

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 243.116 du 4 décembre 2018

A. 225.101/XIII-8342

En cause :

1. **WATHELET** Michel,
2. **DEBECKER** Xavier,
3. **LANOTTE** Jean-Elie,
4. **PETIBERGHIE**n Fabienne,
5. **l'Association sans but lucratif**
COMITE DE QUARTIER POIRIER-DIEU GENVAL,
ayant tous élu domicile chez
M^{es} Aïda BASILE et
Gil RENARD, avocats,
chaussée de Marche 458
5101 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
LA FONCIERE DES TILLEULS,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 avril 2018, Michel WATHELET, Xavier DEBECKER, Jean-Elie LANOTTE, Fabienne PETIBERGHIE n et l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) COMITE DE QUARTIER POIRIER-DIEU GENVAL demandent, d'une part, la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré

le 26 février 2018 par le Ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, Monsieur Carlo DI ANTONIO, à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LA FONCIERE DES TILLEULS pour la construction d'une maison de repos et de soins avec parking sur un bien situé rue du Tilleul, 13 à [...] Rixensart et actuellement cadastré division 2 Genval, section D, n° 303G" et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 1^{er} juin 2018, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LA FONCIERE DES TILLEULS demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 5 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 novembre 2018 à 11 heures.

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

M^{es} Gil RENARD et Alysson DUTERME, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Marie BAZIER, *loco* M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 5 janvier 2016, la société LA FONCIÈRE DES TILLEULS introduit auprès de la Direction générale de l'aménagement du territoire (DGO4) - direction du Brabant wallon une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison de repos et de soins de 150 lits sur un bien sis rue du Tilleul à Genval, cadastré Genval/2^{ème} division/section D/303 g pie, sur l'ancien site de GSK (lequel présente une superficie de 4,61 hectares au sein d'un îlot de 13,14 ha). Le projet consiste en une relocalisation de la résidence "Le Point du Jour" située à Bierges dont le bail arrivait à terme en mars 2018.

Le bien est situé majoritairement en zone industrielle d'activité économique et pour une petite partie en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan communal d'aménagement (P.C.A.) dérogatoire au plan de secteur dit "Poirier-Dieu" approuvé par arrêté ministériel du 13 juin 2005.

La note explicative qui accompagne le projet est rédigée comme suit:

" • PCA POIRIER DIEU - RIXENSART : DEROGATION AU PLAN DE SECTEUR.

Comme vu précédemment, la maison de repos va s'implanter sur un site repris en zone industrielle au plan de secteur. Le site s'inscrit également au PCA Poirier Dieu soumis à révision.

En l'absence de révision du plan de secteur, l'article 48 du CWATUPE [lire: Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie] permet l'adoption d'un PCA dérogatoire.

La dérogation a pour effet que les dispositions du plan de secteur ne sont plus d'application.

3 conditions sont posées pour que le PCA dérogatoire soit valable :

- La dérogation ne peut porter atteinte à l'économie générale du plan de secteur.
- La dérogation doit être justifiée par des besoins sociaux, économiques, patrimoniaux ou environnementaux qui n'existaient pas au moment de l'adoption définitive du plan de secteur.
- L'affectation qui résulte du plan communal dérogatoire doit répondre aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

Dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme de la maison de repos, il existe bel un bien une demande d'accueil de ce type d'établissement dans la Commune.

Le présent projet s'inscrit dans une réflexion globale sur l'ensemble de l'ancien site GSK.

En effet, un projet d'éco quartier est à l'étude à l'arrière de la maison de repos, et l'aile de bureaux implantées le long de l'avenue des Volontaires est également maintenue dans le but d'y intégrer des services communaux à la population. La maison de repos s'inscrit dans cet ensemble. Un important travail et de nombreuses réunions ont été organisés afin de proposer un ensemble cohérent pour une reconversion réussie de ce site à l'abandon aujourd'hui.

De plus, le site permet sans problème l'implantation de la maison de repos et des parkings et jardins qui lui sont nécessaires.

Un nouveau PCA permet l'implantation d'une maison de repos à la place des anciennes installations de la Société GSK, relocalisée ailleurs dans la Commune.

Le CoDT [lire: Code du développement territorial] entrera en vigueur prochainement. Les dispositions transitoires contenues dans l'avant-projet du nouveau PCA permettent la poursuite de la procédure entamée pour autant que l'on ait atteint le stade de l'avant-projet du nouveau PCA. Ceci permet la disparition de l'actuel PCA de l'ordonnancement juridique.

En effet, l'actuel PCA ne répond plus aux besoins actuels et ne permettrait pas l'implantation d'une maison de repos sur ce site.

Il incombe donc à l'Administration Communale d'approuver l'avant-projet du nouveau PCA avant le délai de 130 jours dont dispose la Région afin de permettre la délivrance du permis d'urbanisme de la maison de repos. En effet, le Fonctionnaire délégué à la Région Wallonne doit disposer de l'avant-projet de PCA afin d'avoir une vision aboutie des grandes options d'aménagement du site, pour prendre sa décision sur la demande de permis d'urbanisme de la maison de repos".

Le bien est situé en aire différenciée d'habitat - sous aire d'habitat en ordre semi-ouvert des noyaux anciens au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.).

Le projet déroge à ce R.C.U. en ce qui concerne l'implantation (en recul de plus de 6 mètres de la voirie afin de d'implanter des arbres et arbustes qui vont créer un écran végétal), la mitoyenneté (absence de construction sur le pignon de la maison voisine eu égard à la différence de gabarit), la profondeur du bâtiment (supérieure à 15 mètres), la hauteur (10,70 mètres au lieu de 8,50 mètres maximum sous gouttière), pentes de toiture (toiture plate au lieu d'une toiture à versants avec pente comprise entre 30 et 45°) et les matériaux d'élévation (brique de teinte blanche et bardage de type fibro-ciment).

Le bien est situé en zone d'isolement et en zone économique et de recherche au schéma de structure communal révisé adopté définitivement par le conseil communal le 23 juin 2010.

2. Le 11 février 2016, la Zone de secours du Brabant wallon émet un avis sur la demande.

3. Une enquête publique est organisée du 7 au 21 mars 2016. Elle donne lieu à 106 courriers de réclamations.

4. Le 30 mars 2016, le collège communal de Rixensart émet l'avis favorable conditionnel suivant sur la demande de permis d'urbanisme :

" Considérant que le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine stipule, en son article 107, § 1^{er}, notamment que :

« Le Collège communal peut refuser le permis pour le motif que soit l'établissement ou la révision d'un plan communal d'aménagement, soit la modification du règlement communal d'urbanisme ont été décidés»,

Considérant que le fait qu'un plan communal d'aménagement révisionnel soit en cours d'élaboration ne doit pas entraîner automatiquement une décision de refus de permis d'urbanisme;

Considérant que l'avant-projet de plan communal d'aménagement révisionnel dit «Poirier Dieu», approuvé par le Conseil communal en date du 16 décembre 2015, affecte l'espace concerné par la présente demande en zone d'habitation à vocation de services et d'équipements communautaires; que l'implantation d'une maison de repos est prévue par le prescrit urbanistique défini pour la zone dont question;

