choix du collège communal relativement aux options du P.C.A.D. apparaissent en revanche dans la motivation de l'acte attaqué prise dans son ensemble.

Il apparaît que, lorsqu'elle est prise dans sa globalité, le permis attaqué retranscrit de manière complète et adéquate l'appréciation de l'autorité délivrante. En toute hypothèse, il en ressort que l'appréciation n'est pas, en l'espèce, manifestement erronée : la commune a pu statuer en connaissance de cause et au regard de l'entière des dispositions légales applicables.

En réalité, les parties requérantes tentent de substituer leur appréciation du bon aménagement des lieux et l'interprétation des options urbanistique et architecturale à l'interprétation réalisée par l'autorité délivrante, ce qui ne peut être admis. Elles restent en défaut de démontrer que l'interprétation du P.C.A.D. réalisée par l'autorité compétente constitue une erreur manifeste d'appréciation.

[...]"

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse adopte une position analogue, en des termes pour la majeure partie identiques, mais plus brefs, à ceux de la partie intervenante;

Considérant qu'en réplique, les parties requérantes observent que la réponse de la seconde partie adverse consiste à reproduire l'argumentaire que la partie intervenante a développé dans le cadre de l'examen de la demande de suspension; qu'elles exposent que cet argumentaire a déjà été rencontré par le Conseil d'Etat dans l'arrêt n° 228.300 du 5 septembre 2014 ayant prononcé la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, dont elles reproduisent les termes; que, partant, elles renvoient aux développements de leur requête et aux développements de l'arrêt précité en ce qui concerne l'appréhension manifestement erronée des options du P.C.A.D. dans le chef de l'autorité compétente;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la seconde partie adverse persiste à affirmer que l'acte attaqué énumère les dérogations aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement des anciennes papeteries de Genval et explique les raisons pour lesquelles il a recouru au mécanisme de la dérogation;

Considérant que la première branche du premier moyen a été jugée sérieuse par l'arrêt n° 228.300 du 5 septembre 2014 ayant prononcé la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, à l'issue des considérations suivantes :

- " Considérant qu'en vertu de l'article 113, alinéa 1^{er}, 1° du CWATUPE, un permis peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales; que l'article 114 du CWATUPE prévoit

par ailleurs que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, que s'il contient l'énoncé des raisons qui le justifient, que celles-ci ne soient pas entachées d'inexactitude et que l'administré puisse comprendre, en les lisant, pourquoi la décision a été prise au regard des dispositions légales applicables; que, dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que les parcelles cadastrées n° 389 et 390, soit les biens sis aux n° 77 et 79 de la rue de Rixensart, sont situées dans la partie nord et en zone de constructions contiguës ou zone «AB» au plan communal d'aménagement dérogatoire des Anciennes Papeteries de Genval; que la parcelle n° 388, que la construction autorisée surplombe partiellement, est quant à elle sise dans la même partie, mais en zone de cours et jardins ou zone «C4»;

Considérant que la construction autorisée par l'acte attaqué déroge à plusieurs prescriptions du P.C.A.D. relatives à la zone «AB»; qu'en ce qui concerne le parti architectural, étant une construction moderne autorisée par l'acte attaqué, les dérogations portent en particulier sur les points suivants :

- implantation de la façade : des éléments de la construction sortent de la zone capable de bâtisse (prescription 3.b.2 du P.C.A.D.);
- gabarit de la construction autorisée :
 - combinaison d'une hauteur et d'une toiture dérogeant au P.C.A.D. en ce qui concerne le volume principal (prescription 3.b.3 et 3.b.4 du P.C.A.D.);
 - implantation du volume secondaire (prescription 3.b.2, al. 2 du P.C.A.D.);

Considérant que les parties requérantes contestent la motivation apportée par l'acte attaqué à chacune des dérogations qu'il octroie et, en amont de chaque motif spécifique, la représentation que se fait l'auteur de l'acte attaqué des options urbanistiques ou architecturales du P.C.A.D. pour juger de la compatibilité desdites dérogations avec ces options;

Considérant qu'une application correcte de l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUPE requiert que l'autorité ait d'abord une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'elle se représente ensuite l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle établisse enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose;

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er}, 1° prévoit également que la dérogation doit être accordée «dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturales»; qu'il s'ensuit que pour être régulière, la motivation des dérogations octroyées doit en premier lieu

faire apparaître que l'autorité avait une perception exacte des options urbanistique ou architecturale de l'acte réglementaire auquel il est dérogé; qu'à défaut, l'appréciation de la compatibilité du projet concerné avec ces options ne peut reposer que sur une base erronée;

