

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 145.931 du 14 juin 2005

A.142.090/XIII-3122

En cause : 1. **STRUELENS** Robert,
 2. **VRANCKEN-SIMON** Marie-Claire,
 3. **SMITS** Jean-Jacques,
 ayant tous élu domicile chez
 Mes Gilbert DEMEZ et
 Laure DEMEZ, avocats,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 septembre 2003 par Robert STRUELENS, Marie-Claire VRANCKEN-SIMON et Jean-Jacques SMITS qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 juillet 2003 au centre public d'aide sociale de Rixensart, par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne, autorisant "la construction d'un centre administratif et d'accueil de la petite enfance" sur une parcelle sise à Rixensart, rue Albert Croy n° 4, cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 405b;

Vu l'arrêt n° 130.571 du 23 avril 2004 suspendant l'exécution du permis attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 17 mai 2004 par la partie adverse;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 4 mai 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 juin 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DEMEZ, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 130.571 du 23 avril 2004;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance et de la contrariété dans les causes ou les motifs de fait et de droit soutenant l'acte attaqué et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent notamment que le permis attaqué, qui est dérogoratoire au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de

Rixensart, n'est pas compatible, au sens de l'article 113 du CWATUP, avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique; qu'ils rappellent que les dérogations concernent la non-intégration aux caractéristiques dominantes de la rue ou du quartier, l'implantation, le gabarit (hauteur maximum sous gouttières), l'organisation du stationnement et les matériaux de parement; que, selon eux, il n'apparaît pas clairement de la motivation formelle de l'acte attaqué que la partie adverse ait procédé, pour chacune des dérogations, à l'examen des trois paramètres; qu'ils estiment qu'à supposer que cette motivation existe, les dérogations accordées mettent manifestement en péril les données essentielles du R.C.U. et le vident de son sens; qu'ils font valoir que la zone considérée est, selon le R.C.U., située en aire différenciée d'équipements communautaires et de services avec une protection paysagère, et que le R.C.U. précise notamment que, dans les zones de protection paysagère, "l'implantation et le traitement des abords devront maintenir un maximum de végétaux"; qu'ils en déduisent que le projet est incompatible avec la destination générale de la zone; qu'ils tiennent également compte du fait que la zone en question est intégrée au parc communal depuis 1991, qu'elle est contiguë à une zone habitée à caractère exclusivement résidentiel et qu'une des deux zones de verger à haute tige se situe précisément à l'endroit où l'implantation du bâtiment est autorisée;

Considérant que la partie adverse reprend les motifs de l'acte attaqué qui démontrent, selon elle, que le fonctionnaire délégué a examiné la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone au regard des dérogations au R.C.U.; qu'elle en conclut que "les requérants tentent d'opposer leur conception du bon aménagement des lieux à celle de la partie adverse, sans démontrer précisément une erreur manifeste d'appréciation, vu le sérieux avec lequel la partie adverse a étudié et motivé l'acte attaqué";

Considérant que le projet est situé, dans le R.C.U. de Rixensart, en aire différenciée d'équipements communautaires et de services avec protection paysagère; que le R.C.U. dispose que, dans les zones de protection paysagère, situées en aire différenciée d'équipements communautaires et de services, "l'implantation et le traitement des abords devront maintenir un maximum de végétaux" (p. 102); que, dans son sens commun, le verbe "maintenir" signifie "conserver dans le même état"; qu'en ce qui concerne plus spécialement le domaine de Grimberghe sur lequel le projet s'implantera, on lit ce qui suit dans la brochure intitulée "A la découverte du parc communal de Rixensart", publiée par le collège des bourgmestre et échevins en 1997 (pp. 33, 34 et 35) :

" Au XIXe siècle, ce coteau en pente douce vers un pré humide servait de terre arable.

Lors de la construction de la maison de Grimberghe, la zone avoisinante fut aménagée en jardin. C'est sans doute l'origine de la prairie actuelle.

