

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 136.693 du 26 octobre 2004

A.73.942/XIII-205

En cause : **de SEJOURNET de RAMEIGNIES** Jean,
ayant élu domicile chez
Mes Renaud de BRIEY
et Alexis della FAILLE, avocats,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 avril 1997 par Jean de SEJOURNET de RAMEIGNIES qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports du 4 février 1997 annulant l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon du 23 novembre 1995 qui lui avait accordé un permis de bâtir pour la construction de deux habitations jumelées sur un bien sis à Waterloo, drève d'Argenteuil 50, cadastré section R, n^{os} 10s5 et q5 pies;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 5 février 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure du requérant;

Vu l'ordonnance du 26 juillet 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 septembre 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. della FAILLE, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Jean de SEJOURNET de RAMEIGNIES habite dans le domaine d'Argenteuil (situé en majeure partie sur le territoire de la commune de Waterloo, et pour une petite partie sur le territoire de la commune de La Hulpe). Il possède dans ce domaine plusieurs terrains, notamment des parcelles cadastrées section R, n^{os} 10s5 et q5 pies (suivant les indications figurant sur les cartouches des plans déposés, mais également identifié sur le plan cadastral comme étant le n^o 10z7).

Le domaine d'Argenteuil comporte quelques autres bâtiments (notamment celui de l'école scandinave) au centre du domaine.

L'ensemble du domaine d'Argenteuil est inscrit au plan de secteur en zone de parc avec une surimpression de zone rurale d'intérêt paysager.

L'inventaire des sites visé à l'article 347 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur au moment de l'acte attaqué (CWATUPa), et qui avait été établi par le Ministère des Travaux publics en reprend diverses parties identifiées comme suit :

" LA HULPE (I.8.)

- Le complexe formé par :

1. La forêt de Soignes (...).
2. Le domaine boisé d'Argenteuil, partie du même massif; (intérêt botanique, esthétique).
3. D'ouest en est, la vallée de l'Argentine - depuis ses sources jusqu'à la papeterie - parsemée d'étangs, de châteaux entourés de grands parcs, de bois prolongeant le massif de Soignes. La faune et la flore de la rivière. (intérêt hydrologique, botanique, zoologique, esthétique).

(...).

WATERLOO (G.9.)

(...).

2. A l'est, les prés et les champs vallonnés environnant le domaine d'Argenteuil, la lisière des bois, et le très beau point de vue vers ces régions, de la route La Hulpe - Mont-Saint-Jean, de la route de Groenendael à Mont-Saint-Jean, et de la petite route qui joint les deux premières. (voir Ohain). (intérêt esthétique).
3. Au nord-est, le complexe formé par une partie de la forêt de Soignes et du domaine boisé d'Argenteuil : site se prolongeant sur Ohain, La Hulpe, Hoeilaart. (intérêt botanique, zoologique, esthétique).

(...)"

2. Le 27 avril 1993, un arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Budget inscrit sur la liste de sauvegarde en raison de sa valeur scientifique, historique et esthétique, le domaine d'Argenteuil dont une partie a déjà été classée par arrêté royal du 17 février 1983 (la vallée de l'Argentine à La Hulpe).

3. Le terrain litigieux comportait à l'origine une maison d'habitation qui aurait été détruite en 1948. Il s'agit aujourd'hui d'un terrain vague jonché de déchets divers.

Le requérant souhaite diviser ce bien et y construire deux habitations jumelées pour ses enfants.

4. Une demande de permis de bâtir est introduite auprès de l'administration communale de Waterloo le 5 novembre 1993, pour laquelle un accusé de réception d'un dossier complet est délivré le 28 décembre 1993.

La lecture des deux plans d'implantation et du plan de situation joints à la demande révèle notamment les éléments suivants :

- la limite mitoyenne arrière du terrain est constituée, d'un côté, d'un mur de clôture et, de l'autre côté, d'un bâtiment construit sur la limite mitoyenne muni de contreforts dont ni la nature ni l'affectation ne sont indiquées;
- le terrain comprend à l'arrière une annexe à démolir et à l'avant une annexe à transformer en garage; il est pourvu d'une arrivée d'eau et d'un compteur d'électricité (dans l'une des deux annexes existantes);
- la voie d'accès au terrain est renseignée comme étant un "chemin existant" représenté dans le prolongement de la Drève d'Argenteuil, sans aucune indication ni de sa dénomination ni de son statut juridique ni de son revêtement;
- sur les terrains situés de part et d'autre du terrain litigieux et du même côté de ce chemin, aucune construction n'est représentée sauf sur la parcelle cadastrée n° 10w5 sur laquelle sont représentés deux petits bâtiments alignés ayant ensemble une dimension approximative de 4 mètres de large sur 25 mètres de long dont ni l'affectation ni la nature ne sont renseignées;
- sur les terrains situés de l'autre côté du chemin et à droite par rapport au terrain litigieux, sont représentés un bâtiment formant un L renversé et, derrière ce dernier, trois bâtiments reliés ensemble par deux ailes; ni la nature ni l'affectation de ces bâtiments ne sont renseignées.

Les plans prévoient l'évacuation des eaux usées "vers l'égouttage existant (non représenté) de l'autre côté de la route".

