

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 172.780 du 27 juin 2007

A.84.155/XIII-1138

En cause : **la Société anonyme ATEAM COSMETICS INTERNATIONAL**, en abrégé "A.C.I.",

ayant élu domicile chez
Me Frédéric van den BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

1. **la Ville de Genappe**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 16
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

M. et M^{me} BERNOLET-HENDERICKX,

ayant élu domicile chez
Me Thierry FRANKIN, avocat,
rue Franz Merjay 71
1050 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 mai 1999 par la société anonyme ATEAM COSMETICS INTERNATIONAL, en abrégé "A.C.I.", qui demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Genappe le 3 mars 1999 aux consorts BERNOLET-HENDERICKX pour transformer et rénover un bâtiment à usage de garage pour véhicules privés et

d'entrepôt (régularisation) sur un bien situé chaussée de Bruxelles 63, à Vieux-Genappe, cadastré section L, n° 17d;

Vu l'arrêt n° 82.019 du 11 août 1999 accueillant la requête en intervention introduite par M. et M^{me} BERNOLET-HENDERICKX dans la procédure en référé, disant qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 1^{er} septembre 1999 par la requérante;

Vu la requête introduite le 12 janvier 2000 par laquelle M. et M^{me} BERNOLET-HENDERICKX demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 3 février 2000 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 13 juillet 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 9 novembre 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 décembre 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. BINGEN, loco Me Fr. van den BOSCH, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Th. FRANKIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 de la requête se présentent comme suit :

1. Par acte notarié du 24 juin 1996, les époux BERNOLET-HENDERICKX ont acquis d'après titre un bungalow sur et avec terrain sis chaussée de Bruxelles, 63 d'une superficie de 9 ares 85 centiares. Le bien est décrit comme une maison d'habitation avec dépendances et jardin.

2. Le 26 juin 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Genappe accorde aux consorts BERNOLET-HENDERICKX un permis de bâtir relatif à la transformation et à l'extension d'une habitation et d'un entrepôt sur un bien situé 63, chaussée de Bruxelles à Vieux-Genappe, cadastré section L, n° 17d.

3. Le 25 août 1997, le collège des bourgmestre et échevins, saisi d'une plainte de la requérante, retire partiellement le permis octroyé le 26 juin 1997 dans la mesure où il portait sur la transformation et l'extension de l'entrepôt.

Cette décision est motivée notamment comme suit :

" Attendu qu'il ressort d'une théorie administrative, basée sur la Jurisprudence du Conseil d'Etat, que le Collège des Bourgmestre et Echevins peut retirer sa décision s'il s'avérait que celle-ci était illégale, dans un délai de 60 jours à dater de la prise de décision, soit le 26/06/1997; et ce même quand cette décision octroie un avantage ou un droit à un tiers;

Attendu qu'il y a lieu d'examiner le permis de bâtir délivré et sa motivation, laquelle est basée sur l'article 186 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine;

* Attendu que d'après les recherches effectuées ce jour par le Service Urbanisme :

- a) Il existait, avant 1973, une habitation le long de l'ancienne Chaussée de Bruxelles, actuellement RN 5, à l'avant des dépendances existantes. Cette habitation appartenait à Monsieur DELPIERRE Firmin dont l'adresse à l'époque était VIEUX-GENAPPE, Chaussée de Bruxelles.
- b) Dans le cadre de l'élargissement de la route de l'Etat, Bruxelles-Charleroi, Monsieur DELPIERRE a été l'objet, de la part de l'Administration des Routes de la Province de Brabant, d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le bâtiment ayant été démoli jusqu'à l'alignement situé à 13 mètres de l'axe de la route (voir plan n° NK 6123B-RN 5 Bruxelles-Charleroi du M.E.T. en date du 06/12/73); la partie restante étant le garage actuel de Monsieur et Madame BERNOLET-HENDERICKX.
- c) En date du 30 octobre 1973, Monsieur DELPIERRE a obtenu un permis de bâtir pour la construction d'un bungalow, à la même adresse, étant le bungalow actuel, propriété de Monsieur et Madame BERNOLET-HENDERICKX.
- d) On peut distinguer sur les photos jointes à la demande de permis de bâtir relative à ce même bungalow, l'existence d'une volée d'escaliers en béton et d'un garage, étant le garage actuel de Monsieur et Madame BERNOLET-HENDERICKX, dont le rehaussement est envisagé actuellement, en même temps que le rehaussement de l'entrepôt.
- e) Attendu que, sur les mêmes photos, des baraquements sont également visibles; baraquements qui ne se présentaient pas comme l'entrepôt existant, et dont aucune trace de permis de bâtir n'a pu être retrouvée;

