

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 160.501 du 26 juin 2006

A. 171.926/XIII-4124

En cause : **EVERARD de HARZIR** Francis,
ayant élu domicile chez
Me Joël van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de Rixensart,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Anne WILQUET, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

Partie intervenante :

DAWANS Olivier,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 avril 2006 par Francis EVERARD de HARZIR qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 16 mars 2006 à Olivier DAWANS par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue de la Ferme du Plagniau, 104, à Rixensart;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de la décision précitée;

Vu la requête introduite le 22 mai 2006 par laquelle Olivier DAWANS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 29 mai 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 6 juin 2006 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaisant pour le requérant, Me M. DELNOY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Olivier DAWANS introduit le 12 mai 2005 une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain sis à Rixensart, chemin du Plagniau, cadastré 3^{ème} division, section C, n^{os} 566 f2 et a2, ainsi que 654 a2 et t2.

Il est accusé réception de la demande de permis le 1^{er} septembre 2005.

Par décision du 5 septembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Le requérant introduit un recours en annulation de cette décision, qui est annulée par un arrêt n° 154.604 du 7 février 2006, pour les motifs suivants :

- " Considérant que le permis de lotir du 22 juillet 1998 n'explicite pas les raisons pour lesquelles il y a lieu de permettre l'urbanisation de cette partie du quartier du Plagniau, alors que le schéma de structure communal reprend les parcelles considérées en zone d'occupation de priorité n° 3, ce qui contraignait la partie adverse à démontrer qu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur à la zone concernée, à savoir les zones de priorité 1 et 2, étaient urbanisées au jour de l'adoption du permis de lotir; que l'autorité devait aussi motiver le permis de lotir au regard des exigences du schéma de structure communal pour les zones d'occupation de priorité 3 à savoir pourquoi, en 1998, il est souhaitable d'urbaniser les terrains, ce qui n'était pas le cas selon le schéma de structure communal en 1994;

Considérant qu'à défaut de motivation adéquate, le permis de lotir du 22 juillet 1998 est illégal et son application doit être écartée en vertu de l'article 159 de la Constitution;

Considérant que l'illégalité du permis de lotir entraîne, par voie de conséquence, celle du permis d'urbanisme qui est délivré sur la base de ce permis".

2. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart délivre à nouveau le permis d'urbanisme sollicité, par une décision du 16 mars 2006. Il s'agit de l'acte attaqué.

3. Le bien est compris dans un lotissement qui a fait l'objet d'un permis de lotir n° 239/97, délivré le 22 juillet 1998 à la S.A. VERLAMO, alors propriétaire des lots.

Le permis de lotir a été modifié par une décision du 22 septembre 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart. Le permis de lotir modificatif du 22 septembre 2003 a été annulé par un arrêt n° 155.523 du 23 février 2006. A cette occasion, le Conseil d'Etat a également dit pour droit que le permis de lotir du 22 juillet 1998 était illégal et que son application devait être écartée sur la base de l'article 159 de la Constitution. Ce permis de lotir du 22 juillet 1998 a été retiré par une délibération du 16 mars 2006 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart.

Un nouveau permis de lotir a été délivré par une délibération du 16 mars 2006 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart.

Il est motivé comme suit :

- " Vu le permis de lotir délivré par le collège échevinal en date du 22 juillet 1998 sur la base de cette demande;

Vu le retrait opéré ce jour dont a fait l'objet le permis de lotir du 22 juillet 1998, retrait justifié, d'une part, par le constat d'illégalité dont a fait l'objet ce permis de lotir dans l'arrêt n° 154.604 rendu par le Conseil d'Etat en date du 7 février 2006 et, d'autre part, par le caractère non satisfaisant sur le plan juridique de cette situation;

Considérant que l'avis de réception de cette demande porte la date du 5 décembre 1997;