5. Le 18 janvier 1994, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis préalable favorable sur la demande, motivé comme suit :

" Revu son avis défavorable émis en date du 28 décembre 1993;

Considérant que le site était anciennement bâti et que ces constructions, étant insérées dans un milieu semi-bâti, ne portent pas préjudice à l'affectation de zone de parc au plan de secteur de Nivelles approuvé par Arrêté royal du 1/12/1981".

6. Le 22 mars 1994, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande pour les motifs suivants :

- Vu la situation du bien en zone de parcs d'intérêt paysager;
- Considérant que la parcelle concernée se situe dans les limites du domaine d'Argenteuil, lequel a été inscrit sur la liste de sauvegarde en raison de sa valeur scientifique, historique et esthétique, par arrêté ministériel du 27 avril 1993;

- Considérant que le projet de construction de deux nouvelles habitations est incompatible avec la destination prévue au plan de secteur et avec le souci de préservation du site;
- Considérant que le morcellement du domaine en parcelles de taille réduite va également à l'encontre de ce souci de préservation";

7. Le 29 mars 1994, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis.

8. Le 21 avril 1994, Jean de SEJOURNET de RAMEIGNIES introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente de la province de Brabant, motivé comme suit :

- " 1) Les parcelles en question sont entourées aux quatre points cardinaux d'habitations (8) situées à moins de 60 mètres, sauf 2 à +/- 100 mètres.
- 2) Une maison d'habitation de même importance se trouvait sur la parcelle en question. Elle a été abattue vers 1948 (...).
- 3) Les parcelles sont actuellement un terrain vague donnant sur un mur aveugle hérissé de contreforts (à la suite de la démolition de la maison contiguë). La construction des 2 maisons complèterait agréablement le clos et ne ferait qu'améliorer le site.
- 4) Mon souci, étant donné mon âge (66 ans), est de préparer l'avenir. Les deux maisons sont destinées à mes deux filles, mon fils étant le destinataire de ma propre maison".

9. Le 30 août 1994, la direction de Wavre de la division des monuments, sites et fouilles émet l'avis suivant :

- " Je partage l'avis défavorable rendu le 22-03-93 par le fonctionnaire délégué de Wavre. Vu la situation du bien en zone de parc d'intérêt paysager, sans dérogation possible (cf. les articles 185, 186 et 188) et dans un site inscrit sur la liste de sauvegarde en raison de sa valeur scientifique, historique et esthétique : la construction projetée est incompatible avec le plan de secteur et la parcellisation qu'elle suppose va à l'encontre de la préservation du site".

10. En sa séance du 15 septembre 1994, la chambre provinciale du Brabant de la Commission royale des monuments, sites et fouilles émet un avis défavorable en raison du fait que "les constructions projetées ne s'intègrent pas dans cet espace repris comme zone de parc d'intérêt paysager et dans ce site inscrit d'autre part sur la liste de sauvegarde".

11. A une date non précisée, le Gouvernement wallon décide d'entamer la procédure de classement de l'ensemble du domaine. Cette décision sort ses effets à dater de sa notification, soit dès le 24 février 1995.

12. Le 23 novembre 1995, contrairement à l'avis du service provincial de l'aménagement du territoire, la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon accueille le recours et délivre le permis pour les motifs suivants :

" Considérant que la zone d'implantation projetée des deux maisons est incluse dans le site proposé au classement mais ne possède pas les caractères d'une zone de parc. En effet, à l'intérieur du périmètre de cette zone, on trouve plusieurs habitations particulières de construction antérieure au plan de secteur. Le Château est devenu l'Ecole scandinave et un bâtiment desservant cette école ainsi que des locaux à usage sportif ont été construits plus récemment;

Considérant que le périmètre délimitant cette zone bâtie ne serait pas agrandi; que par ailleurs la construction serait érigée sur les fondations d'une habitation de même importance qui s'y trouvait présente jusqu'en 1948;

Considérant que, pour ces différentes raisons, les conditions prescrites par l'article 188 du CWATUP pour permettre l'implantation d'habitations à l'endroit projeté peuvent être considérées comme étant réunies";

13. Ce permis est notifié au fonctionnaire délégué par un courrier recommandé du 10 janvier 1996 réceptionné le lendemain.

14. Le 18 janvier 1996, le fonctionnaire délégué introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Ce recours porte la motivation suivante :

" Mon recours est motivé par les considérations suivantes :

- l'article 188 n'est pas d'application dans ce cas (contrairement à ce qu'écrit la Députation permanente);
- il y avait un avis défavorable de la Commission et de la Division des Monuments, Sites et Fouilles".

Une copie de ce recours est notifiée le même jour au demandeur de permis.

15. Par un courrier recommandé du 15 mars 1996, Jean de SEJOURNET de RAMEIGNIES demande à être entendu.

16. Par un courrier recommandé expédié le 24 avril 1996 (et qui n'aurait été réceptionné au cabinet du Ministre que le 7 mai 1996), Jean de SEJOURNET de RAMEIGNIES introduit une lettre de rappel.

17. Par un courrier recommandé du 6 mai 1996, le requérant est convoqué à une audition prévue le 14 mai.

18. Par un courrier recommandé daté du 9 mai 1996 (et réceptionné à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, en

abrégé "D.G.A.T.L.P.", le 13 mai 1996), le requérant retire sa lettre de rappel en raison de l'audition prévue pour le 14 mai.