* Attendu que d'après une visite effectuée sur place ce même jour par le Service Urbanisme, et des explications fournies par Monsieur et Madame BERNOLET-HENDERICKX, il ressort :

- f) que lors de l'arrivée de Monsieur et Madame BERNOLET-HENDERICKX, approximativement en 1994, semblait exister contre le mur de clôture mitoyen prolongeant le garage, un car-port couvert de tôles ondulées en asbeste ciment. Ce car-port était d'une superficie légèrement inférieure à l'entrepôt actuel;
- g) que Monsieur et Madame BERNOLET-HENDERICKX ont procédé sans l'autorisation requise en vertu de l'article 41 § 1^{er}, à la transformation de ce car-port par :
- la fermeture et l'agrandissement du car-port par des panneautages bois sur structure bois comme on peut le voir actuellement
 - le remplacement des tôles d'asbeste ciment par des tôles ondulées PVC translucides
 - le rehaussement du mur de clôture mitoyen et par conséquent le volume du car-port de +/- 40 cms,

que ces travaux ont eu pour conséquence d'augmenter la surface au sol des annexes existantes et d'en changer l'aspect extérieur; qu'il ne s'agit donc pas de travaux d'entretien;

Attendu que ces travaux réalisés n'étaient pas connus au moment de la délivrance du permis de bâtir;

Attendu que le Conseil d'Etat a déjà jugé que l'on ne pourrait admettre que soient autorisés, sur base de l'article 186 du C.W.A.T.U.P., des travaux à un bâtiment construit en infraction;

Considérant par conséquent que l'article 186 ne pouvait trouver à s'appliquer;

Vu l'importance du volume projeté, par rapport à celui du garage existant dont question ci-dessus (sous petit d);

Attendu que, nonobstant l'avis émis par le Ministère de l'Equipeement et des Transports en date du 30/05/1997 et relatif à la demande de Monsieur et Madame BERNOLET-HENDERICKX en date du 12/03/1997, le bâtiment envisagé est sis en partie devant le front de bâtisse suivant l'extrait de plan n° NK 612313/RN 5 - Bruxelles-Charleroi, dressé le 06/12/1973;

Attendu que la demande introduite par Monsieur et Madame BERNOLET-HENDERICKX en date du 12/03/1997 et le permis de bâtir autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 26/06/1997, portant également sur l'agrandissement du bungalow existant;

Attendu que ce bungalow a fait l'objet d'une autorisation de bâtir du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30 octobre 1973;

Considérant par conséquent que la motivation basée sur l'article 186 du C.W.A.T.U.P. est tout à fait adéquate et qu'il n'y a pas lieu de revenir sur la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26/06/1997, pour ce qui est relatif à l'agrandissement du bungalow existant,

(...)"

Cette décision a fait l'objet d'un recours des consorts BERNOLET-HENDERICKX devant la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon et puis, ensuite de l'abstention de la députation permanente, devant le Gouvernement wallon, lequel a par un arrêté du 31 mars 1998 confirmer le refus de délivrer un permis pour la transformation et l'extension de l'entrepôt.

4. Le 14 septembre 1998, les époux BERNOLET-HENDERICKX sollicitent l'octroi d'un permis pour transformer et rénover un bâtiment à usage de garage pour véhicules privés et d'entrepôt (régularisation).

5. Une enquête publique est organisée du 12 au 26 novembre 1998. Une réclamation est adressée aux autorités communales par la requérante.

6. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable à l'égard de la demande le 12 novembre 1998.

7. Le 7 janvier 1999, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel au sujet de la demande et le fonctionnaire délégué fait de même le 23 février 1999.

8. Le 3 mars 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Attendu que le bien se situe en zone agricole au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01/12/81;

Vu les articles 35, 111, 114 et 330, 11°, nouveaux du C.W.A.T.U.P.;

Vu les articles 334 et 335 nouveaux du C.W.A.T.U.P. relatifs aux modalités des enquêtes publiques;

Vu l'enquête publique menée du 12/11/98 au 26/11/98 inclusivement, de laquelle il résulte qu'une lettre de réclamations a été introduite par Maître FELTZ pour la S.A. A.C.I., chaussée de Bruxelles 65 à 1472 VIEUX-GENAPPE;

Attendu que les réclamations portent sur :