Considérant que le projet n'est pas contraire aux dispositions de l'avant-projet de plan communal d'aménagement révisionnel dit «Poirier Dieu»;

Considérant que le projet de maison de repos et de soins s'inscrit bien dans le cadre d'une réflexion globale d'aménagement du quartier; qu'au vu du caractère relativement restreint du projet et de sa nature, il ne peut être considéré que celui-ci est susceptible de mettre à mal ladite réflexion;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales relatif au projet de plan communal d'aménagement révisionnel dit «Poirier Dieu» devra prendre en considération le projet de maison de repos et de soins si celui-ci fait l'objet d'un octroi de permis d'urbanisme;

Considérant que le projet de maison de repos et de soins ne doit pas être conditionné par d'autres projets qui peuvent être qualifiés d'événements futurs et incertains;

Considérant que ce sont, le cas échéant, les options de l'avant-projet de plan communal d'aménagement révisionnel dit «Poirier Dieu» qui devront être adaptées et/ou modifiées en fonction du rapport sur les incidences environnementales, qui prendra en considération le présent projet de maison de repos et de soins, et non l'inverse;

Considérant qu'il apparaît abusif de refuser le permis d'urbanisme visé par la présente demande au motif qu'un plan communal d'aménagement révisionnel est en cours d'élaboration".

5. Le 11 mai 2016, le collège communal décide de proposer au fonctionnaire délégué d'imposer, à titre de charge d'urbanisme, le versement d'une somme de 800.000 euros TVAC destinée au réaménagement d'une partie de la rue du Tilleul.

6. Le 17 mai 2016, le fonctionnaire délégué refuse le permis sollicité. Cette décision est motivée notamment comme suit :

" Considérant que le projet est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur et au plan communal d'aménagement dérogatoire «Poirier Dieu»; que le plan de secteur de référence a entendu lors de son adoption consacrer essentiellement une activité industrielle préexistante, le PCAD [lire: plan communal d'aménagement dérogatoire] ultérieur venant quant à lui réduire une première fois cette zone et encadrer le développement de cette activité afin qu'elle ne mette pas en péril le développement harmonieux du solde de l'îlot;

Considérant que la cessation des activités de GSK sur le site de Genval crée une friche importante (halls vétustes, bureaux vides, importantes zones minéralisées de stationnement) : que l'emprise du site GSK (4,61 hectares au sein d'un îlot de 13,14 ha) nécessite de redéfinir l'affectation et l'urbanisation de l'ensemble de l'îlot qui comprend une partie déjà urbanisée ainsi qu'une partie devant encore l'être en vue de lui donner un nouvel avenir;

Considérant que l'affectation en zone industrielle n'a plus sa raison d'être du fait d'une part de la cessation des activités sur le site et d'autre part de sa localisation à proximité du noyau de Genval-Maubroux, noyau qui va connaître un développement et un réaménagement significatifs avec la mise en place du RER;

Considérant par ailleurs, le caractère résidentiel prédominant du quartier et rendant difficile voir inopportun le développement de nouvelles activités industrielles sur ce site;

Considérant que, tenant compte de cette problématique, les autorités ont entamé la révision du PCAD «Poirier Dieu»; que l'avant-projet de PCA révisé adopté par le Conseil communal en date du 16 décembre 2015 modifie la destination de la zone concernée pour l'affecter en zone de service public et d'équipements communautaires;

Considérant que l'avant-projet de PCAD révisé est actuellement au stade préparatoire, le rapport des incidences environnementales devant être élaboré prochainement; que cet avant-projet s'accompagne d'un plan masse faisant figurer les intentions communales quant à l'aménagement futur de l'îlot; que le plan fait apparaître les zones dévolues aux différentes fonctions ainsi que les cheminements privilégiés; qu'il y est bien mentionné la place laissée aux activités de service public et d'équipements communautaires; que l'interaction avec l'implantation de l'administration communale sur le même site n'a cependant pas été étudiée ni évaluée à ce stade;

Considérant qu'au regard de l'état d'avancement de cette révision et compte tenu de l'absence actuelle du rapport sur les incidences environnementales, l'autorisation de l'implantation de l'activité sollicitée sans attendre l'adoption définitive du plan communal révisé paraît prématurée;

Considérant que les écarts au PCA découlent du fait même d'une affectation non conforme, sauf en ce qui concerne le recul par rapport à la rue du Tilleul;

Considérant que, de manière générale, le projet ne permet d'offrir aucun dégagement suffisant, ni par rapport à la voirie ni par rapport aux limites arrière et latérale;

Considérant que dans l'esquisse de janvier 2015 susmentionnée, alors que le bâtiment était implanté rue des Volontaires, de tels dégagement existaient pourtant; qu'un parc public était même créé; que c'est bien vers une proposition de ce type qu'il y aurait lieu de revenir; qu'une infrastructure de cette envergure se doit d'avoir des dégagements proportionnés;

Considérant enfin que l'utilisation d'une brique blanche ne permettra pas une bonne intégration au contexte bâti;

Je refuse la dérogation sollicitée".

7. Le 23 mai 2016, la société LA FONCIÈRE DES TILLEULS introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, qui le réceptionne le 24 mai 2016.

8. Le 21 juin 2016, la demanderesse de permis est auditionnée par la Commission d'avis sur les recours qui émet un avis qui, en vertu de l'article 452/3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) est réputé favorable (parité des voix).

9. Le 3 octobre 2016, la direction de l'Urbanisme et de l'Architecture adresse au ministre une note accompagnée d'une proposition de refus de permis.

10. Le 11 juillet 2017, la commune de Rixensart informe le ministre que le collège communal maintient son avis favorable sur le projet et lui transmet un exemplaire du rapport sur les incidences environnementales portant sur l'avant-projet de plan communal d'aménagement révisionnel dit "Poirier-Dieu" déposé début juillet, ainsi qu'une note relative à la situation du site en termes de pollution des sols.

11. Le 13 septembre 2017, le collège communal décide de maintenir l'avis favorable conditionnel donné le 30 mars 2016 et d'attirer l'attention du ministre sur l'importance de la charge d'urbanisme relative au réaménagement partiel de la rue du Tilleul précisée dans sa délibération du 11 mai 2016.

12. Le 25 octobre 2017, le collège communal de Rixensart retire son avis du 13 septembre 2017 parce que l'imposition d'une charge d'urbanisme en numéraire n'est pas prévue par les dispositions applicables en droit de l'urbanisme et parce que l'imposition d'une charge d'urbanisme sous la forme d'une condition future et incertaine n'est pas davantage permise. Il émet à nouveau un avis favorable dans le

même acte, tout en actant l'engagement unilatéral du propriétaire du terrain de procéder au réaménagement partiel de la rue du Tilleul.

13. Le 20 novembre 2017, le ministre informe la demanderesse de permis et la commune de Rixensart qu'il s'avère légalement impossible d'accorder les dérogations et le permis d'urbanisme sollicité, l'enquête publique n'ayant pas porté sur l'ensemble des dérogations qu'implique le projet.

14. Une nouvelle enquête publique est réalisée du 27 novembre au 11 décembre 2017. Elle suscite 136 courriers de réclamations.