19. Cette audition aura finalement lieu le 6 juin 1996.

20. Ce même jour, l'un des conseils du demandeur de permis adresse à la D.G.A.T.L.P. un mémoire dans lequel le recours du fonctionnaire délégué est contesté à titre principal quant à sa recevabilité et subsidiairement quant au fond, notamment quant à l'application de l'article 188 du CWATUPa.

21. Le 14 juin 1996, le délégué technique de la Région wallonne procède à une visite des lieux en présence du requérant.

22. Le 17 juin 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo transmet à la D.G.A.T.L.P. copie d'un arrêté royal du 18 septembre 1987 ayant incorporé à la voirie communale une partie de la Drève d'Argenteuil jusqu'à l'entrée du domaine d'Argenteuil. Il en déduit qu'à l'intérieur de ce domaine, la voirie est privée.

23. Le 28 juin 1996, l'un des conseils du requérant adresse à la partie adverse le courrier suivant :

" Suite à l'audition qui s'est tenue dans le cadre de l'affaire en cause sous rubrique le 6 juin dernier, je me permets de reprendre contact avec vous.

En effet, le délégué technique de la Région wallonne a procédé à une visite des lieux en présence de Monsieur de SEJOURNET, ce 14 juin.

Contrairement à ce dont ce dernier était persuadé, il semblerait que la voirie desservant notamment la parcelle litigieuse ne soit pas publique dans son intégralité.

Dans la mesure où l'article 188, 1^o du Code wallon évoque la notion de voie publique, il me paraît nécessaire de revenir brièvement sur cette question.

Puisque je pense qu'il ne peut plus être sérieusement contesté que la parcelle litigieuse est située à l'intérieur d'un groupe d'habitations, il reste à déterminer si le terrain se trouve du même côté d'une voie publique.

En l'espèce, il ne peut être contesté que le groupe d'habitations dont ferait partie la construction projetée se trouve du même côté de l'axe de la voie.

Il faut d'ailleurs relever que dans son arrêt du 23 novembre 1993, le Conseil d'Etat avait égard à "l'axe de la rue" (Conseil d'Etat, arrêt n^o 44.962, 23 novembre 1993, DEGAUQUIER).

Il est d'ailleurs symptomatique de constater que dans les décisions interprétant l'article 188, 1^o du Code wallon, il est toujours fait allusion à la question de l'équipement de la voirie, mais nullement à son caractère de voirie publique ou privée.

Il est d'ailleurs constant que l'article 188, 1° a déjà trouvé à s'appliquer dans des lotissements dont les voiries sont privées (cfr notamment le lotissement du Bercuit à Grez-Doiceau).

Monsieur PAQUES note d'ailleurs à propos de la disposition concernée que : "Des constructions et des lotissements peuvent être autorisés dans certaines zones, autres que les zones d'habitat, lorsqu'il s'agit de combler un espace que la configuration des lieux destine plus à cet usage qu'à celui que le zonage permet" (Michel PAQUES, Aménagement, 1994, pg 57).

Le but poursuivi par le pouvoir réglementaire en adoptant l'article 188, 1° du Code wallon est donc essentiellement un aménagement adéquat des lieux en fonction de la configuration de ceux-ci.

A cet égard, le fait que la totalité de la voirie desservant la parcelle litigieuse soit publique ou privée apparaît irrelevant.

En outre, il échet de constater que par rapport à cette voirie publique, les conditions de l'article 188 sont également réunies.

Enfin, dans la mesure où il est constamment admis que l'administration dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour l'application de l'article 188, 1°, il me paraît manifeste qu'en l'occurrence, le projet envisagé doit être autorisé comme l'a décidé la Députation permanente".

24. Le 4 février 1997, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports annule l'arrêté de la députation permanente et refuse le permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que la décision de la Députation permanente a été notifiée au Fonctionnaire délégué le 11 janvier 1996; que le recours du Fonctionnaire délégué a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il a été adressé au demandeur en même temps qu'au Ministre; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que M. Jean de SEJOURNET de RAMEIGNIES a demandé à être entendu; que toutes les parties ont été invitées à comparaître; que Me de BRIEY et Me della FAILLE, avocats, et M. PATINY, représentant la Députation permanente, ont comparu;

Considérant que les parcelles en cause sont inscrites en «zone de parc d'intérêt paysager» au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté le 28 mars 1979; que selon les termes de l'article 179.4.4. du Code wallon précité, «les zones de parc sont à maintenir dans leur état ou destinées à être aménagées afin qu'elles puissent remplir dans les territoires urbanisés ou non leur rôle social»;

Considérant qu'en outre, l'article 180.4.6.1. dudit Code dispose que : «Les zones d'intérêt paysager sont des zones soumises à certaines restrictions destinées à la sauvegarde ou à la formation du paysage. Dans ces zones peuvent être accomplis tous les actes et travaux correspondant à la destination donnée par la teinte de fond pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la valeur esthétique du paysage»;

Considérant que l'implantation de deux habitations contiguës à cet endroit n'est manifestement pas compatible avec la destination de la zone fixée par le plan de secteur; qu'en effet, le projet contesté ne peut, en aucun cas, être assimilé à un aménagement destiné à permettre à la zone de parc de remplir le rôle social spécifique qui lui est assigné par le Code wallon;

Considérant, de plus, que ledit projet ne participe nullement à la sauvegarde ou à la formation du paysage;