Considérant que, comme l'exposent, sans être contredites, les parties requérantes, le parti a été pris dans le P.C.A.D. des Anciennes Papeteries de Genval de distinguer différentes zones qui sont chacune régies par des spécifications distinctes et visent des objectifs différents, étant entendu que l'objectif principal du plan est résumé comme suit dans le chapitre 1 «Motivations et justifications du projet» du P.C.A.D. :

« [...] le site des Anciennes Papeteries de Genval fait l'objet actuellement de propositions d'aménagement du propriétaire, susceptibles de redynamiser et de réaffecter de façon durable le chancre qu'il constitue en l'état. Il est ainsi projeté l'implantation d'un complexe mixte de logements, commerces et autres services au travers de nouvelles constructions ou de la rénovation de bâtiments existants.

Le plan communal d'aménagement révisé et dérogatoire a pour objet principal d'encadrer la réaffectation de cet ancien site industriel tout en confirmant la situation existante de fait ou de droit pour les bâtiments existants et occupés (habitations présentes dans le périmètre du P.C.A., commerces et services)»;

Considérant, quant à l'identification des différentes parties, que le chapitre 3 «options urbanistiques et planologiques» du P.C.A.D. précise ce qui suit :

« L'ensemble des éléments amène à diviser le site en quatre parties à savoir :

- Partie ouest : une zone d'espaces verts (situées au-delà de la zone à destination d'habitat et le long de La Lasne).
- Partie centrale : les aménagements à l'emplacement des anciens bâtiments des Papeteries.
Cette partie est composée de commerces, de services, de logements ainsi que de professions libérales.
- Partie nord : la zone d'habitat (située le long de la Drève du Val Saint-Pierre, de la rue Auguste Lannoye et de la rue de Rixensart).
- Partie est : la zone d'activités économiques mixtes (située au-delà de l'avenue Franklin Roosevelt et de l'avenue Albert I^{er})»;

Considérant que la rue de Rixensart, où va s'implanter le projet autorisé par l'acte attaqué, est situé dans la partie nord du périmètre couvert par le P.C.A.D. et le bloc compris entre cette rue et l'avenue Albert I^{er} est pour l'essentiel situé en zone «AB» (zone de constructions contiguës), tandis que le site des Anciennes Papeteries de Genval, qui lui fait face, constitue la partie centrale du P.C.A.D. et est en zone «AA» (zone à destination d'habitat);

Considérant que les options afférentes à la partie nord sont brièvement décrites comme suit dans le chapitre 3 «Options urbanistiques et planologiques» du P.C.A.D. :

« 3.3 Partie nord

Cette partie est conservée en zone d'habitat.

Les zones de bâti existant dans cette partie du site (rue de Rixensart) étant entièrement construites et principalement destinées à la résidence, les prescriptions liées à son affectation de zone d'habitat visent à protéger le caractère traditionnel local de ses bâtiments principaux et à en modérer l'impact des annexes»;

Considérant que, s'agissant de la partie centrale du P.C.A.D., il y a lieu d'observer qu'un certain isolement du nouveau quartier à y construire est inhérent à la structure envisagée, comme cela ressort du même chapitre du P.C.A.D. et avait déjà été souligné dans le rapport sur les incidences environnementales :

« Par contre, les disproportions de la structure par rapport aux habitations des rues voisines ne permettent pas de traiter le site comme un prolongement du centre, mais plutôt comme un quartier isolé.

En conséquence, pour permettre de raccrocher le site des Anciennes Papeteries au tissu existant, les nouvelles constructions devront être pensées dans le but de donner à la nouvelle structure une échelle appropriée» (p. 2 du chapitre 3 «Options urbanistiques et planologiques»).

«Le dossier de l'avant-projet souligne que la disproportion de la structure par rapport aux habitations des rues voisines ne permet pas de traiter le site comme un prolongement du centre urbain, mais plutôt comme un quartier isolé.

[...]

Cette partie centrale représente l'enjeu principal de l'aménagement. Il sera traité en tant qu'îlots intégrés ménageant des zones de recul et créant des écrans végétaux.