15. Le 26 février 2018, le ministre octroie le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect des conditions suivantes :

- " - l'implantation de la première élévation de la nouvelle construction à 5 mètres (et non 4,48 mètres) par rapport à l'alignement de la rue du Tilleul comme préconisé dans le rapport sur les incidences environnementales portant sur l'avant-projet de plan communal d'aménagement révisé dit «Poirier Dieu»;
- l'utilisation pour les nouvelles plantations à réaliser, d'essences régionales appropriées au site et à l'environnement;
- le respect des dispositions suivantes en matière de mobilité : les poids lourds intervenant dans le cadre des travaux utiliseront exclusivement les voiries suivantes : le Vieux Chemin de l'Helpe, la rue des Volontaires, puis la RN 275. En fonction de la direction souhaitée, il conviendra ensuite de respecter les trajectoires suivantes :
 - soit N275 jusqu'aux 3 Colonnes, N 253 vers Waterloo, ring O;
 - soit N275 jusqu'au carrefour de Groenendaal, le ring O;
 - soit N275 jusqu'à Court-Saint-Etienne, N 237;
- le respect de l'avis de la Zone de secours du Brabant wallon-Département prévention".

Il s'agit de l'acte attaqué.

16. Le 27 février 2018, cette décision est notifiée à la demanderesse de permis, au collège communal de Rixensart et au fonctionnaire délégué.

17. Le 1^{er} mars 2018, la décision est affichée sur les lieux.

18. Le 15 mars 2018, elle est notifiée aux quatre premiers requérants.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

La requête précise que les quatre premiers requérants résident tous dans le quartier dit "Poirier-Dieu" et sont riverains immédiats du projet litigieux; que leurs propriétés se situent respectivement à moins d'une dizaine de mètres (premier requérant), à moins de cinq mètres (deuxième requérant), à une centaine de mètres (troisième requérant), et à environ 170 mètres (quatrième requérant) du projet autorisé par l'acte attaqué. Ils expliquent que, compte tenu de l'ampleur du projet litigieux et des nuisances qui en résulteront notamment en termes de vues et mobilité telles que développées dans le cadre de la demande de suspension, le projet est bien susceptible de modifier de manière substantielle leur cadre de vie et est de nature à mettre en péril l'aménagement cohérent et durable du quartier en raison de son caractère prématuré. Ils ajoutent que, par ailleurs, la construction d'une maison de repos et de soins remet en cause l'aménagement du quartier que la cinquième requérante a notamment pour objet de défendre.

B. La requête en intervention

La partie intervenante soutient que le recours doit être déclaré irrecevable dans le chef des troisième et quatrième requérants à défaut d'intérêt. Elle soutient qu'il ressort en effet de la demande de suspension qu'ils ne subiront aucun inconvénient en termes de vues étant donné la distance qui sépare leurs habitations du projet litigieux. Elle ajoute que les problèmes de mobilité qu'ils dénoncent sont peu développés dans la demande de suspension et qu'ils n'indiquent pas en quoi le problème de stationnement, lequel est contesté, leur causerait un inconvénient personnel, direct et certain.

Elle se réfère à la sagesse du Conseil d'État quant à l'appréciation de l'intérêt des autres requérants.

IV.2. Examen

Aux termes de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le recours en annulation est ouvert à toute personne qui justifie d'une lésion ou d'un intérêt, c'est-à-dire à toute personne à laquelle un acte administratif est susceptible de causer grief. L'intérêt justifiant le recours pour excès de pouvoir doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime. L'annulation d'un permis d'urbanisme doit être susceptible de présenter un avantage à la partie requérante.

Tout habitant a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie.

En l'espèce, la distance qui sépare les habitations des quatre premiers requérants du projet litigieux n'est pas contestée. Le projet a pour objet la construction d'un bâtiment neuf présentant une superficie d'environ 9.595 m² destiné à accueillir une maison de repos et de soins de 150 lits et comportant un total de 56 emplacements de parking. Le projet déroge au zonage du plan de secteur, au P.C.A. dit "Poirier-Dieu", au R.C.U., et s'écarte du schéma de structure communal.

Un tel projet est susceptible de modifier l'environnement ou d'affecter le cadre de vie des quatre premiers requérants. À supposer que les troisième et quatrième requérants n'ont pas de vue sur le projet, vu l'ampleur de celui-ci, la distance qui les en sépare n'est pas suffisante pour conclure qu'ils n'en subiront pas des inconvénients et nuisances. La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

V. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LA FONCIERE DES TILLEULS est accueillie.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête unique

Le premier moyen est pris de la violation des articles 30bis et 127, § 1^{er}, alinéa 1, 7°, et § 3, du CWATUP, de la violation des prescriptions littérales et graphiques du plan de secteur, du plan communal d'aménagement dérogatoire dit "Poirier-Dieu" et du règlement communal d'urbanisme de Rixensart, des articles 2 et

3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motifs en droit et en fait, de l'erreur de droit et de fait, des principes de bonne administration dont le devoir de minutie ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérants soutiennent les arguments suivants :

- alors que le projet litigieux déroge au plan de secteur, au plan communal d'aménagement dérogatoire dit "Poirier-Dieu" et au règlement communal d'urbanisme de Rixensart, aucun des motifs de l'acte attaqué ne comporte d'appréciation sur la qualité d'«équipement communautaire» du projet, s'agissant de l'une des conditions d'application de l'article 127, § 3, du CWATUP. La motivation de l'acte attaqué ne montre pas que la demanderesse de permis, étant une société commerciale à but lucratif, l'équipement doit non seulement être utile, mais aussi "nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population", outre la démonstration de sa dimension collective. Le caractère nécessaire de cet équipement ne ressort pas plus du dossier de la demande de permis d'urbanisme. Le motif selon lequel le projet consiste en la relocalisation d'une maison de repos et de soins dont le bail arrive à échéance et dont il serait par ailleurs nécessaire d'augmenter la capacité paraît, au vu du site internet de cette maison de repos, erroné, le bail semblant en effet renouvelé. Il s'agit en réalité d'un projet de nouvelle maison de repos et de soins qui augmente la capacité d'accueil dans la région d'environ 150 lits, mais sans qu'il ne soit toutefois démontré qu'une telle augmentation serait nécessaire. Cette démonstration est d'autant plus requise qu'il existe à proximité, sur le territoire de la commune, trois autres maisons de repos et de soins. Il n'existe par ailleurs aucune garantie que l'agrément sera délivré pour la maison de repos et de soins projetée;
- le caractère exceptionnel de la dérogation n'est *a fortiori* pas non plus établi. Aucun motif de l'acte attaqué ne permet en effet de comprendre les raisons pour lesquelles le projet litigieux devait nécessairement être autorisé à l'endroit considéré, d'autant que la relocalisation invoquée n'est d'aucune manière pertinente ni même étayée ou encore justifiée formellement. En toute hypothèse, le caractère obsolète des documents d'aménagement et d'urbanisme ne permet pas de justifier à lui seul qu'il soit simplement dérogé à ces derniers;
- l'ampleur et le nombre important de dérogations aux plans d'aménagement et aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme applicables emporte manifestement la dénaturation de ceux-ci. Dans une telle hypothèse, la voie de la dérogation ne pouvait être préférée à la voie de la révision de ces documents d'aménagement et d'urbanisme. Il appartenait à la partie adverse de vérifier que

les conditions pour pouvoir déroger à ces documents étaient remplies et de démontrer formellement que le projet litigieux n'emportait pas une telle dénaturation. Or, la motivation de l'acte attaqué est principalement, sinon exclusivement, fondée sur le caractère obsolète des instruments d'aménagement du territoire;