Considérant que l'argument soulevé par la Députation permanente, selon lequel «le site ne possède pas les caractères d'une zone de parc», ne présente aucune pertinence; qu'en effet, pour étayer sa thèse, ladite autorité se fonde essentiellement sur la présence de quelques constructions éparses, antérieures à la mise en oeuvre du plan de secteur; qu'il s'agit là de situations acquises, tout à fait étrangères à l'examen du présent dossier;

Considérant que ces constructions ne sont nullement susceptibles de remettre en cause la destination de la zone, laquelle couvre plus de 200 ha; que la meilleure preuve de l'intérêt majeur de maintenir le domaine d'Argenteuil dans son état initial est apportée par le dépôt auprès du Gouvernement wallon, en date du 12 mars 1996, d'un projet d'arrêté de classement, comme site, de la quasi-totalité des parcelles, faisant partie dudit domaine;

Considérant qu'il incombe à l'autorité régionale d'examiner le présent dossier en ses propres implications, de faire respecter les dispositions du plan de secteur et ainsi d'exclure tout morcellement du domaine, lequel ne peut que contribuer à mettre en péril la destination imposée par ledit plan;

Considérant que l'affectation fixée tant par le projet de plan de secteur que par le plan de secteur, n'est nullement fortuite; qu'en effet, leurs auteurs et les autorités politiques responsables ont délibérément arrêté leur décision afin de sauvegarder, en raison de sa valeur scientifique, historique et esthétique, le domaine d'Argenteuil, dont une partie a déjà été classée par Arrêté royal du 17 février 1983 (la vallée de «l'Argentine» à La Hulpe);

Considérant, en outre, que c'est à tort que la Députation permanente invoque l'application de l'article 188 du Code wallon précité; qu'en effet, les conditions imposées par les dispositions dudit article ne sont nullement réunies; qu'en l'espèce, les parcelles concernées ne sont pas situées à l'intérieur d'un groupe d'habitations et du même côté d'une voie publique; que, de fait, il ressort d'un courrier émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins daté du 17 juin 1996, que «jusqu'à l'entrée du Domaine, la route est communale. Après cette entrée, la route est privée»;

Considérant, par ailleurs, qu'une visite sur les lieux a démontré que le chemin existant au droit des parcelles en cause est un chemin de terre non suffisamment équipé compte tenu de la situation des lieux;

Considérant, enfin, qu'il se confirme que les parcelles en cause sont reprises à l'inventaire des sites établi par le Ministère des Travaux publics, en raison de leur intérêt botanique et esthétique;

Considérant que selon les termes de l'article 247, 4^o du Code wallon précité, le projet contesté devait, par conséquent, être soumis aux modalités de publicité prévues aux articles 249, 250 et 251 du même Code; qu'en l'espèce ces modalités n'ont pas été respectées";

25. L'ensemble du domaine d'Argenteuil, en ce compris la parcelle litigieuse, fait l'objet d'un arrêté de classement comme site le 1^{er} septembre 1997;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'absence de motivation de l'arrêté attaqué (violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991

relative à la motivation formelle des actes administratifs) en ce qui concerne l'examen de la recevabilité du recours du fonctionnaire délégué à l'encontre de la décision de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon; qu'il soutient d'abord qu'il ne dispose d'aucun élément pour apprécier la recevabilité ratione temporis du recours du fonctionnaire délégué alors que celle-ci devait résulter des pièces auxquelles l'Exécutif a pu avoir égard; que, plus fondamentalement, il soutient que s'il a bien reçu notification du recours du fonctionnaire délégué, il n'a pas reçu communication de ses motifs déterminants, qu'à cet égard, la simple information, selon laquelle l'article 188 du CWATUPa ne serait pas applicable en l'espèce, était insuffisante car elle ne lui permettait pas de rencontrer cette allégation, spécialement alors que la députation permanente avait admis au terme d'une motivation circonstanciée l'applicabilité de cette même disposition; que, de même, selon lui, la référence qui y était faite à l'avis défavorable de la "Commission et de la Division des Monuments, Sites et Fouilles" était insuffisante à défaut d'explicitier en quoi l'existence d'un tel avis défavorable fonderait le recours ainsi introduit, ceci d'autant plus que l'existence d'un tel avis défavorable ne pouvait en aucun cas constituer un obstacle à la délivrance du permis sollicité; qu'enfin, il reproche à l'acte attaqué de n'avoir expressément examiné que la recevabilité ratione temporis alors que, dans sa note adressée au ministre le 6 juin 1996, il avait contesté la recevabilité du recours au regard de son absence de motivation, argument qui n'a pas été rencontré par l'acte attaqué;