Considérant que, le retrait opéré ayant effet rétroactif, il appartient au collège échevinal de statuer à nouveau sur la demande de permis de lotir introduite par la SA VERLAMO en date du 4 décembre 1997 en tenant compte de la situation de droit et de fait existante au jour de la délivrance du permis de lotir délivré;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur les 50 premiers mètres depuis la voirie, le solde en zone verte de protection paysagère au plan de secteur de Wavre/Jodoigne/Perwez adopté par arrêté royal du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à ouverture paysagère en zone de priorité 3 pour les 50 premiers mètres depuis la voirie, le solde en zone d'espaces verts d'intérêt paysager au schéma de structure communal adopté en séance du conseil communal du 22/02/1994 et qui n'a pas été suspendu par le Ministre;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 20/06/1994 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78 §1^{er} du Code précité; que le bien est situé zone d'habitat à caractère résidentiel (1/41) pour les 50 premiers mètres, le solde en zone rurale et en zone de protection paysagère pour l'ensemble audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 20/06/1994 (M. B. du 26/07/1994) faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien classé par arrêté du 12/08/88 « vallée de la Lasne »; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du Fonctionnaire délégué;

Considérant l'avis émis par le Fonctionnaire délégué du 14/07/1998 et rédigé comme suit :

« Vu la situation du bien en zone d'espaces verts d'intérêt paysager pour la parcelle 564 m et en zone d'habitat sur 50 m depuis la voirie puis en zone d'espace(s) vert(s) d'intérêt paysager pour les autres parcelles;
Vu l'avis préalable du collège échevinal émis en date du 05/01/1998;

Attendu que le collège des Bourgmestre et Echevins entend subordonner la délivrance du permis de lotir :

- au renforcement et extension des réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution, d'éclairage public, de téléphone;
- à l'extension du réseau d'égouttage et à la remise en état de la voirie (rue de la Ferme du Plagniau) sur toute la largeur de celle-ci au départ des travaux de voirie imposés dans le lotissement référencé 252PML86;

Attendu qu'il est contraire au bon aménagement des lieux de concevoir l'accès aux lots 1 et 2 à partir d'une succession de servitudes et qu'il convient d'assurer à chacun des lots un accès au chemin de Rixensart (chemin n° 5) en pleine propriété;

Attendu que le chemin de Rixensart n'est pas équipé et qu'il convient de l'aménager, dans son gabarit actuel, au moins jusqu'au droit de la limite nord-est de la zone de bâtisse du lot n° 1;

Attendu que les terrains concernés sont situés dans le site de la vallée de la Lasne, classé par arrêté du 12/08/1988;

Attendu que la demande a été soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles qui a émis un avis favorable sous réserve(s) en séance du 19/02/1998;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES :

1. de réaliser toutes les charges imposées par le collège des Bourgmestre et Echevins et par le présent avis avant la vente des lots;
2. de se conformer à l'avis de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles du 19/02/1998. Ces réserves font partie intégrante des prescriptions d'urbanisme»

Vu l'avis favorable sous réserves émis par la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles en date du 19 février 1998 rédigé comme suit :

- « - revoir la densité d'occupation du sol, c'est-à-dire de ne pas dépasser un maximum de 1000 m² pour l'ensemble des lots;
- prolonger le couvert végétal existant entre la zone à construire et la vallée, de manière à obtenir la continuité de la lisière;
- conserver le chemin existant dans son gabarit actuel»

Considérant que le collège échevinal se rallie à ces deux avis;

Considérant que le bien se trouve repris au schéma de structure communal en zone d'ordre de priorité 3, ce qui implique qu'il ne peut être urbanisé, même partiellement, que lorsqu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur aura été occupé, et en zone d'ouverture paysagère au plan de secteur et au schéma de structure communal, ce qui implique que la densité devra rester très faible dans la zone et les perspectives visuelles préservées;

Considérant que, concernant le quartier du Plagniau dans son ensemble, le schéma de structure communal indique :