[...].»;

Considérant que la nécessité retenue dans le P.C.A.D. d'aménager des zones de recul suffisantes, voire des écrans végétaux, va également dans le sens d'un certain isolement, à tout le moins architectural; qu'à cet égard, il échet de constater que le front bâti des blocs AA3 et AA4 de la partie centrale, le long de la rue de Rixensart, est en recul important par rapport à la voirie; qu'une zone d'espaces verts (C1) est d'ailleurs prévue en sus de la voirie séparant la rue de Rixensart, reprise en partie nord, de la partie centrale;

Considérant que, dans le permis initialement délivré le 13 juillet 2013, le parti architectural retenu, et singulièrement l'admissibilité d'un gabarit emportant de sérieuses dérogations, était exclusivement motivé au regard des constructions à venir sur le site des Anciennes Papeteries de Genval, c'est-à-dire au regard d'une zone du P.C.A.D. (partie centrale, zone «AA») distincte de celle dans laquelle l'acte attaqué autorise le projet en cause (partie nord, zone «AB»); que, dans le rapport établi sur pied de l'article 93 du règlement général de procédure dans le recours A.210.356/XIII-6768 dirigé contre ce permis, il a notamment été constaté que, de ce fait, l'auteur du permis du 13 juillet 2013 a méconnu les options urbanistiques et architecturales du P.C.A.D., à tout le moins s'en est fait une représentation erronée et/ou insuffisante; qu'il y a lieu de rappeler que le permis du 13 juillet 2013 a été retiré à la suite de ce rapport et remplacé par l'acte désormais attaqué dans la présente affaire;

Considérant que, dans l'acte attaqué, ce parti architectural est désormais justifié sur la base de considérations qui admettent que le P.C.A.D. détermine plusieurs zones d'urbanisation différentes, qui confirment que celle dans laquelle s'implante le projet en cause vise à protéger le caractère traditionnel local des bâtiments, mais qui admettent néanmoins une construction dérogeant en des points importants aux prescriptions applicables dans cette zone et présentant une conception moderne assez proche de ce qui est autorisé en partie centrale au motif d'une volonté de raccord architectural entre la partie centrale et la partie nord du P.C.A.D., volonté qui serait exprimée dans les options urbanistiques et

architecturales de ce plan communal; que les éléments suivants peuvent ainsi plus particulièrement être relevés dans l'acte attaqué :

« Considérant que le projet s'insère dans un paysage diffus, dont les principales lignes de force sont caractérisées par des constructions existantes ou projetées à court terme (projet des Papeteries) de gabarits fort différents, quelques rares ouvertures créées par La Lasne, ainsi que la présence du remblais des chemins de fer et de quelques surfaces commerciales de gabarits et d'architecture également hétéroclites;

Considérant que le projet est implanté à proximité immédiate du nœud modal que constitue le pôle de la gare de Genval ainsi que du nouveau pôle de services, commerces et logements des Papeteries;

Considérant que le plan communal d'aménagement dérogatoire applicable détermine plusieurs zones d'urbanisation différente; que parmi ces zones, celle dans laquelle s'implante le projet est décrite dans les options urbanistiques et planologiques dudit plan communal comme visant à protéger le caractère traditionnel local des bâtiments et à en modérer l'impact des annexes;

Considérant aussi que les mêmes options urbanistiques et planologiques précisent, en leur point 3.5. 'Raccord entre la périphérie et la partie centrale' :

'Le site des Papeteries ne peut être considéré comme une entité isolée, il importe que ses raccords avec la périphérie soient traités dans un esprit de continuité, tant en ce qui concerne ses zones bâties que celles non bâties. [...] Une attention particulière sera réservée à l'homogénéité des matériaux tout en promouvant l'usage de techniques ou de matériaux à grande performance énergétique ou écologique';

[...]

Considérant par ailleurs que l'habitation existante présente un pignon du côté du rond-point Londo, que son orientation vers les Papeteries n'ouvre pas de manière accueillante l'accès à la rue de Rixensart depuis le rond-point;

Considérant que la parcelle sera mieux mise en valeur par le projet comportant un immeuble en coin, ouvert vers le rond-point Londo et marquant de manière magistrale l'entrée du quartier et du site des Papeteries, particulièrement lorsqu'il est perçu depuis les voies venant de Rixensart;

Considérant qu'en insérant une nouvelle construction au nord de la rue de Rixensart, le projet crée un dialogue entre l'architecture traditionnelle des habitations ouvrières situées de ce côté de la rue et l'architecture plus moderne des constructions en cours d'édification sur le site des Papeteries; que ce faisant, le projet opère de manière avantageuse un raccord entre les habitations historiques existantes et le projet global des Papeteries; que ce lien permet de raccrocher les habitations ouvrières au site des Papeteries, rappelant leur passé industriel; que telle est d'ailleurs la volonté du plan communal d'aménagement dérogatoire exprimée dans ses options;

[...]