Considérant que le recours du fonctionnaire délégué n'est recevable que pour autant que les motifs déterminants dudit recours aient été notifiés au demandeur de permis; que cette exigence a pour but de mettre les parties sur un pied d'égalité et permettre un traitement contradictoire du recours; que son respect doit être apprécié raisonnablement de sorte que le recours peut être motivé succinctement pourvu qu'il le soit d'une manière compréhensible; qu'il y a lieu à cet égard de tenir compte des circonstances particulières de la cause, soit, d'une part, la connaissance qu'avait (et devait avoir) le requérant de l'inscription de sa parcelle en zone de parc d'intérêt paysager au plan de secteur rendant son projet de construction de deux habitations en principe impossible sauf dérogation pouvant être accordée à titre exceptionnel, notamment en application des conditions strictes définies à l'article 188 du CWATUPa, et, d'autre part, la manière dont le requérant s'est effectivement défendu à la suite de l'introduction du recours du fonctionnaire délégué; que, sur ce dernier point, même si elle ne l'a été qu'à titre subsidiaire, l'argumentation longuement développée dans ses courriers des 6 et 28 juin 1996 adressés à la partie adverse et tendant à démontrer notamment que l'inscription de la parcelle en zone de parc ne faisait pas obstacle au projet litigieux et que, de toute manière, les conditions d'application des articles 186 et 188 du CWATUPa étaient réunies en l'espèce, révèle que le requérant avait

raisonnablement bien compris les motifs qui sous-tendaient le recours du fonctionnaire délégué; qu'il en est de même à propos de l'incidence de l'avis défavorable de la Commission royale des monuments, sites et fouilles; que le moyen n'est dès lors pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen intitulé comme suit : "instruction du recours, audition du requérant"; qu'il relève qu'après l'audition qui s'est tenue le 6 juin 1996, d'une part, la Région wallonne a dépêché sur les lieux un délégué technique le 14 juin 1996 qui a rédigé un rapport technique auquel l'acte attaqué fait allusion, et, d'autre part, le collège des bourgmestre et échevins a adressé une lettre à la Région wallonne le 17 juin 1996 à laquelle l'acte attaqué fait également expressément référence; qu'il soutient qu'il s'agit d'actes déterminants de l'instruction du recours qui ont été accomplis après son audition en sorte qu'il n'a pu se défendre valablement, que l'utilité d'une telle défense était d'autant plus importante que le rapport technique, sur lequel la partie adverse s'est basée pour se prononcer, était manifestement erroné en fait puisque, contrairement à ce qui y est indiqué, le chemin existant au droit des parcelles en cause est un chemin pavé, équipé pour la distribution d'électricité et d'eau, et pourvu d'un égouttage, et non "un chemin de terre non suffisamment équipé compte tenu de la situation des lieux"; qu'il en déduit que la partie adverse a commis une erreur de fait; que s'il admet que la visite sur place du délégué technique s'est déroulée en sa présence, il réplique qu'il n'a jamais eu connaissance du rapport établi à la suite de cette visite technique et que le seul point à propos duquel il a pu émettre des remarques par courrier du 28 juin 1996 a trait aux caractéristiques de la voirie dont il avait été question lors de la réunion sur les lieux;

Considérant, tout d'abord, qu'il y a lieu de constater que, contrairement à ce que soutient le requérant, l'acte attaqué ne fait pas expressément référence à un rapport technique qui aurait été rédigé dans le cadre de la visite sur place; que, par ailleurs, le requérant ne peut raisonnablement être suivi lorsqu'il prétend ne pas avoir eu l'occasion de se défendre quant au caractère suffisamment équipé de la voirie; qu'en effet, dès le 6 juin 1996, il soutenait dans son courrier adressé à la partie adverse en prévision de l'audition (qui devait se tenir le même jour en présence de son avocat) que "le projet se situe (...) au milieu d'un groupe d'immeubles bâtis se trouvant du même côté d'une voirie publique, pavée et asphaltée, équipée en eau, électricité et téléphone"; que la visite sur place, qui s'est déroulée en présence du requérant lui-même le 14 juin 1996, avait à l'évidence pour but de vérifier les caractéristiques techniques de la voirie telles qu'elles étaient présentées par le requérant dans son courrier précité du 6 juin 1996; qu'elle ne portait donc pas sur des éléments neufs à l'égard desquels le requérant n'aurait pu faire valoir ses observations; qu'en outre, le conseil du requérant a encore

eu l'occasion de faire valoir ses observations à la suite de cette visite sur place dans le courrier qui a été adressé à la partie adverse le 28 juin 1996; que, pour le surplus, le moyen se confond avec le septième moyen qui sera examiné ci-après; que le moyen n'est dès lors pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de l'"absence des mesures de publicité prévues en vertu des articles 247 et suivants du Code wallon, vice de forme"; qu'il fait valoir que l'acte attaqué indique que les parcelles litigieuses sont reprises à l'inventaire des sites établi par le Ministère des Travaux publics en raison de leur intérêt botanique et esthétique en sorte que la demande aurait dû être soumise à enquête publique, alors que cet élément n'a été porté à sa connaissance que trois ans après l'introduction de sa demande et qu'à supposer exacte cette allégation, l'acte attaqué est irrégulier puisqu'en l'absence d'enquête publique, il a été adopté sur la base d'une procédure irrégulière; qu'il ajoute que "lorsque des mesures de publicité sont prescrites, l'octroi d'un permis de bâtir de même qu'un refus de permis de bâtir doivent nécessairement être précédés des mesures prévues";