- « Le quartier du Plagniau est déjà partiellement construit, mais il reste de vastes espaces libres situés en zone d'habitat au plan de secteur. Le plan d'affection propose un ordre de priorité 3 à l'urbanisation de cette zone, c'est-à-dire qu'elle ne pourrait être éventuellement entamée qu'après le remplissage de toutes les zones décrites ci-dessus. Son urbanisation n'est en effet pas souhaitée pour des raisons écologiques et paysagères indiscutables, tout comme pour des raisons de structure communale et des raisons techniques : une ligne de crête partage la zone en deux et l'égouttage de la partie occidentale poserait de nombreux problèmes. Quoiqu'il en soit, la densité devrait rester très faible dans la zone, principalement en contrebas de la rue du Plagniau où des perspectives visuelles devront être préservées (zone à ouverture paysagère);

Considérant que, à la date du 22 juillet 1998, l'ensemble des zones d'ordre de priorité 1 était urbanisé;

Considérant que, à cette même date, le 22/07/98, 9 zones d'ordre de priorité 2 n'étaient pas encore remplies, à savoir :

- l'angle de l'avenue Albert 1^{er}/rue de la Tasnière à 1332 Genval
- l'angle rue Joseph Desmet/rue du Tilleul à 1332 Genval
- lieu dit « Bruyère » entre la rue de la Bruyère et le parc du Centenaire à 1332 Genval
- lieu dit « Ferme le Baudet » à l'angle rue de la Bruyère et rue du Gros Tienne à 1332 Genval
- à l'arrière du Gros de Tienne à 1332 Genval - limite Commune de Lasne
- lieu dit du « Glain » entre la rue Edouard Dereume et le chemin de fer à Rixensart
- entre la rue de Messe et la chaussée de Wavre à 1330 Rixensart
- lieu dit « Champ de Bourgeois » entre la rue de Nivelles et la rue du Réservoir
- à l'angle de l'avenue Boulogne Billancourt et la rue du Monastère

Considérant que parmi celles-ci, 3 zones à savoir :

- l'angle de la rue Joseph Desmet/rue du Tilleul à 1332 Genval
- lieu dit du « Glain » entre la rue Edouard Dereume et chemin de fer à 1330 Rixensart
- lieu dit du « champ de Bourgeois » entre la rue de Nivelles et la rue du Réservoir à 1330 Rixensart

peuvent toutefois être considérées comme ayant été mises en oeuvre dès lors qu'elles ont fait l'objet de 3 plans directeurs à savoir :

- Fond Tasnier le 05/05/83
- Glain-Rochemur le 06/04/81
- Champ de Bourgeois le 30/09/96

Considérant qu'en tout état de cause, le remplissage de ces zones apparaît comme étant compromis en pratique, à tout le moins à court et moyen termes, dans la mesure où pour les 6 zones à mettre « en oeuvre », leurs urbanisations impliqueraient la réalisation d'infrastructures importantes (nouvelles voiries équipées) remembrements et problèmes de droits civils.

Considérant que deux zones (zone entre la rue de Messe et la chaussée de Wavre et la zone à l'arrière du Gros Tienne à la limite de la Commune de Lasne) se situent en zone d'aménagement différé, non couverte par un Plan Particulier d'Aménagement ou un plan directeur;

Considérant que, dans ce contexte, il apparaît comme étant conforme au principe de bon aménagement des lieux de s'écarter du schéma de structure communal pour permettre une urbanisation immédiate du bien concerné par la demande de permis de lotir.

Considérant que cette décision s'explique également par la volonté du collègue échevinal de ne pas participer à l'augmentation du coût des parcelles situées sur le territoire communal s'expliquant par leur caractère peu nombreux;

Considérant pour le surplus que ce constat, pouvant être opéré à la date du 22/07/98, se voit confirmé par la situation existante au jour de la présente délibération;

Considérant, en effet, que l'urbanisation des zones 2 n'a depuis lors subi aucune évolution, à l'exclusion de la délivrance de 2 permis de lotir le 08/07/2005 à monsieur Olivier BRISBOIS en vue de créer 22 logements et le 19/09/2005, à Monsieur et Madame DENAYER-MERTENS en vue de créer 8 lots dans la zone du champ de Bourgeois (ZAD) mis en oeuvre par le plan directeur du « Champ de Bourgeois » (30/09/96);