(...)

(La prairie de Grimberghe) est restée sans entretien depuis de nombreuses années. Or, lorsqu'une prairie est laissée à elle-même, certaines plantes qui meurent dès juillet se décomposent sur place et provoquent ce qu'on appelle le feutrage. Les espèces qui doivent se reproduire par leurs graines : les espèces annuelles et bisannuelles, s'y reproduisent de plus en plus difficilement; les espèces vivaces les remplacent.

Un recensement réalisé en 1994 y a révélé la présence de quarante-sept espèces dont treize graminées. Des espèces comme la berce, le jonc épars témoignent de la présence d'une certaine humidité dans le bas de la prairie; (...). Des espèces forestières comme l'épilobe en épi, l'épiaire des bois, la stellaire holostée sont présentes. D'autres comme la ronce, le saule, le gratteron sont dites dynamiques car elles annoncent l'évolution vers la forêt. La prairie est donc déstabilisée, elle est au stade préforestier, et sans intervention humaine, elle retournera à la forêt qui est l'état normal vers lequel tout évoluerait dans nos régions, en absence d'intervention humaine.

La gestion de la prairie a comme but de conserver la prairie et d'en favoriser la richesse floristique et donc faunistique.

Il a donc été décidé :

- d'empêcher le roncier et la forêt de s'étendre : les plantes dynamiques sont coupées. Le meilleur ensoleillement qui en résulte sera aussi favorable.
- d'essayer d'appauvrir le sol afin de permettre à une végétation plus diversifiée de se reconstituer peu à peu : un fauchage annuel est réalisé vers août, septembre; le foin est exporté pour éviter l'enrichissement du sol";

Considérant que le projet urbanistique s'étendra sur une superficie d'environ 7.791 m², sans compter ce que le plan d'implantation appelle "l'espace vert pour les craches" et le "passage piétonné (sic) en pavés autobloquants" (volume bâti (908 m²) + parking (837 m²) + dalles gazon (448 m²) + voirie (environ 1.800 m²) + espaces verts (3.798 m²); que le report de ces superficies sur un plan à plus grande échelle, comme le plan figurant aux pages 24 et 25 de la brochure "A la découverte du parc communal de Rixensart", montre que le projet occupera plus du tiers de la zone de services publics et d'équipements communautaires, le reste de la zone étant occupé notamment par la maison de Grimberghe; que, certes, les espaces verts qui sont prévus couvriront 3.798 m², mais il ne s'agira que d'une récréation et non du maintien des végétaux existants; que l'implantation du projet ne peut donc être considérée comme assurant le maintien d'un maximum de végétaux (47 espèces végétales recensées sur le site en 1994), comme l'impose le règlement communal d'urbanisme; que déroger à cette prescription reviendrait à mettre en péril la zone de protection paysagère; qu'à cet égard, le premier moyen est fondé;

Considérant que, par ailleurs, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

- " Considérant que la demande est implantée sur une parcelle faisant partie du site de Grimberghe, laquelle se distingue du parc communal par une limite physique concrétisée par un sentier bordé d'arbres, au départ de la maison communale jusqu'au chemin de fer; que cette séparation ne permet pas de la considérer comme un lieu de promenade dégageant une atmosphère champêtre, le sentier étant situé à l'extérieur de la parcelle; qu'en outre, la parcelle en cause se distingue en elle-même du parc communal, en ce qu'elle est constituée d'une prairie en friche et non entretenue, principalement couverte d'une végétation spontanée sans intérêt particulier (bouleaux, saules, ...) hormis un marronnier, faisant actuellement l'objet de dépôts de matériaux divers; que c'est à raison que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement fait état de ce que les effets de la demande sur la faune et la flore seront négligeables; qu'on note également la présence d'anciens bâtiments provisoires incendiés, aux alentours desquels le sol est jonché de débris divers; que ces caractéristiques ne permettent pas de considérer la parcelle, dans son état actuel, comme un espace vert public au même titre que le parc communal ou le vieux verger enclavé dans le parc;