Considérant que les procédures de publicité visées au moyen sont prévues dans l'intérêt des tiers et non du demandeur de permis; que le requérant est, par conséquent, sans intérêt au moyen;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen énoncé comme suit : "classement des parcelles en zone de parc d'intérêt paysager; rôle social spécifique de la zone; défaut de motivation (loi du 29 juillet 1991)"; qu'il soutient que "la zone concernée est actuellement, suite à la démolition de l'immeuble existant, un terrain vague donnant sur un mur délabré", que "le classement des parcelles concernées en zone d'intérêt paysager ne peut se concevoir qu'en fonction de la réaffectation des lieux dans leur état originaire qui répondrait alors seulement aux caractéristiques de la zone", qu'il "apparaît dès lors ainsi que le projet qui implique la restitution des lieux dans un état conforme à leur statut ne peut être incompatible avec les prescriptions prérappelées", et que la motivation de l'acte attaqué selon laquelle "l'implantation de deux habitations contiguës à cet endroit n'est manifestement pas compatible avec la destination de la zone fixée par le plan de secteur (parce qu') en effet, le projet contesté ne peut, en aucun cas, être assimilé à un aménagement destiné à permettre à la zone de parc de remplir le rôle social spécifique qui lui était assigné par le Code Wallon" est manifestement inadéquate parce qu'erronée à la fois en fait et en droit; que, selon lui, elle est erronée en droit "parce que le Ministre ne donne aucune explication quant au rôle social spécifique prétendument assigné par le Code Wallon à la zone dont question", que la zone de parc selon son acception usuelle "vise le terrain aménagé en lieu de promenade publique",

qu'en "l'occurrence, les parcelles concernées, comme d'ailleurs le reste du domaine, sont des propriétés privées, nullement accessibles au public", et que "par conséquent, il ne saurait en résulter que l'autorité ayant adopté le plan de secteur ait considéré que le rôle social spécifique visé en l'espèce était de permettre l'accès du domaine au public", et erronée en fait parce qu'il "apparaît plus fondamentalement que le rôle social recherché en l'espèce ne pouvait être autre chose que de permettre aux propriétaires des parcelles concernées de valoriser leurs biens, tout en préservant et en améliorant la valeur esthétique du paysage", que "telles étaient les seules intentions du requérant, qui n'avait pas manqué de les rappeler tout au long de la procédure administrative", et que "la motivation de l'arrêté entrepris est inadéquate puisqu'il est impossible que le rôle social que l'autorité ait voulu donner à la zone concernée en la classant en zone de parc ait été d'empêcher, par principe, la moindre construction, alors que les parcelles constituent des propriétés privées inaccessibles au public"; qu'en réplique, il précise qu'il "ne remet nullement en question le classement du site en zone de parc d'intérêt paysager", qu'au "contraire, il souhaite défendre ce classement et conserver les caractéristiques du site", qu'il "souhaiterait savoir ce qu'il faut entendre par «le rôle social spécifique» assigné par le Code wallon à la zone de parc", qu'en effet, "même à supposer qu'il soit établi, quod non actuellement, que (son) projet (...) ne puisse assurer de permettre à la zone de remplir le rôle social qu'évoque la partie adverse, sans le définir, il est par contre certain que la situation actuelle de la parcelle, à savoir un terrain vague à l'abandon donnant sur un mur délabré, puisse permettre de remplir un quelconque rôle social"; que, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, "le requérant estime que son projet va précisément contribuer à la sauvegarde et à la formation du paysage";

Considérant que le moyen revient à soutenir qu'en droit l'acte attaqué n'a pas défini le rôle social spécifique que le plan de secteur a entendu réserver aux parcelles en cause en les classant en zone de parc, et qu'en fait, le rôle social recherché en l'espèce ne pouvait être autre chose que de permettre aux propriétaires des parcelles concernées qui sont des propriétés privées non accessibles au public de valoriser leurs biens, tout en préservant et en améliorant la valeur esthétique du paysage; qu'une telle thèse méconnaît la portée des prescriptions littérales applicables aux plans de secteur, qui sont de nature réglementaire et définissent de manière uniforme la destination de chaque zone comprise dans le plan;

Considérant que le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez arrêté par le Roi le 28 mars 1979 a inscrit l'ensemble du domaine d'Argenteuil dont fait partie la parcelle litigieuse en "zone de parc" avec la surimpression de "zone rurale d'intérêt paysager"; que l'arrêté royal précité ne contient aucune prescription complémentaire

applicable à ce périmètre; que lui sont donc seules applicables les dispositions suivantes du CWATUPa :

" Article 175.4. De la zone rurale :

4.0. A défaut de délimitation sur le plan des zones agricoles, forestières ou d'espaces verts, ou sauf les dispositions particulières ci-après relatives à ces zones reprises sous les numéros 4.1., 4.2. et 4.3., sont seuls autorisés les actes et travaux nécessaires au maintien de l'affectation actuelle.

(...)

Article 179.4.4. Les zones de parc sont à maintenir dans leur état ou destinées à être aménagées afin qu'elles puissent remplir dans les territoires urbanisés ou non leur rôle social.

(...)

Article 180.4.6. La zone rurale peut faire l'objet des indications supplémentaires suivantes :

4.6.1. Les zones d'intérêt paysager sont des zones soumises à certaines restrictions destinées à la sauvegarde ou à la formation du paysage.