Considérant que le projet répond aux exigences qui se dégagent par ailleurs du schéma de structure communal, sur le plan écologique et paysager, dans la mesure où :

- la densité de logement à l'hectare est inférieure à deux alors que le maximum recommandé pour les zones d'ouverture paysagère est de 5 logements/hectare
- les lots sont destinés à accueillir des maisons d'habitations unifamiliales
- le gabarit des constructions est similaire à celui des habitations situées aux alentours du projet, et notamment en face de celui-ci
- le respect d'une zone non aedificandi de 20 mètres entre les zones capables de bâtisse des lots 1 et 2 et 15 m entre les zones capables de bâtisse des lots 2 et 3 permet la préservation d'importantes ouvertures paysagères;

Considérant que les zones capables de bâtisse permettent une emprise au sol d'environ 440 m² pour le lot 1, 460 m² pour le lot 2 et 590 m² pour le lot 3 et que le règlement communal d'urbanisme (zone 1/41 et zone de protection paysagère) ne limite pas l'emprise au sol des volumes principaux;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles du 19/02/1998 limite l'occupation au sol à 1000 m² pour l'ensemble des lots;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de considérer l'emprise au sol maximale pour chacun des 3 lots à 333 m²;

Considérant que le projet n'est pas problématique d'un point de vue technique dans la mesure où il y a un collecteur d'égout à proximité, rue de la Ferme du Plagniau qui peut être prolongé;

Considérant que le charroi généré par la mise en oeuvre du projet est négligeable;

Considérant que le plan fait apparaître une servitude passage sur le lot 2 au profit du lot 1, et que ceci consiste en un mauvais aménagement des lieux.
(...)"

Considérant que, par requête introduite le 22 mai 2006, Olivier DAWANS demande à intervenir dans la procédure en annulation; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de l'illégalité du fondement légal de l'acte attaqué, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction et de l'illégalité des motifs, de la violation des articles 1^{er} et 89 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 20 juin 1994 applicables aux gabarits des voiries et des espaces publics, des articles 27 et 28 de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux, des articles 128 et 129 du CWATUP et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une troisième branche, il expose que le permis de lotir du 16 mars 2006, sur lequel se fonde l'acte attaqué, s'écarte des prescriptions indicatives du schéma de structure communal entré en vigueur le 22 février 1994, sans en motiver les raisons ou sans évoquer des motifs pertinents et légalement