Considérant que la délibération du conseil communal du 27 juin 1989 décidant l'acquisition du site de Grimberghe, jouxtant le parc communal, a été décidée «pour la réalisation d'objectifs sociaux et culturels communaux»; que, si certes, le schéma de structure communal indique que le site de Grimberghe s'adjoint au parc communal, c'est dans l'optique que ces propriétés remplissent un rôle social; que la brochure «A la découverte du parc communal de Rixensart» situe la prairie de Grimberghe du côté opposé à la demande; qu'il n'est pas prévu, pour la parcelle en cause, de la rendre non urbanisable, à l'instar du parc; que les options différenciées du schéma de structure communal et du règlement communal d'urbanisme en attestent, en faisant clairement la distinction entre la zone d'équipement communautaire et de service public et la zone de parc, conformément au plan de secteur; (...);

Considérant que ces motifs révèlent plusieurs erreurs manifestes d'appréciation :

- le site de Grimberghe "se distingue du parc communal par une limite physique concrétisée par un sentier bordé d'arbres, au départ de la maison communale jusqu'au chemin de fer" : la commune a toujours considéré que le site de Grimberghe faisait partie du parc communal, quand bien même il appartient à une autre zone urbanistique (sans doute en raison de son acquisition après l'adoption du plan de secteur); en témoigne la brochure de présentation du parc, publiée en 1997 par la commune, qui inclut le site de Grimberghe, et donc sa prairie, dans le parc (v. les pages 4, 24 (plan) et 33 (prairie de Grimberghe)); la commune de Rixensart est au demeurant la seule personne juridique à pouvoir tracer les limites du parc puisqu'elle en est l'unique propriétaire;
- "cette séparation ne permet pas de la considérer comme un lieu de promenade dégageant une atmosphère champêtre, le sentier étant situé à l'extérieur de la parcelle" : le sentier en question apparaît déjà sur le plan reproduit aux pages 24 et

25 de la brochure publiée par la commune; sa situation n'empêchait pas la commune d'encourager les promeneurs à fréquenter et à s'intéresser à la riche flore de cette partie du parc; le plan indique aussi la présence d'un sentier pénétrant sur la parcelle;

- "la brochure «A la découverte du parc communal de Rixensart» situe la prairie de Grimberghe du côté opposé à la demande"; cette affirmation est en contradiction avec celle qui figure au paragraphe précédent des motifs de l'acte attaqué, qui considère que la prairie couvre tout le site de Grimberghe : "la parcelle en cause se distingue en elle-même du parc communal, en ce qu'elle est constituée d'une prairie en friche"; elle est également en contradiction avec le texte figurant à la page 33 de la brochure communale : "Lors de la construction de la maison de Grimberghe, la zone avoisinante fut aménagée en jardin. C'est sans doute l'origine de la prairie actuelle";

Considérant qu'en outre, ces motifs n'expliquent pas pourquoi il convient de déroger à titre exceptionnel à la prescription du règlement communal d'urbanisme, qui exige que, dans les zones de protection paysagère, situées en aire différenciée d'équipements communautaires et de services, "l'implantation et le traitement des abords (maintiennent) un maximum de végétaux"; que ces motifs n'exposent pas non plus en quoi la dérogation ainsi accordée est compatible avec la destination générale de la zone de protection paysagère; qu'à cet égard aussi, le premier moyen pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens dont le fondement éventuel ne pourrait entraîner une annulation aux effets plus étendus;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 juillet 2003 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne au centre public d'aide sociale de Rixensart, autorisant la construction d'un centre administratif et d'accueil de la petite enfance sur une parcelle sise à Rixensart, rue Albert Croy n° 4, cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 405b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1050 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatorze juin deux mille cinq 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.