Considérant quant à la dérogation numérotée (6) que, tel que déjà mentionné, le bien dont question est implanté à l'angle de l'avenue Albert I^{er} (N275 : voirie régionale et axe structurant) et de la rue de Rixensart, à l'entrée du site des Anciennes Papeteries de Genval, en cours de réaménagement; que cette situation peut justifier le traitement particulier du projet et le choix de la

typologie architecturale contemporaine et magistrale souhaitée par le maître de l'ouvrage, ce malgré les dispositions en vigueur du plan de référence;

Considérant que les toitures plates sont caractéristiques de cette typologie architecturale;

Considérant que le volume de transition, surmonté d'une toiture à deux versants, permet d'assurer la liaison entre les habitations mitoyennes de la rue de Rixensart et les volumes à toitures plates du projet;

Considérant que, dans le cadre de l'augmentation de densité évoquée ci-avant, l'utilisation de toiture à versants aurait impliqué que l'immeuble atteigne une hauteur totale supérieure à ce qui est présenté dans le projet; que le recours aux toitures plates permet une utilisation optimale de la surface et des contraintes de localisation du site;

Considérant que l'utilisation d'une toiture plate pour la couverture du volume principal s'inscrit dans la démarche architecturale souhaitée par le demandeur; que la végétalisation des toitures plates répond à un objectif de développement durable en assurant une meilleure isolation des logements, une rétention des eaux de pluie et en participant à l'absorption du carbone diffusé dans l'atmosphère;

Considérant quant à la dérogation numérotée (5) qu'en cas de recours à une toiture plate, la hauteur sous gouttière correspond à la hauteur sous acrotère; qu'au vu des éléments développés précédemment, le gabarit envisagé peut trouver sa place dans le contexte bâti environnant;

Considérant qu'en certains endroits, la hauteur sous acrotère du volume principal ne dépasse que de peu (55 cm) la hauteur de faîte maximale qui peut être atteinte dans le respect des prescriptions du plan communal d'aménagement des Anciennes Papeteries de Genval; que ce dépassement s'inscrit dans la logique actuelle de la rue de Rixensart, où l'entrée de la rue est marquée par des gabarits plus hauts que ceux des maisons ouvrières ensuite; que cette différence de gabarits est préservée dans les prescriptions du plan communal d'aménagement dérogatoire; que la différence de hauteur entre la construction à réaliser et celle prévue dans le plan communal d'aménagement dérogatoire pour les habitations voisines reste inférieure à celle existante actuellement entre l'habitation à démolir et les suivantes de la rue de Rixensart;

Considérant, pour le surplus, qu'il ressort de simulations insérées dans la brochure illustrative jointe à la demande de permis que le gabarit des constructions envisagées n'apparaît pas excessif au vu notamment des développements immobiliers qui seront opérés sur le site des Anciennes Papeteries de Genval en face du projet dont question; que l'environnement bâti du projet est amené à évoluer dans les années à venir au vu des développements immobiliers précités; que l'immeuble objet de la demande s'inscrit dans la continuité de la traversée du site, visible depuis l'autre bout de l'esplanade; que le parti pris du projet ne vise pas à reproduire l'architecture et les gabarits à construire sur le site des Papeteries, mais de mieux prendre en considération leur proximité et opérer un raccord entre la partie centrale du plan communal d'aménagement dérogatoire et la partie nord, conformément à la volonté dudit plan communal exprimée dans ses options; que ce gabarit reste donc compatible avec l'esprit général de ce plan dont il ne nie pas les caractéristiques essentielles;

[...]