admissibles ou en invoquant des motifs contradictoires; qu'il soutient que la jurisprudence du Conseil d'Etat établit que "le collège des bourgmestre et échevins, lorsqu'il ne respecte pas les prescriptions du schéma de structure communal, est tenu de s'expliquer, par une motivation adéquate, sur les raisons qui l'ont poussé à s'écarter des lignes de conduite qu'il s'était fixées et qui traduisaient la conception que celui-ci se faisait du bon aménagement des lieux"; qu'il explique que le schéma de structure communal classe le quartier du Plagniau en "zone d'occupation de priorité 3", c'est-à-dire dans une zone considérée comme une réserve foncière, où la construction "n'est pas toujours souhaitable" et "dont l'urbanisation ne devra pas s'envisager dans l'immédiate"; que le schéma de structure communal définit comme suit la notion d'ordre de priorité : "toute zone d'habitat pour laquelle un ordre de priorité chiffré a été attribué en référence au bon aménagement des lieux ne pourra être urbanisée, même partiellement, que lorsqu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur aura été occupé" et précise en outre, en ce qui concerne le quartier du Plagniau, que "son urbanisation n'est (...) pas souhaitée pour des raisons écologiques et paysagères indiscutables, tout comme pour des raisons de structure communale et des raisons techniques : une ligne de crête partage la zone en deux et l'égouttage de la partie occidentale poserait de nombreux problèmes", et qu'en toutes hypothèses, "la densité devrait rester très faible dans la zone, principalement en contrebas de la rue du Plagniau où des perspectives visuelles devront être préservées (zone à ouverture paysagère)"; qu'il constate que le permis de lotir du 16 mars 2006, qui examine la situation existante au 22 juillet 1998, relève que neuf zones d'ordre de priorité n° 2 n'étaient pas encore remplies à cette date, que trois de ces zones "peuvent être considérées comme ayant été mises en oeuvre dès lors qu'elles ont fait l'objet de 3 plans directeurs", qu'en ce qui concerne les six autres zones de priorité n° 2, "leur urbanisation impliquerait la réalisation d'infrastructures importantes (nouvelles voiries équipées), remembrements et des problèmes de droit civil", de sorte que "le remplissage de ces zones apparaît comme étant compromis en pratique", et qu'enfin deux zones se situent en zone d'aménagement différé non couverte par un plan particulier d'aménagement ou par un plan directeur; qu'à ces trois motifs, le requérant oppose d'abord que deux des plans directeurs "sont antérieurs au schéma de structure, de sorte que la partie adverse ne peut considérer valablement que les plans directeurs considérés ont mis en oeuvre ces zones, sauf à priver de sens le classement ultérieur de ces zones par le schéma de structure en ordre de priorité n° 2 et que de plus, un de ces plans directeurs n'a jamais été mis en oeuvre, au motif qu'il prévoyait une forte densité de logements, incompatible avec la zone; qu'ensuite, il objecte que ces six zones ont été classées en zone de priorité n° 2, par le schéma de structure communal, en pleine connaissance de cause, en indiquant pour chacune de ces zones "les «contraintes» d'urbanisation et les «équipements techniques» nécessaires"; que, selon lui, "partant, le motif invoqué revient à contester la pertinence

du classement en ordre de priorité n° 2, dès lors que ce classement avait tenu compte de ces contraintes, celles-ci n'étant pas apparues par la suite, comme le laisse supposer l'acte attaqué, et ne pouvant donc expliquer le revirement d'attitude opéré"; qu'enfin il relève que la situation des deux zones en zone d'aménagement différé non couverte par un plan particulier d'aménagement (PPA) ou par un plan directeur était déjà à telle lors de l'adoption du schéma de structure communal, "de sorte que cet élément n'est pas de nature à justifier un revirement d'attitude"; qu'il conclut que les motifs précités du permis de lotir n'expliquent pas pourquoi "dans ce contexte, il apparaît conforme au bon aménagement des lieux de s'écarter du schéma de structure communal pour permettre une urbanisation immédiate du bien concerné par la demande de permis de lotir", "alors que la situation n'a pas évolué entre l'adoption du schéma de structure (1994) et la période de référence prise en compte (1998) et ce jour", de sorte qu'à défaut de motivation pertinente et adéquate, le permis de lotir du 16 mars 2006 est illégal et son application doit être écartée sur pied de l'article 159 de la Constitution et que, partant, l'acte attaqué, qui a pour fondement ce permis illégal, est lui-même illégal et doit être annulé;

Considérant que l'article 16 du CWATUP, relatif au schéma de structure communal, en vigueur au jour de l'adoption du permis de lotir du 22 juillet 1998, dispose comme suit :

" Le schéma de structure communal est un document d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal.

Le schéma indique pour l'ensemble du territoire communal :

1. les objectifs d'aménagement selon les priorités dégagées ainsi que l'expression cartographiée des mesures d'aménagement qui en résultent;
2. l'affectation par zone;
3. l'implantation des équipements et infrastructures;
4. les orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation;
5. les modalités d'exécution des mesures d'aménagement.

Le Gouvernement arrête le contenu du dossier de schéma";

Considérant que 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 du schéma de structure communal;

Considérant qu'en l'espèce, le schéma de structure communal de Rixensart du 22 février 1994 précise que "toute zone d'habitat pour laquelle un ordre de priorité chiffré a été attribué en référence au bon aménagement des lieux ne pourra être urbanisée, même partiellement, que lorsqu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur aura été occupée", que "pour les zones appartenant à un même niveau, l'occupation devra être progressive", et que "pour toute zone dont l'urbanisation aura été entamée, une large majorité des terrains devra être occupée avant que l'on autorise la construction dans une nouvelle zone" (p. 46);

Considérant qu'en outre, le schéma de structure communal indique ce qui suit à propos des zones d'occupation de priorité 3 :

- " Ces zones peuvent être considérées comme des réserves foncières dont l'urbanisation ne devra pas s'envisager dans l'immédiat. Ce sont des zones périphériques où la construction n'est pas toujours souhaitable (zones boisées à protéger, terrains situés à la limite de la croissance urbaine, zones très isolées).