Dans ces zones peuvent être accomplis tous les actes et travaux correspondant à la destination donnée par la teinte de fond pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la valeur esthétique du paysage";

Considérant que la zone de parc n'y étant pas définie, l'expression doit dès lors s'entendre dans son sens usuel et vise dès lors le terrain aménagé en lieu de promenade par la plantation d'arbres et d'arbustes; que la disposition oblige soit à conserver tel quel le terrain qui existe déjà comme parc, soit à aménager le terrain auquel a été donnée la destination de parc de manière à le mettre effectivement en état de remplir cette fonction; que le fait que le plan de secteur classe des propriétés privées non accessibles au public en zone de parc n'a pas pour conséquence de modifier la notion juridique de zone de parc mais bien de soumettre lesdits biens aux dispositions restrictives applicables à la zone; que la notion de parc doit être définie de manière uniforme et non selon les caractéristiques factuelles de chacun des plans de secteur; qu'il y a lieu de rappeler que le plan de secteur est un document réglementaire qui a une valeur prospective en ce qu'il préconise un aménagement, même lorsqu'il s'agit d'infléchir et de redresser une situation existante compromise; que, dès lors, les habitations, autres bâtiments ou terrains vagues situés en zone de parc sont soumis aux dispositions restrictives de la zone; que leur inclusion dans ladite zone a précisément pour objectif de protéger et de maintenir en leur état les espaces concernés; que le requérant ne conteste pas l'affectation de son bien en zone de parc; qu'il s'ensuit que ne peut être retenue la critique de motivation selon laquelle l'acte attaqué aurait méconnu les conséquences juridiques de l'inscription du terrain du requérant en zone de parc au plan

de secteur en n'indiquant pas quelle finalité sociale était concrètement poursuivie par ladite inscription; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de l' "inadéquation de la motivation en ce qui concerne la présence de constructions sur le site (loi du 29 juillet 1991)"; qu'il fait valoir que sa parcelle "est située précisément au milieu d'un ensemble de parcelles bâties (huit constructions)"; que, selon lui, c'est à tort que le ministre "considère «qu'il s'agit là de situations acquises, tout à fait étrangères à l'examen du présent dossier»"; qu'il estime qu'une telle motivation est inadéquate puisque, dans la mesure où le ministre lui-même considère que les huit constructions dont le requérant se prévalait "ne sont nullement susceptibles de remettre en cause la destination de la zone, laquelle couvre plus de 200 hectares", il ne peut considérer en même temps que cette destination serait davantage remise en cause par l'érection d'une neuvième construction au milieu des précédentes;

Considérant que le requérant prend un septième moyen de la motivation erronée quant à l'application de l'article 188 du CWATUPa; qu'il critique l'un des motifs de la décision justifiant que l'article 188, 1°, du CWATUPa n'est pas applicable, à savoir "qu'une visite sur les lieux a démontré que le chemin existant au droit des parcelles en cause est un chemin de terre non suffisamment équipé compte tenu de la situation des lieux"; qu'en réplique, il précise qu'en réalité, il appert des renseignements obtenus par lui que la voirie est non seulement publique jusqu'à l'entrée du domaine, mais encore publique jusqu'au porche menant au clos où se situent les parcelles du requérant, et que la voirie est donc privée seulement sur les derniers mètres précédant les biens du requérant, encore que, malgré ce statut, l'administration entretienne la voirie sur toute sa longueur;

Considérant que le requérant prend un huitième moyen énoncé comme suit : "conditions d'application de l'article 188, primo du Code Wallon; compatibilité du projet avec la zone considérée; motivation inadéquate (loi du 29 juillet 1991)"; qu'il critique l'appréciation du ministre selon laquelle le projet n'est manifestement pas compatible avec un bon aménagement des lieux et soutient qu'il s'agit d'une appréciation manifestement déraisonnable;

Considérant, sur les cinquième, septième et huitième moyens réunis, que l'article 188, 1°, du CWATUPa dispose comme suit :

" Sans préjudice de l'article 186 et de l'article 171, les règles ci-après sont d'application dans les zones autres que les zones d'habitat, à l'exclusion des zones industrielles, des zones d'extraction, des zones naturelles d'intérêt scientifique et des zones inondables :

1° à titre exceptionnel, peuvent être autorisés des lotissements et des constructions, pour autant que ceux-ci ne portent pas atteinte au bon aménagement local et ne mettent pas en péril la destination de la zone, et qu'à la date d'entrée en vigueur du plan ou du projet de plan de secteur, le terrain soit situé à l'intérieur d'un groupe d'habitations et du même côté d'une voie publique, autre qu'un chemin de terre, et suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux.

(...)"

Considérant qu'à côté de conditions relatives au bon aménagement des lieux et de respect de la destination de la zone, la disposition énumère des conditions objectives, ne laissant la place à aucun pouvoir d'appréciation; que tel est le cas de la condition relative au groupe d'habitations qui doit être situé du même côté de la voie publique;

Considérant qu'en l'espèce, un arrêté royal du 18 septembre 1987 a incorporé à la voirie communale une partie de la Drève d'Argenteuil jusqu'à l'entrée du domaine d'Argenteuil; que la commune de Waterloo en a déduit dans sa lettre adressée le 17 juin 1996 à la D.G.A.T.L.P. qu'à l'intérieur du domaine, la voirie est privée; que, dans sa lettre adressée au ministre le 28 juin 1996, le requérant n'a pas contesté sérieusement cette déduction, estimant que le caractère public ou privé de la totalité de la voirie était "irrelevant"; que, dans son mémoire en réplique relatif au septième moyen, le requérant reconnaît qu'à tout le moins le chemin longeant les parcelles litigieuses est privé, en sorte que, quoi qu'il en soit du caractère public ou privé de la voirie avant ledit porche, le chemin qui se prolonge au-delà vers les parcelles litigieuses est bien privé; que cette seule constatation suffit à rendre inapplicable l'article 188, 1°, du CWATUPa; qu'il suffit en effet qu'une des conditions de cette disposition dérogatoire, d'interprétation restrictive, ne soit pas remplie pour en écarter l'application; qu'il s'ensuit que les moyens dénonçant l'insuffisance de motivation ou l'inadéquation de la motivation relative au bon aménagement des lieux (cinquième et huitième moyens), ou l'erreur dans les motifs relatifs au caractère suffisamment équipé de la voirie ou à son revêtement (septième moyen), ne peuvent être accueillis à défaut d'intérêt;