- le projet est situé en "zone économique et de recherche" au schéma de structure communal de Rixensart. L'acte attaqué ne comporte aucune motivation quant à l'existence du schéma de structure communal et quant aux écarts du projet alors qu'il porte atteinte à une option fondamentale de ce schéma;
- l'acte attaqué est, en tout état de cause, prématuré compte tenu de la procédure de révision actuellement en cours du plan communal d'aménagement révisionnel dit "Poirier-Dieu", qui prévoit pourtant plusieurs zones et alternatives concernant les équipements de service public ou communautaires. Le projet autorisé remet ainsi en cause ces zones et alternatives et il en résulte une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

B. La note d'observations

La partie adverse répond que le projet litigieux constitue bien un "équipement communautaire". Elle développe les éléments suivants :

- l'auteur de l'acte attaqué, d'une part, expose que la demanderesse a précisé, dans le cadre de son recours administratif, que "le projet répond à un besoin d'intérêt général, à savoir l'accueil des personnes âgées" et d'autre part, partage l'appréciation de la direction de l'urbanisme et de l'architecture qui considère, dans son avis du 3 octobre 2016, que "la demande entre dans le champ d'application de l'article 127, § 1^{er}, 7^o du Code du fait qu'elle serait relative à des constructions et équipements de service public ou communautaire";
- la société 2BUILD CONSULTING a déposé un mémoire dans le cadre de la procédure d'instruction du recours administratif qui justifie les raisons de considérer le projet litigieux comme un équipement communautaire au regard de la jurisprudence du Conseil d'État. Les parties requérantes ne contestent ces éléments que par des affirmations péremptoires sans démontrer concrètement en quoi ils ne seraient pas fondés;
- dans sa décision de refus du 17 mai 2018, le fonctionnaire délégué a d'ailleurs précisé que "la demande relève de la compétence du Fonctionnaire délégué conformément à l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUP; considérant en effet que la

demande de permis porte sur la création d'une maison de repos et de soins de 148 lits; qu'un tel équipement constitue bien un équipement communautaire".

Elle répond ensuite que l'acte attaqué motive adéquatement l'octroi des dérogations. Elle développe les arguments suivants :

- l'acte attaqué justifie le caractère exceptionnel de la dérogation au plan de secteur;
- l'acte attaqué précise que le projet litigieux se situe en zone économique et de recherche au schéma de structure communal. Il comporte une justification de ne pas respecter cette affectation en zone économique. Il précise également qu'en ce qui concerne les dérogations engendrées par le projet, l'autorité de recours se rallie aux arguments transmis en cours de procédure de recours par le conseil de la demanderesse. Le document transmis justifie les raisons de s'écarter de l'affectation prévue par le schéma de structure communal et rejoint l'appréciation du fonctionnaire délégué en ce qui concerne la zone d'activité économique industrielle au schéma de structure communal;
- les arguments transmis en cours de procédure de recours par le conseil de la demanderesse justifient également l'absence de dénaturation aux plans d'aménagement et aux prescriptions urbanistiques, ainsi que la nécessité des dérogations.

Enfin, la partie adverse renvoie à la réfutation de la seconde branche du deuxième moyen en ce qui concerne le caractère prématuré de l'acte attaqué au regard de l'avant-projet de plan communal d'aménagement révisionnel.

C. La requête en intervention

La partie intervenante soutient que le premier moyen - qu'elle subdivise en trois branches - est partiellement irrecevable et, globalement, non sérieux.

Première branche : notion d'équipement communautaire

Elle se réfère à la jurisprudence du Conseil d'État et développe les éléments suivants :

- quant au caractère nécessaire de l'équipement communautaire à la satisfaction de besoins de vie de la population :

- il ressort de la motivation de l'acte attaqué qui renvoie à l'avis du collège communal du 25 octobre 2017, mais aussi de la note explicative jointe à la demande de permis, de l'étude de mobilité jointe à la demande de permis, du recours du bureau 2BUILD CONSULTING du 23 mai 2016, auquel renvoie l'acte attaqué, et du mémoire complémentaire déposé dans le cadre de celui-ci, que la maison de repos et de soins en projet rencontre bien la première condition visée par la jurisprudence en ce qui concerne les équipements communautaires, à savoir la rencontre d'un besoin social;
 - il ressort des statistiques en matière de vieillissement de la population qui figurent sur le site de l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) et des perspectives du bureau du plan à l'horizon 2061, que la présence de trois autres maisons de repos et de soins sur le territoire communal n'empêche pas de considérer que le projet est nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population;
 - la grande majorité des réclamations formulées au cours des enquêtes publiques - dont celles des troisième et quatrième requérants - ne conteste pas le caractère d'équipement communautaire d'une maison de repos et de soins, ni de celle visée par le projet en particulier, admettant implicitement qu'il existe un besoin dans ce domaine.
- quant à l'agencement traduisant une dimension collective de l'équipement, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué, les plans joints à la demande de permis et le mémoire complémentaire du 20 juin 2016 rédigé par le bureau 2BUILD CONSULTING pour la demanderesse de permis, font bien état de la dimension collective du projet.

Deuxième branche : ampleur des dérogations

Elle développe les arguments suivants :

- cette branche du moyen est irrecevable à défaut d'identifier les dérogations aux plans d'aménagement et aux prescriptions du R.C.U. dont le nombre et l'ampleur seraient trop importants, et les options de ces instruments auxquelles le projet ne pourrait pas déroger, la circonstance que la dénaturation aurait été dénoncée dans la proposition de décision de refus de la DGO4 étant insuffisante à cet égard (Ville de Hannut, n° 229.949, 22 janvier 2015; HOET, n° 173.578 du 18 juillet 2007). En toute hypothèse, la DGO4 elle-même ne précise pas non plus en quoi les dérogations dénatureraient les instruments en question et n'indique rien au sujet de l'ampleur de ces dérogations;

- l'acte attaqué motive amplement les dérogations relatives au R.C.U. et leur caractère exceptionnel;
- en ce qui concerne les dérogations par rapport au plan de secteur et au P.C.A., l'acte attaqué contient une motivation qui va au-delà de ce que soutiennent les parties requérantes. Si cette motivation vise l'ensemble du périmètre du P.C.A.D., le projet ne couvre qu'une partie de celui-ci. On ne peut déduire de l'intention des autorités de réviser ce P.C.A.D. que les dérogations relatives au seul projet de M.R.S. dénatureraient les plans d'aménagement;
- le projet présente une superficie de moins d'1/4 de la zone d'activité économique industrielle du P.C.A.D. de sorte que cette zone continuera à être affectée "dans une mesure significative" (c'est-à-dire plus de 3/4) aux activités prévues par le plan, se référant à cet égard à la doctrine et aux arrêts n° 222.838, du 13 mars 2013, BOLLE, et n° 223.416, du 2 mai 2013, GEUSKENS et DEVOS. Le projet de M.R.S. ne dénature donc pas le P.C.A.D., ni le plan de secteur. L'avis du collège communal de Rixensart du 30 mars 2016, auquel l'acte attaqué se réfère, considère que le projet de maison de repos et de soins s'inscrit bien dans le cadre d'une réflexion globale d'aménagement du quartier et qu'au vu du caractère relativement restreint du projet et de sa nature, il ne peut être considéré que celui-ci est susceptible de mettre à mal ladite réflexion.