On trouve dans cette catégorie toute la zone d'habitat du Plagniau, ainsi que d'une manière générale les zones définies en tant que «zones d'ouverture paysagère»".

Considérant qu'enfin, le schéma de structure communal précise ce qui suit, en ce qui concerne plus spécialement le quartier du Plagniau, classé en ordre de priorité 3 :

- " Le quartier du Plagniau est déjà partiellement construit, mais il reste de vastes espaces libres situés en zone d'habitat au plan de secteur. Le plan d'affectation propose un ordre de priorité 3 à l'urbanisation de cette zone, c'est-à-dire qu'elle ne pourrait être éventuellement entamée qu'après le remplissage de toutes les zones décrites ci-dessus. Son urbanisation n'est en effet pas souhaitée pour des raisons écologiques et paysagères indiscutables, tout comme pour des raisons de structure communale et des raisons techniques : une ligne de crête partage la zone en deux et l'égouttage de la partie occidentale poserait de nombreux problèmes. Quoiqu'il en soit, la densité devrait rester très faible dans la zone, principalement en contrebas de la rue du Plagniau où des perspectives visuelles devront être préservées (zone à ouverture paysagère)" (p. 110);

Considérant que le permis de lotir du 16 mars 2006 reconnaît que neuf zones de priorité 2 n'étaient pas urbanisées au jour de l'adoption du premier permis de lotir du 22 juillet 1998 et ne le sont toujours pas à ce jour; qu'il justifie de la manière suivante les raisons pour lesquelles il convient de s'écarter en l'espèce du schéma de structure communal : parmi ces neuf zones, trois faisaient l'objet de plans directeurs établis avant l'adoption du schéma de structure communal et doivent donc être considérées comme ayant été mises en oeuvre; quant aux six zones restantes, leur mise en oeuvre est compromise "à tout le moins à court et moyen termes", car "leur urbanisation impliquerait la réalisation d'infrastructures importantes (nouvelles voiries équipées), remembrements et des problèmes de droits civils"; enfin, deux de ces six

zones "se situent en zone d'aménagement différé, non couverte par un plan particulier d'aménagement ou un plan directeur";

Considérant que, pour s'écarter de la ligne de conduite précise et restrictive fixée par le schéma de structure communal, selon laquelle le quartier du Plagniau, classé en zone de priorité 3, ne peut être urbanisé qu'à condition qu'une large majorité des zones de priorité 2 de la commune ait été préalablement "remplie" ou "occupée", la partie adverse doit démontrer, soit que des événements postérieurs au schéma de structure communal rendent impossible l'urbanisation des zones de priorité 2, soit que le quartier du Plagniau doit, pour des motifs impérieux, être urbanisé avant que les zones de priorité 2 ne le soient;

Considérant que le permis de lotir du 16 mars 2006 tente de démontrer l'exactitude de la première cause de justification (impossibilité d'urbaniser les zones de priorité 2); que, cependant, la partie adverse ne peut toutefois pas être suivie dans sa démonstration pour les raisons suivantes :