Considérant que le requérant prend un sixième moyen de l'absence de motivation quant à l'application de l'article 186 du CWATUPa; qu'il rappelle que, dans son mémoire adressé au ministre dans le cadre de l'instruction du recours du fonctionnaire délégué, il avait notamment fait valoir que son terrain était anciennement construit puisque s'y trouvait une maison d'habitation d'une importance similaire à celle

qui faisait l'objet de sa demande de permis en sorte que l'article 186 du CWATUPa trouvait manifestement à s'appliquer à son projet de reconstruction, et que le ministre devait rencontrer cet argument, même si sa décision était négative, ce qu'il n'a pas fait;

Considérant que l'article 186 du CWATUPa dispose comme suit :

- " Sous réserve des procédures prévues aux articles 41 et 42 ainsi que des dispositions de l'article 187, les bâtiments existants dont la destination ne correspond pas aux prescriptions du projet de plan ou du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et reste conforme au caractère général de la zone";

Considérant qu'il ressort clairement de cette disposition, qui est d'interprétation restrictive, que seuls les bâtiments encore existants lors de l'entrée en vigueur du plan ou du projet de plan de secteur peuvent, pour autant que cela soit compatible avec le bon aménagement des lieux et le caractère général de la zone, faire l'objet notamment de travaux de reconstruction; qu'en l'espèce, le requérant a reconnu lui-même que le terrain litigieux a comporté une maison qui a été détruite en 1948 soit bien avant l'entrée en vigueur du projet de plan et du plan de secteur; que, dès lors, le Gouvernement n'aurait pas pu, fût-ce au terme d'une décision mieux motivée sur ce point, faire application de l'article 186 du CWATUPa; que le requérant n'a, par conséquent, pas intérêt au moyen qui ne peut dès lors être accueilli;

Considérant que le requérant prend un neuvième moyen de la violation du principe d'égalité et de continuité; qu'il soutient qu'une demande de permis de bâtir à proximité des parcelles appartenant au requérant a été introduite par la Fondation Reine Astrid au début de 1996, que cette demande portait sur la construction d'un hall de sport de 1586 m² ainsi que de bâtiments à usage de classe pour une superficie de 707 m², et que le permis a été délivré le 23 août 1996; qu'il estime que "dans la mesure où l'administration a estimé pouvoir autoriser la demande introduite par la Fondation Reine Astrid, a fortiori, elle devait autoriser la construction projetée par le requérant qui s'inscrit tout autant harmonieusement dans le paysage concerné"; qu'en réplique, il en déduit que des constructions de grande ampleur ont été autorisées sur une parcelle voisine de la sienne également classée en zone de parc d'intérêt paysager, "sur base de l'article 185 du Code wallon, lequel précise qu'il peut être dérogé au plan de secteur pour des constructions de service public et d'équipement communautaire, à condition que celles-ci soient compatibles avec la destination générale de la zone considérée et son caractère architectural", que dès lors l'administration a considéré qu'un hall de sport de 1586 m² était une construction compatible avec la destination générale de la zone considérée et son caractère architectural, de même que des pavillons supplémentaires,

que "cela signifie donc que le fait que le site soit classé en zone de parc d'intérêt paysager n'implique pas qu'il soit figé à jamais", "qu'au vu des éléments pré-vantés, il est indiscutable que l'administration n'a pas respecté le principe d'égalité et de continuité, face à deux situations identiques" et "qu'il est manifestement déraisonnable de considérer qu'un hall de sport de 1586 m² est compatible avec la destination de la zone tout en prétendant par ailleurs qu'un immeuble, de taille beaucoup plus réduite, ne le serait pas"; qu'il ajoute que "le hall omnisports s'implantera dans une zone encore non bâtie, alors que le projet du requérant doit être érigé au milieu d'un ensemble de parcelles déjà construites";

Considérant que le permis délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo le 23 août 1996 à la Fondation Reine Astrid l'a été en application de l'article 185 du CWATUPa, lequel était rédigé comme suit :

" En dehors des zones qui leur sont plus spécialement réservées, les constructions de service public et celles d'équipement communautaire peuvent être admises dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et son caractère architectural";

Considérant qu'il s'agit d'une disposition dont les conditions d'application sont différentes de celles de l'article 188 du CWATUPa dont le requérant revendique l'application à son projet; que ne s'y trouve pas en particulier la condition selon laquelle la dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel, ce qui est le cas de l'article 188 précité; que le requérant ne pourrait réclamer le bénéfice de l'article 185 du CWATUPa; qu'enfin, la destination du projet est différente; que le requérant ne se trouve donc pas dans une situation comparable avec celle qui a permis la délivrance du permis du 23 août 1996; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-six octobre deux mille quatre par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.