Troisième branche : écart au schéma de structure communal

Elle développe les éléments suivants :

- l'acte attaqué, qui reprend la proposition de refus de la DGO4, constate que le projet s'écarte du schéma de structure communal de Rixensart au niveau du zonage prévu par celui-ci;
- en ce qui concerne la question de la motivation des écarts, les parties requérantes n'identifient pas concrètement, hormis le zonage, les indications du schéma de structure communal qui ne seraient pas rencontrées par le projet. Dès lors que le zonage d'un schéma de structure communal ne peut pas être contraire à celui d'un plan de secteur, le projet qui déroge à un tel plan s'écarte nécessairement du schéma de structure communal qui précise ce dernier. Dès lors que l'acte attaqué motive les raisons pour lesquelles le projet peut déroger au plan de secteur et à la zone d'activité économique industrielle qui y est inscrite, il motive implicitement, par voie de conséquence, les raisons pour lesquelles l'écart au zonage du schéma de structure communal de Rixensart (lequel doit être conforme aux plans qui lui sont supérieurs) est également acceptable. On voit mal quel élément de

motivation supplémentaire aurait pu être ajouté par la partie adverse si ce n'est une répétition des motifs déjà invoqués. Dans les circonstances spécifiques de l'espèce, retenir ce grief pourrait traduire un excès de formalisme.

VI.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. 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.

Sur la qualification de construction ou équipement de service public ou communautaire

L'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 7^o et § 3, du CWATUP prévoit ce qui suit :

" Art. 127. § 1^{er}. Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

[...]

7^o lorsqu'il concerne les constructions et équipements de service public ou communautaires;

[...]

§ 3. Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement".

Cette disposition ne définit pas la notion de "construction ou d'équipement communautaire". Il convient de se référer à l'article 28, § 1^{er}, du même Code, qui dispose que "la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général". S'agissant de l'application de l'article 28, § 1^{er}, alinéa 2, il est généralement admis qu'est un équipement communautaire, l'établissement qui est mis à la disposition du public dans des conditions raisonnables et qui ne vise pas un but lucratif en ordre principal, étant précisé que la qualité publique ou privée du gestionnaire est indifférente. À côté de ces constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social

sont aussi visés les "constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général" et qui peuvent dès lors être qualifiés d'équipements communautaires. Cette notion offre un champ plus large que celui auquel réduiraient des conditions d'accessibilité physique et d'absence de but de lucre à titre principal. Il ressort en effet de la seconde phrase dudit alinéa que c'est la finalité poursuivie par l'activité qui est déterminante pour opérer la qualification de l'équipement "communautaire". À cet égard, la mise à disposition de certains équipements utiles à la satisfaction des besoins de vie contemporains n'est pas nécessairement érigée en service public ou assurée par l'initiative privée à but non lucratif. Lorsque le secteur privé se fait le promoteur d'une infrastructure ouverte au public dans une perspective de profit, la qualification d'équipement communautaire ne peut être admise qu'à la double condition qu'il soit démontré que cette infrastructure constitue un équipement non seulement utile mais nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population et que son agencement est tel qu'elle a une réelle dimension collective. (HENDERICKX et SERVAIS, n° 238.941, du 9 août 2017; LEBRUN, n° 239.526, du 24 octobre 2017; VRANCKX et CHOCHANIK, n° 229.411 du 2 décembre 2014).

Une maison de repos et de soins a pour objectif de promouvoir l'intérêt général, c'est-à-dire de se mettre au service de la collectivité. Cependant, en l'espèce, le dossier administratif ne permet pas de déterminer si la M.R.S. en projet sera accessible à tous à des conditions raisonnables, ni si elle poursuit principalement un but de lucre, ce qui semble toutefois, de prime abord, être le cas, la demanderesse de permis étant une société commerciale. La qualification d'équipement communautaire ne peut donc être admise, en l'espèce, qu'à la double condition qu'il soit démontré que cette M.R.S. constitue un équipement non seulement utile mais nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population et que son agencement est tel qu'elle a une réelle dimension collective.

La procédure de révision du plan communal d'aménagement a pour objet de permettre d'adapter les prescriptions urbanistiques à l'évolution des différents besoins qui se manifestent sur le territoire visé par le plan. La commune de Rixensart envisage, dans le cadre de la révision du P.C.A.D. dit "Poirier-Dieu", de remplacer la zone d'activité économique industrielle par une zone de service public et d'équipements communautaires destinée notamment à la construction d'une maison de repos et de soins afin de répondre aux besoins de la population communale vieillissante (nonobstant la présence d'autres maisons de repos sur le territoire de la commune).

Le rapport sur les incidences environnementales (RIE) relatif au P.C.A. révisionnel en cours précise notamment ce qui suit :

" Globalement, la commune de Rixensart affiche une bonne disponibilité en équipements communautaires. (...) Quelques statistiques donnent un aperçu du taux d'utilisation de certains équipements communautaires par les habitants de la commune pour les domaines de l'enseignement, de la petite enfance et de l'accueil en maison de repos et de soins (...) Ces aspects soulignent des besoins pour ce type de structures réels, mais aussi pour l'accueil des personnes âgées (Tableau 4 ci-dessous)".

L'acte attaqué, qui se réfère en cela à ce RIE, mentionne ce qui suit :

" [...] en terme de besoin, le projet de MRS consiste en la relocalisation de la résidence «Le Point du Jour» située à Bierges (près de 100 % de taux d'occupation à l'heure actuelle) et dont le bail arrive à échéance en mars 2018. La capacité du projet de construction de la nouvelle M.R.S. sur le site du «Poirier Dieu» est de 20% supérieure (24 lits supplémentaires). La construction d'une nouvelle M.R.S. répond donc bien à un réel besoin".

L'auteur de l'acte attaqué expose ainsi la raison pour laquelle cet équipement est, selon lui, utile et nécessaire à la satisfaction d'un besoin social. La circonstance que, selon les parties requérantes, la maison de repos et de soins à relocaliser soit située dans un bâtiment plutôt récent dont rien n'indique qu'à terme il ne sera plus affecté à l'accueil de personnes âgées, et le fait "qu'il leur semble" que le bail a été renouvelé, sont insuffisants à remettre en cause l'appréciation portée à cet égard par l'autorité, qui dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire. Il n'est, par ailleurs, pas contesté qu'existe, dans l'agencement du bâtiment en projet, une réelle dimension collective, et notamment des lieux de vie communs.

