

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.150 du 21 novembre 2019

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 COMITÉ DE QUARTIER POIRIER-DIEU GENVAL**,

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Aida 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 FONCIÈRE DES TILLEULS**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431F
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 S.P.R.L. 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 1332 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 a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 243.116 du 4 décembre 2018 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LA FONCIERE DES TILLEULS, suspendu l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens.

L'arrêt a été notifié aux parties.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 23 janvier 2019 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 11/2 du règlement général de procédure.

Par une lettre du 29 janvier 2019, le greffe a notifié aux parties que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte dont la suspension a été ordonnée à moins que l'une d'elles ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

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. Annulation de l'acte attaqué

Selon l'article 17, § 6, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section du contentieux administratif peut annuler l'acte dont la suspension est demandée si, dans les trente jours de la notification de l'arrêt qui suspend ou confirme la suspension provisoire, la partie adverse ou celui qui a intérêt à la solution de l'affaire n'a pas introduit une demande de poursuite de la procédure.

L'arrêt n° 234.116 précité a été notifié à la partie adverse le 13 décembre 2019 et à la partie intervenante le 4 décembre 2019.

Ni la partie adverse ni la partie intervenante n'ont introduit de demande de poursuite de la procédure dans le délai imparti et aucune des parties n'a demandé à être entendue.

L'auditeur-rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 11/2 du règlement général de procédure.

En application de la jurisprudence de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, qui s'inscrit dans le cadre du mécanisme visé aux articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14^{quiquies} du règlement général de procédure, mais doit également être prise en considération dans le cadre du mécanisme visé aux articles 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 11/2 du règlement général de procédure, dans la mesure où ces dispositions prévoient également l'annulation de l'acte attaqué, il revient d'apprécier si le premier moyen, qui a été jugé partiellement sérieux par l'arrêt de suspension n° 243.116 du 4 décembre 2018 justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du premier moyen

Sur le premier moyen pris de la violation des articles 30^{bis} et 127, § 1^{er}, alinéa 1, 7°, et § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (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, l'arrêt n° 243.116 du 4 décembre 2018 a jugé notamment comme suit :

« [...] *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 "soient respectent, soient structurent, soient 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 30*bis* 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 révisionnel 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 révisionnel 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 [lire maison de repos et de soins] 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.

À cet égard, le moyen est sérieux.

[...]

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'écarter 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 ».

Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé par l'arrêt n° 243.116 du 4 décembre 2018 et il convient d'annuler l'acte attaqué pour les mêmes motifs.

V. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure. Il y a lieu de leur accorder une indemnité de procédure de 700 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 26 février 2018 par le Ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire à la 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.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 100 euros est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.150 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.000 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-et-un novembre deux mille dix-neuf par :

Colette DEBROUX,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Colette DEBROUX.