- en ce qui concerne les trois zones de priorité 2 décrites par le permis de lotir du 16 mars 2006 comme ayant fait l'objet de plans directeurs : le permis de lotir considère que l'adoption de ces plans vaut "remplissage" de ces zones, alors que, pour qu'une zone puisse être considérée comme "remplie" ou "occupée" au sens du schéma de structure communal, il faut qu'à tout le moins des permis d'urbanisme aient été délivrés; une telle preuve n'est pas rapportée; en outre, le permis de lotir du 16 mars 2006 n'explique pas en quoi ces plans directeurs rendraient impossible l'urbanisation de ces zones; enfin, deux de ces plans sont antérieurs au schéma de structure communal et ne peuvent donc justifier que l'on s'écarte d'une ligne de conduite fixée ultérieurement;
- en ce qui concerne les six autres zones, leur urbanisation n'est pas impossible, mais seulement "compromise" "à court et moyen termes", pour des motifs qui ne sont pas précisés (de quels "problèmes de droit civil" et de quels "remembrements" s'agit-il ?), ni démontrés et qui ne sont pas pertinents (en quoi la création de nouvelles voiries équipées, des "remembrements" ou des "problèmes de droit civil" rendent-ils impossible l'urbanisation d'une zone ?).

Considérant que la partie intervenante estime que la motivation spécifique du permis de lotir est la suivante :

" Considérant que cette décision s'explique également par la volonté du collège échevinal de ne pas participer à l'augmentation du coût des parcelles situées sur le territoire communal s'expliquant par leur caractère peu nombreux;

(...)

Considérant que l'urbanisation en projet répond aux exigences qui se dégagent par ailleurs du schéma de structure communal, sur le plan écologique et paysager, dans la mesure où :

- la densité de logement à l'hectare est inférieure à 2 alors que le maximum recommandé pour les zones d'ouverture paysagère est de 5 logements/hectare;
- les lots sont destinés à accueillir des maisons d'habitations unifamiliales;
- le gabarit des constructions est similaire à celui des habitations situées aux alentours du projet, et notamment en face de celui-ci;
- le respect d'une zone non aedificandi de 20 m entre les zones capables de bâtisse des lots 1 et 2 et de 15 m entre les zones capables de bâtisse des lots 2 et 3 permet la préservation d'importantes ouvertures paysagères;

Considérant que les zones capables de bâtisse permettent une emprise au sol d'environ 440 m² pour le lot 1, 460 m² pour le lot 2 et 590 m² pour le lot 3 et que le règlement communal d'urbanisme (zone 1/41 et zone de protection paysagère) ne limite pas l'emprise au sol des volumes principaux;

Considérant que l'avis de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles du 19/02/1998 limite l'occupation au sol à 1.000 m² pour l'ensemble des lots;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de considérer l'emprise au sol maximale pour chacun des 3 lots à 333 m²;

Considérant que le projet n'est pas problématique d'un point de vue technique dans la mesure où il y a un collecteur d'égout à proximité, rue de la Ferme du Plagniau qui peut être prolongé;

Considérant que le charroi généré par la mise en oeuvre du projet est négligeable;

Considérant que le plan fait apparaître une servitude de passage sur le lot 2 au profit du lot 1, et que ceci consiste en un mauvais aménagement des lieux";

Considérant que la motivation ainsi privilégiée par la partie intervenante précise que "l'urbanisation en projet répond aux exigences qui se dégagent «par ailleurs» du schéma de structure communal, sur le plan écologique et paysager (...)" ; que ce dernier aspect n'est pas celui qui doit être le premier à être justifié, ce premier point devant être les motifs justifiant l'urbanisation immédiate du quartier du Plagniau avant les zones classées en zone de priorité 2, et ce en dérogation au schéma de structure communal;

Considérant que l'argument aussi contenu dans cette motivation selon laquelle "cette décision s'explique «également» par la volonté du collège des

bourgmestre et échevins de ne pas participer à l'augmentation du coût des parcelles situées sur le territoire communal s'expliquant par leur caractère peu nombreux"; constitue l'un des motifs ("également") de la délivrance d'un permis de lotir en dérogation au schéma de structure communal et n'apparaît pas comme étant un élément nouveau par rapport au jour de l'adoption du schéma de structure communal;

Considérant que la troisième branche du premier moyen est manifestement fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Olivier DAWANS dans la procédure en annulation est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 16 mars 2006 à Olivier DAWANS par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue de la Ferme du Plagniau, 104, à Rixensart.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.