Au vu de ces éléments, la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre à suffisance la raison pour laquelle son auteur a considéré que le projet pouvait être qualifié de "construction ou équipement de service public ou communautaires". Cette qualification est au demeurant partagée par l'ensemble des autorités et instances appelées à se prononcer sur la demande.

Par ailleurs, en vertu du principe de l'indépendance des polices administratives, la délivrance d'un permis d'urbanisme pour une maison de repos et de soins n'est pas tributaire de l'obtention de l'agrément requis pour pouvoir exploiter celle-ci. Partant l'absence de garantie quant à l'obtention d'un tel agrément n'est pas de nature à entacher l'acte attaqué d'illégalité.

Le moyen, en ce qu'il soutient que le projet n'est pas un équipement communautaire et qu'il n'est pas suffisamment motivé à cet égard, n'est pas sérieux.

Sur la question de la nécessité de s'écarter du plan de secteur et du P.C.A. et à l'ampleur de la dérogation

L'article 127, § 3, du CWATUP, précité, habilite à "s'écarter" notamment du plan de secteur. L'interprétation restrictive s'impose, comme l'a souligné la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 87/2007 du 20 juin 2007. Si l'article 127, § 3, du CWATUP n'exige pas, à la différence de l'article 114 du même Code, que la dérogation soit accordée à titre exceptionnel, et même s'il emploie une autre expression, la motivation du permis doit cependant porter aussi sur la nécessité de "s'écarter" du plan de secteur et sur la condition requise que les actes et travaux "soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage".

En l'espèce, l'acte attaqué est rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que, sur base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui est soumis, l'autorité compétente ne partage pas complètement la position et les motifs développés ci-avant par le DGO4 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture; que sa décision repose sur les motifs développés ci-après;

[...]

Considérant que la demande, en ce qu'elle concerne la construction d'une maison de repos et de soins, n'est dès lors pas conforme à la destination de la zone d'activité économique industrielle au plan de secteur telle que visée à l'article 30bis du Code précité;

Considérant que le projet déroge en outre au plan communal d'aménagement actuellement en vigueur en ce qui concerne :

- zone de construction : le projet n'est pas à usage d'activité économique;
- zone de recul : absence de zone tampon formant un écran visuel;
- zone de plantation obligatoire : absence d'écran vert;

[...]

Considérant que le projet est toutefois de nature, *in abstracto*, à bénéficier de l'application de l'article 127, § 3, du Code permettant de s'écarter du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement communal d'urbanisme, pour autant qu'il soit soumis à enquête publique et respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage ;

[...]

Considérant que le plan de secteur a entendu lors de son adoption consacrer essentiellement une activité industrielle préexistante sur le site; qu'un PCAD ultérieur a réduit une première fois cette zone et encadré le développement de cette activité afin qu'elle ne mette pas en péril le développement harmonieux du solde de l'îlot;

Considérant que la cessation des activités de GSK sur le site de Genval (4,61 ha au sein d'un îlot de 13,14 ha) a créé une friche importante (halls vétustes, bureaux vides, importantes zones minéralisées de stationnement); que celle-ci a nécessité

de redéfinir l'affectation et l'urbanisation de l'ensemble de l'îlot qui comprend une partie déjà urbanisée ainsi qu'une partie devant encore l'être en vue de lui donner un nouvel avenir;

Considérant que l'affectation en zone industrielle n'a plus sa raison d'être du fait d'une part de la cessation des activités sur le site et d'autre part de sa localisation à proximité du noyau Genval-Maubroux, noyau qui va connaître un développement et un réaménagement significatifs avec la mise en place du RER;

Considérant par ailleurs, le caractère résidentiel prédominant du quartier et rendant difficile voire inopportun le développement de nouvelles activités industrielles sur ce site;

Considérant que, tenant compte de cette problématique, les autorités ont entamé la révision du PCAD «Poirier-Dieu»; que l'avant-projet de PCA révisé a été adopté par le Conseil communal en date du 16 décembre 2015; que celui-ci modifie la destination de la zone concernée pour l'affectation en zone de service public et d'équipements communautaires à l'angle de la rue des Volontaires et de la rue du Tilleul;

Considérant que cet avant-projet s'accompagne d'un plan masse faisant figurer les intentions communales quant à l'aménagement futur de l'îlot; que le plan fait apparaître les zones dévolues aux différentes fonctions ainsi que les cheminements privilégiés; qu'il est bien mentionné la place laissée aux activités de service public et d'équipements communautaires;

Considérant que les prescriptions urbanistiques applicables à la zone précitée prévoient que celle-ci puisse accueillir une maison de repos;

Considérant le rapport sur les incidences environnementales portant sur l'avant-projet de plan communal d'aménagement révisé dit «Poirier-Dieu» transmis à l'autorité de recours par le Collège communal de RIXENSART en date du 11 juillet 2017;

Considérant que ce rapport a examiné l'impact de l'implantation d'une maison de repos et de soins au sein de la zone de services et d'équipements communautaires projetée à l'angle de la rue des Volontaires et de la rue du Tilleul; qu'il a également étudié une alternative à l'implantation de la maison de repos et de soins envisagée en bordure de la rue du Tilleul (alternative 1, proposition 3 - implantation de la maison de repos et de soins en bordure de la rue des Volontaires avec création d'un nouveau parc et d'une nouvelle zone de parking pour le bâtiment existant qui n'a pas été démoli);

Considérant qu'en ce qui concerne l'alternative précitée, le rapport sur les incidences environnementales conclut ce qui suit :

- qu'en termes de besoin, le projet de MRS consiste en la relocalisation de la résidence «Le Point du Jour» située à Bierges (près de 100% de taux d'occupation à l'heure actuelle) et dont le bail arrive à échéance en mars 2018. La capacité du projet de construction de la nouvelle MRS sur le site du «Poirier-Dieu» est de 20% supérieure (24 lits supplémentaires). La construction d'une nouvelle MRS répond donc bien à un réel besoin;
- qu'en termes de gabarit et recul, la nouvelle MRS propose un bâtiment pourvu d'un retrait progressif à chaque niveau, limitant ainsi les impacts sur les habitations riveraines existantes. Cependant, il est suggéré de fixer une distance d'implantation minimale à respecter pour toute construction nouvelle (5 m par rapport à l'espace public);

- en termes d'accessibilité, l'implantation de la MRS du côté de la rue des Volontaires permettrait de réduire les flux à l'heure de pointe du matin (HPM) dans la rue du Tilleul mais ferait augmenter les flux lors de l'heure de point du soir (HPS). A contrario, la rue des Volontaires serait davantage empruntée le matin mais serait moins utilisée que la rue du Tilleul lors de l'HPS. La réalisation d'un seul accès (entrée/sortie) du côté de la rue du Tilleul desservant les 2 équipements MRS et Administration communale (placée le long de la rue des Volontaires) engendrerait 53 EVP supplémentaires sur la rue du Tilleul et, évidemment, aucun au niveau de la rue des Volontaires. Cependant, le taux de saturation du carrefour Tilleul/Volontaires, en situation projetée, même en supposant que cette alternative soit retenue, restera très faible (< 30%). Par conséquent, les deux possibilités (implantation de la MRS du côté de la rue du Tilleul ou implantation de la MRS du côté de la rue des Volontaires, avec un seul accès commun pour la MRS et l'Administration communale, sans sortie possible sur la rue des Volontaires sont acceptables à condition qu'un réaménagement de la rue du Tilleul soit réalisé;

Considérant que dans sa délibération du 25 octobre 2017, le Collège communal de RIXENSART a acté l'engagement unilatéral émanant du demandeur de procéder au réaménagement partiel de la rue du Tilleul".