Considérant que les dérogations numérotées ci-dessus 4, 5, 6 et 7 sont la conséquence d'une unique et même volonté d'augmenter le gabarit de l'immeuble afin de le rendre plus en phase avec sa localisation particulière; que cette volonté se justifie exceptionnellement pour cet immeuble en raison de son emplacement au carrefour de voiries, marquant un signal visuel sur un rond-point stratégique de la commune; qu'il ressort des projections 3d jointes au dossier qu'il remplit par ailleurs cette fonction en ce qu'il sera visible depuis le site des Papeteries, en ponctuation de l'axe traversant de La Lasne;

Considérant que par ses gabarits et le choix des matériaux, le projet permet au projet des Papeteries de renforcer son dialogue nécessaire avec le contexte local par un effet d'annonce en entrée de site et la remise en valeur du bout de l'ouverture visuelle de la Lasne;

Considérant par ailleurs que ces dérogations, prises isolément et dans leur ensemble, restent compatibles avec les options urbanistiques et architecturales du plan communal d'aménagement de référence; qu'en cet endroit, la hauteur maximale autorisée est supérieure à la hauteur autorisée pour le reste de la rue afin de ponctuer l'architecture du rond-point; que le projet vise à maintenir une différence avec les gabarits autorisés par le plan communal d'aménagement pour les autres habitations de la rue; que cette différence est toutefois plus ténue que celle existant actuellement entre l'habitation à démolir et les constructions voisines;

Considérant que le projet n'est pas de nature à déstructurer les lignes de force du paysage existantes identifiées ci-avant; qu'il entend même particulièrement recomposer ces lignes de force en revalorisant le paysage de l'axe visuel structurant de La Lasne perceptible depuis l'esplanade des Papeteries;

Considérant que ces nouvelles lignes de force du paysage paraissent harmonieuses et cohérentes depuis le site des Papeteries au vu des simulations qui figurent dans la brochure jointe à la demande de permis;

Considérant que le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie n'autorise qu'exceptionnellement les dérogations au plan de référence;

Considérant que, sans les dérogations sollicitées, le projet ne pourrait être réalisé de manière optimale considérant le lieu particulier où il s'implante; que pour rappel, le projet a pour objet de traiter un immeuble situé sur un carrefour structurant et visible d'autre part en bout de l'ouverture visuelle de La Lasne depuis le site des Papeteries, que le plan communal en vigueur prévoit déjà un traitement particulier pour cet immeuble de coin et que seules les dérogations sollicitées permettent d'atteindre de manière optimale ces objectifs d'aménagement du territoire;

[...]»;

Considérant que, s'agissant des considérations selon lesquelles le gabarit du projet en cause présenterait par rapport aux habitations voisines une différence plus ténue que celle existant entre ces dernières et l'habitation préexistante à démolir, il y a lieu d'observer que les hauteurs ne sont pas le seul point de dérogation contesté - en l'occurrence, les conceptions sont de nature très différente, le projet étant d'une facture moderne non comparable à celle de l'habitation préexistante au n° 79 -; qu'en tout état de cause, la préexistence d'une situation qui serait le cas échéant contraire aux prescriptions adoptées ultérieurement n'empêche pas automatiquement le droit à une situation analogue après démolition du bâtiment préexistant;

Considérant qu'au vu de ces motifs de l'acte attaqué, il apparaît que l'atypisme du parti architectural retenu, tant au regard de la situation existante de fait rue de

Rixensart qu'en égard aux prescriptions du P.C.A.D. relatives à la partie nord, et en particulier à la zone «AB», trouve son fondement principal dans la volonté d'assurer un raccord architectural entre le site des Anciennes Papeteries et sa périphérie, lequel passe par «un dialogue entre l'architecture traditionnelle des habitations ouvrières situées de ce côté de la rue et l'architecture plus moderne des constructions en cours d'édification sur le site des Papeteries», dialogue que, de par sa localisation et sa conception architecturale moderne, le bâtiment autorisé par l'acte attaqué aurait vocation à garantir;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué estime qu'il en va des options urbanistique ou architecturale du P.C.A.D. au vu du point 3.5 du chapitre 3 «Options urbanistiques et planologiques» du P.C.A.D.;

Considérant que le point 3.5 précité prévoit cependant ce qui suit :

« 3.5 Raccord entre la périphérie et la partie centrale

Le site des Papeteries ne peut être considéré comme une entité isolée, il importe que ses raccords avec la périphérie soient traités dans un esprit de continuité, tant en ce qui concerne ses zones bâties que celles non bâties.

Afin de ne pas surcharger d'avantage le rond-point existant, les raccords se feront de part et d'autres de ce dernier, soit rue de Rixensart et avenue Franklin Roosevelt. L'accès par l'avenue Franklin Roosevelt fera l'objet de la création d'un carrefour giratoire.