Dans ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles il est, selon lui, nécessaire de s'écarter du plan de secteur et du P.C.A.D., à savoir : la fin des activités de l'entreprise G.S.K., la nécessité de redéfinir l'affectation et l'urbanisation de l'ensemble de l'îlot qui comprend déjà une partie urbanisée et le projet de modification du P.C.A.D. en cours qui tend à la concrétiser.

Sur ce dernier point, dans le cadre de la procédure de révision du P.C.A. dit "Poirier-Dieu", le Gouvernement wallon a pris le 19 mars 2015 un arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 adoptant la liste des projets de plans communaux d'aménagement en application de l'article 49bis du CWATUP. Il a par ailleurs autorisé, en application de cette même disposition, la révision du P.C.A.D., précité, par un arrêté ministériel du 24 juin 2015.

En application de l'article 50, § 2, du CWATUP, le conseil communal de Rixensart a adopté l'avant-projet de P.C.A. révisé et a fait réaliser un rapport sur les incidences environnementales (RIE) qui a été finalisé en mai 2017 et que la commune a transmis au Ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire le 11 juillet 2017.

Partant, et comme le relève l'acte attaqué, la révision du P.C.A., qui a pour objectif d'inscrire le site concerné par le projet en zone d'habitat en lieu et place de la zone d'activité économique industrielle actuelle, n'a pas encore fait l'objet d'une adoption officielle, fût-ce provisoire, au jour de l'adoption de l'acte attaqué.

Si, de prime abord, il semble permis de considérer que le conseil communal a l'intention d'adopter la révision du P.C.A. dit "Poirier-Dieu", il n'existe cependant aucune certitude à cet égard, ni, au demeurant, quant à l'approbation - ou l'approbation dans les délais - de la révision par le Gouvernement wallon.

En considérant "que l'affectation en zone industrielle n'a plus sa raison d'être du fait d'une part de la cessation des activités sur le site et d'autre part de sa localisation à proximité d'un noyau Genval-Maubroux, noyau qui va connaître un développement et un réaménagement significatifs avec la mise en place du RER", la partie adverse anticipe sur l'issue de la procédure de révision du P.C.A. dit "Poirier-Dieu".

Or, étant donné le sort incertain de la procédure de révision au jour de l'adoption de l'acte attaqué, le caractère obsolète des plans d'aménagement en vigueur ne permet pas de justifier, à lui seul, qu'il soit dérogé à ces documents. Si la partie adverse pouvait effectivement avoir égard au P.C.A. en cours de révision, elle devait également exposer la raison pour laquelle il convenait de s'écarter du zonage existant du plan de secteur et du P.C.A., et d'autoriser une MRS en zone d'activité économique industrielle, dans l'hypothèse où la procédure en cours de révision du P.C.A. n'aboutissait pas et où la zone considérée ne devenait pas, à l'avenir, une zone de service public et d'équipements communautaires. La cessation de l'activité de l'entreprise GSK à l'endroit donné et le fait que le site se situe à proximité d'un noyau urbain à caractère résidentiel ne suffisent pas. La raison pour laquelle la construction d'une maison de repos et de soins peut être autorisée à l'endroit visé, dans l'hypothèse du maintien de l'affectation en zone d'activité économique industrielle, n'est pas exposée.

A cet égard, le moyen est sérieux.

Quant aux dérogations au R.C.U.

Le nombre de dérogations à un instrument urbanistique n'est pas, à lui seul, la preuve d'une dénaturation de celui-ci. En l'espèce, les parties requérantes restent en défaut d'exposer concrètement en quoi le nombre de dérogations au R.C.U. qu'implique le projet serait de nature à emporter la dénaturation de ce règlement. À cet égard, le moyen est imprécis et, partant, irrecevable.

Quant à l'écart au schéma de structure communal (S.S.C.)

Le S.S.C. n'a pas force obligatoire. Cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision. En d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate, laquelle est fonction de la rigueur des exigences de ce schéma.

En l'espèce, l'acte attaqué reproduit la proposition de refus de la DGO4 qui constate que le projet s'écarte des options de la zone économique et de recherche du schéma de structure communal de Rixensart. L'auteur de l'acte attaqué et la proposition de refus ne précisent pas quelles sont ces options, ni la raison pour laquelle il est nécessaire de s'écarter à cet égard du schéma de structure communal.

Prima facie, le premier moyen est à cet égard également sérieux.

VII. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VIII. Exposé de l'urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les requérants soutiennent les éléments suivants :

- l'acte attaqué, délivré le 26 février 2018, est exécutoire en manière telle qu'il y a lieu de craindre qu'il soit mis en œuvre avant que n'intervienne un arrêt au fond;
- étant donné les caractéristiques, l'ampleur et la proximité du projet de leur maison d'habitation, les quatre premiers requérants risquent de subir des inconvénients graves, outre une modification substantielle de leur cadre de vie

qui est dégradé par une politique d'aménagement du territoire au coup par coup et qui porte également atteinte à l'objet social de la cinquième requérante;

- les deux premiers requérants, qui habitent respectivement en face et à côté du projet, vont subir des inconvénients visuels graves étant donné l'envergure imposante et massive du projet et son architecture d'une assez grande pauvreté qui ne s'intègre pas aux caractéristiques villageoises des habitations existantes;
- l'exploitation du projet litigieux entraînera des nuisances olfactives et sonores, outre des problèmes de mobilité, générés par les allées et venues tout au long de la journée des véhicules du personnel (kinésithérapeutes, médecins, infirmiers, restaurateurs, etc.), des fournisseurs ainsi que des visiteurs, et qui seront encore accrues le week-end. Des problèmes de stationnement sont également à craindre en raison de la capacité restreinte des emplacements de parking réservés aux visiteurs et de l'étroitesse de la rue du Tilleul qui ne comporte pas d'autre emplacement de parking en voirie. Le problème de mobilité sera aggravé par l'augmentation des activités sportives, scolaires et extrascolaires se déroulant tant en semaine (école et entraînement) que le week-end (location de l'école communale, matches et tournois de hockey);
- l'acte attaqué et le projet qu'il autorise remettent en cause l'aménagement cohérent et durable du quartier alors que cet aménagement fait actuellement l'objet de l'avant-projet de plan communal d'aménagement révisionnel dit "Poirier-Dieu". Dans l'hypothèse où le projet litigieux devait être mis à exécution, il empêcherait ainsi, de manière irréversible, de mettre en œuvre cet aménagement, en cours d'élaboration, qui préconise une répartition équilibrée et qualitative des activités résidentielles et non résidentielles, avec le risque que des activités qui auraient pu être implantées à des endroits moins préjudiciables pour le voisinage, sur la base d'alternatives encore à l'examen, ne puissent plus l'être.

B. La note d'observations

La partie adverse répond que le projet litigieux s'intègre bien dans le paysage environnant et que les problèmes de mobilité ont été examinés par l'acte attaqué. En ce qui concerne la prétendue atteinte à l'aménagement cohérent et durable du quartier au regard du P.C.A.R., la partie adverse renvoie à la réfutation de la seconde branche du deuxième moyen. Elle estime que les requérants n'apportent pas la preuve des conditions de l'urgence, ni aucun élément concret de nature à démontrer que les préjudices qu'ils invoquent seraient graves, et que les prétendues nuisances olfactives et sonores ne sont ni explicitées ni démontrées.

C. La requête en intervention

La partie intervenante soutient que la condition d'urgence n'est pas rencontrée en l'espèce. Elle développe les arguments suivants :

- les inconvénients dénoncés en termes de vues ne sont pas à ce point graves qu'elles justifient l'urgence. D'une part, la limite parcellaire de la propriété du premier requérant est située à plus de 25 mètres du bâtiment en projet et séparée de celui-ci par une parcelle bâtie. Il ne pourrait avoir qu'une seule vue sur le projet depuis une fenêtre d'une pièce située au premier étage de son habitation et qui n'est pas une pièce de vie. Cette vue sera oblique et portera principalement sur des aires non construites du projet. En outre, de la végétation couvre également les vues vers le projet depuis cette habitation. D'autre part, l'habitation du deuxième requérant ne fera pas face au bâtiment projeté mais sera située en vis-à-vis de parkings du projet. L'aile du projet la plus proche de cette habitation est implantée à environ 20 mètres de la voirie et que jusqu'en 2016, il y avait un bâtiment massif encore plus proche de celle-ci. Les vues depuis cette habitation sont davantage tournées vers le bâtiment administratif imposant existant sur la parcelle voisine de celle du projet. L'appréciation personnelle des requérants de l'architecture du projet n'est pas suffisante pour fonder les inconvénients qu'ils exposent;
- les requérants ne précisent pas concrètement en quoi le projet entraînera des nuisances olfactives et sonores ainsi que de mobilité, de sorte qu'elles ne peuvent être retenues;
- les requérants n'apportent aucun début de preuve de problèmes de stationnement. Il s'agit dès lors d'un inconvénient hypothétique, lequel est d'ailleurs infirmé par les éléments objectifs du dossier, se référant à l'étude de mobilité déposée à l'appui de la demande de permis et à la suite de laquelle le projet a été modifié en prévoyant un nombre de places de parking suffisant pour absorber les besoins de la M.R.S. Les requérants ne démontrent pas que les résultats de cette étude seraient erronés et n'établissent par conséquent pas l'inconvénient qu'ils invoquent, celui-ci restant hypothétique. Par ailleurs, les problèmes de mobilité liés à l'augmentation des activités sportives, scolaires et extra-scolaires se déroulant aux alentours du projet sont étrangers au projet litigieux et ne peuvent dès lors être retenues pour justifier l'urgence;
- le seul fait que le P.C.A. révisé dit "Poirier-Dieu" devra tenir compte de l'acte attaqué pour l'aménagement projeté n'implique pas nécessairement une remise en cause de l'aménagement cohérent et durable du quartier. Les requérants

ne démontrent pas dans leur demande de suspension en quoi cet inconvénient leur serait personnel et serait direct et actuel. Il ressort d'ailleurs de l'avant-projet de P.C.A. révisé et du rapport des incidences sur l'environnement que le projet n'empêche pas un bon aménagement du quartier. En tout état de cause, les inconvénients dont il est fait état à cet égard impactent davantage la réalisation du P.C.A. plutôt que la situation des requérants;

- l'impact du projet sur le cadre de vie des requérants doit être nuancé compte tenu du fait que le bien se situe actuellement en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur et au P.C.A. dit "Poirier-Dieu" et que des projets impliquant des nuisances plus importantes auraient pu être autorisés à cet endroit. En s'installant à proximité d'une zone industrielle, les requérants devaient s'attendre à devoir subir des nuisances plus importantes que celles issues du projet. Le projet s'implante sur l'ancien site de GSK qui comportait également une entrée via la rue du Tilleul et impliquait davantage de nuisances dans le quartier. Un bâtiment plus imposant existait sur la parcelle du projet, de même qu'un parking extérieur plus vaste que celui du projet autorisé.

VIII. 2. Examen

L'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate. Il faut en outre que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint de subir. Le seul fait du caractère exécutoire de l'acte attaqué ne peut suffire à fonder la crainte sérieuse de ce dommage. Il appartient au requérant d'apporter des éléments concrets justifiant, au-delà de ce seul caractère exécutoire de l'acte qui lui fait grief, sa crainte sérieuse que celui-ci soit effectivement mis à exécution dans un délai rapproché.

En l'espèce, le projet porte sur la construction d'un bâtiment d'une certaine ampleur affecté à une M.R.S. susceptible d'augmenter le charroi dans le quartier, qui s'écarte des affectations prévues au plan de secteur, au P.C.A. et du schéma de structure communal.

L'auteur du RIE, déposé dans le cadre de la procédure de révision du P.C.A., considère que si l'implantation d'une M.R.S. serait acceptable, en terme de mobilité, c'est à la condition qu'un réaménagement de la rue du Tilleul soit réalisé. L'acte attaqué relève que le conseil communal de Rixensart a, par une délibération du 25 octobre 2017, acté l'engagement unilatéral de la demanderesse de permis de procéder au "réaménagement partiel" de la rue du Tilleul. Un tel engagement

unilatéral, sans autre précision, ne permet pas, à ce stade de la procédure, d'écarter à suffisance l'aggravation des inconvénients graves redoutés par les requérants en terme de mobilité, la situation existante étant déjà problématique.

Par ailleurs, l'exécution du permis d'urbanisme litigieux risque, même si son objet est conforme à l'affectation future prévue au P.C.A.R. en cours d'élaboration, d'impacter cette dernière procédure en limitant la marge de manœuvre des autorités appelées à se prononcer sur l'interaction et l'admissibilité des différents projets envisagés dans la zone considérée et donc, l'aménagement global de la zone, au détriment d'une politique d'aménagement du territoire cohérente et durable qui rentre dans les objectifs que poursuit la cinquième requérante et à laquelle peuvent prétendre les voisins directs du projet, dont font partie les quatre premiers requérants.

Enfin, la circonstance que les parcelles concernées se situent actuellement en zone d'activité économique industrielle ne suffit pas démentir l'urgence qu'il y a à suspendre l'exécution du permis attaqué.

L'urgence est établie.

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies. La demande de suspension est en conséquence accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LA FONCIERE DES TILLEULS est accueillie.

Article 2.

La suspension de l'exécution de la décision du 26 février 2018 du Ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, qui accorde à la S.P.R.L. FONCIERE DES TILLEULS un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison de repos et de soins avec parking sur un bien situé rue du Tilleul, 13 à Rixensart et actuellement cadastré division 2 Genval, section D, n° 303G, est ordonnée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le quatre décembre deux mille dix-huit par :

Anne-Françoise BOLLY,
Xavier DUPONT,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Anne-Françoise BOLLY.