La création d'une voirie publique interne a une double raison : d'une part fonctionnelle, comme accès au site à partir des voiries existantes, permettant l'accès aux services publics (service d'incendie, poste, immondices,...) et d'autre part, comme liaison entre la zone existante et la nouvelle entité.

Au niveau du sol, cet espace doit comporter tous les aménagements de voirie nécessaires pour distribuer la circulation de véhicules et le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite en toute sécurité et convivialité. Dans tous les espaces non bâtis, une préférence est accordée aux matériaux présentant une certaine perméabilité.

Une attention particulière sera réservée à l'homogénéité des matériaux tout en promouvant l'usage de techniques ou de matériaux à grande performance énergétique et écologique. Lors de toute demande de permis, le demandeur doit démontrer l'intégration des choix écologiques et énergétiques dans le projet, le respect des exigences légales étant considéré comme un minimum. Ceci signifie que tout projet doit tendre vers des performances énergétiques significativement meilleures que les prescriptions légales en vigueur au moment de l'introduction des demandes de permis.

Autour de cette voirie s'articuleront des bâtiments avec des fronts de bâtisse obligatoires, des zones de reculs, de stationnements, de place, etc.»;

Considérant que, contrairement ce que prétend l'intervenante, la lecture complète de la prescription montre que les «raccords» et «liaison» dont il est question ont exclusivement trait à des questions de voiries, de voies d'accès et donc de mobilité entre la zone existante et la nouvelle entité; que, si les précisions apportées quant à l'utilisation de techniques ou de matériaux à grande performance énergétique peuvent surprendre, il reste que la perméabilité exigée n'a certainement pas trait aux constructions - on imagine mal qu'il soit exigé que les habitations futures soient faites de matériaux perméables et rien n'indique que ce terme devrait être interprété autrement que littéralement en l'espèce - mais bien aux voiries, cette précision intervenant d'ailleurs sous un paragraphe introduit par

la précision «Au niveau du sol», ce qu'éluide l'intervenante dans son interprétation;

Considérant que, du point de vue des voies d'accès, la partie centrale du P.C.A.D. ne peut à l'évidence pas être considérée comme isolée : celle-ci requiert des raccords aux voiries existantes et, vraisemblablement, la création d'un nouveau carrefour giratoire; que c'est de cet aspect que traite le point 3.5 des options urbanistiques et planologiques du P.C.A.D., à tout le moins dans tous les passages ayant trait à une question de «raccord» ou de «liaison»;

Considérant que, du point de vue architectural en revanche, il a déjà été mis en évidence qu'un certain isolement est inhérent à la structure envisagée; que, dans ce contexte, en lieu et place d'une prétendue nécessité de bâtiments de transition, de raccords architecturaux entre parties du P.C.A.D., c'est d'ailleurs la nécessité d'aménager des zones de recul suffisantes, voire des écrans végétaux qui est expressément mise en exergue dans le P.C.A.D.; que l'importante zone de recul prévue entre le côté de la rue de Rixensart où devrait s'implanter le projet autorisé par l'acte attaqué et le front bâti des blocs AA3 et AA4 de la partie centrale le long de cette même rue vient en tout état de cause en contradiction avec les nouvelles prétentions de l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué visant, conformément à l'article 113, al. 1^{er}, 1° du CWATUPE, à démontrer la compatibilité de l'ensemble des dérogations sollicitées et octroyées avec les options urbanistique ou architecturale du P.C.A.D. repose dès lors sur une conception manifestement erronée de ces options; qu'à ce titre déjà, la motivation de l'acte attaquée est irrégulière; que le premier moyen est sérieux en sa première branche";

Considérant qu'aucun élément nouveau ou complémentaire, de nature à remettre en cause le raisonnement, n'est apporté au stade de la procédure au fond par la seconde partie adverse ou la partie intervenante, chacune se limitant à reproduire les termes déjà avancés en référé; que rien ne justifie de juger autrement au fond;

Considérant, en conséquence, que la première branche du premier moyen est fondée pour les mêmes motifs que reproduits ci-dessus,

DE C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2013 par le collège communal de Rixensart à la S.P.R.L. BLUE AND GREEN PROJECTS pour démolir deux habitations et construire un immeuble comprenant quatre appartements et une surface commerciale sur un bien sis rue de Rixensart, 77 et 79 à Rixensart.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la 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 vingt-cinq novembre deux mille quinze par :

M ^{me}	GUFFENS,	président de chambre,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.