- Le rehaussement de la dépendance sur le mur mitoyen
- Les constructions sont en dehors du front de bâtisse
- Le garage existant et le soi-disant entrepôt ne sont pas repris au plan cadastral
- Le refus de la Région wallonne relatif au bâtiment arrière (abri) a été motivé par le fait que l'occupation du sol de la parcelle était déjà trop importante sur la parcelle. Accepter en limite un bâtiment aussi important et comportant un mur aveugle sur lequel il ne pourra jamais être envisagé une autre construction est inadéquat + versant de toiture vers la propriété de la S.A. A.C.I.
- Mur existant déjà rehaussé sans autorisation. Rehaussement qui a permis d'édifier les baraquements servant d'entrepôt. Ce mur devrait être remis dans son pristin état
- La hauteur et l'ampleur de l'édifice privera la propriété voisine du soleil côté sud et aura une incidence sur le croisement des plantations
- Les consorts Bernolet, s'ils veulent implanter un bâtiment, n'ont qu'à se conformer à la législation et implanter le bâtiment à 4 m des limites et à l'arrière du front de bâtisse
- Moins-value pour la propriété par un enclavement et par l'imposition d'un mur aveugle surdimensionné rehaussé d'une toiture imposante dont la vue serait peu avenante;

Vu la précédente demande introduite par Monsieur et Madame BERNOLET en date du 12/03/97 portant sur la transformation et l'extension d'une habitation et d'un entrepôt sur le bien sis chaussée de Bruxelles 63 à 1472 VIEUX-GENAPPE, cadastré section L n° 17 D (PU 268/96);

Vu le permis de bâtir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 26/06/97 à Monsieur et Madame BERNOLET, pour la demande précitée et portant les références d'urbanisme F0610/25031/B42/97/Ch.R/rc du 17/06/97;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins, réuni en séance le 25/08/97, décidant de retirer sa décision du 26/06/97 en ce qui concerne uniquement les travaux relatifs à la transformation et l'extension de l'entrepôt situé à l'avant de l'habitation principale;

Vu l'arrêté du 31/03/98 du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipeement et des Transports, agissant sur recours introduit par Monsieur et Madame BERNOLET et refusant la transformation et l'extension de l'entrepôt situé à l'avant de l'habitation existante;

Vu l'historique du dossier, relaté dans la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 25/08/97, de laquelle il apparaît :

- 1) que le garage en béton de 4 m par 6,10 m est la partie restante de l'expropriation de la propriété jusqu'à l'alignement situé à 13 mètres de l'axe de la route par l'Administration des Routes de la Province du Brabant (voir plan N° NK 6123 B - RN5 Bruxelles-Charleroi du M.E.T. en date du 06/12/73),
- 2) qu'un car-port a été érigé par le propriétaire précédent Monsieur DELPIERRE après 1973 sans que l'autorisation éventuelle ne nous soit connue,
- 3) que ce car-port a fait l'objet de travaux par Monsieur et Madame BERNOLET sans autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins;

Considérant que la régularisation des travaux exécutés précédemment à la présente demande de «régulariser et transformer un bâtiment» ne peut être acceptée, vu l'aspect inesthétique et précaire de l'entrepôt;

Considérant cependant que l'article 111 du C.W.A.T.U.P. stipule que «A l'exception des zones naturelles ou des périmètres de point de vue remarquable, les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. Le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti»;

Considérant que le bâtiment existant, à savoir le garage en béton situé en zone agricole, dont l'affectation actuelle et future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur, peut faire l'objet de travaux de transformation et/ou d'agrandissement;

Considérant que le bâtiment agrandi s'intègre au site bâti, il est situé en face de bâtiments agricoles présentant des volumes simples, à toitures en pente à 2 versants; que tel est le cas;

Vu les observations émises par Maître FELTZ pour la S.A. A.C.I., chaussée de Bruxelles 65 à 1472 VIEUX-GENAPPE;

Considérant que le garage existant est implanté derrière l'alignement et en avant du front de bâtisse. Que le M.E.T. a émis un avis favorable sur le projet en toute connaissance de cause;

Considérant qu'en limite de propriété le bâtiment aura, mesure prise du côté du terrain voisin, une hauteur de 2,84 sur le haut du terrain;

Que cette hauteur est tout à fait raisonnable et n'est pas de nature, vu l'orientation, à causer préjudice à l'ensoleillement du bâtiment situé sur la parcelle voisine appartenant à la société A.C.I.;

Qu'en ce qui concerne les plantations, il n'en existe actuellement pas et que les travaux envisagés ne sont pas de nature à amoindrir de façon excessive l'ensoleillement du triangle qui sera à l'ombre une partie de la journée;

Considérant qu'il n'existe à cet endroit aucune réglementation imposant un recul de 4,00 m par rapport aux limites des parcelles;

Considérant, qu'en ce qui concerne la moins-value, la situation actuelle ne valorise certainement pas la propriété de la société A.C.I., que la réalisation des travaux ne pourra qu'apporter une grande amélioration de la situation des lieux;

Vu l'avis du M.E.T. du 05/11/98;

Vu l'avis de la C.I.B.E. du 05/11/98;

Vu l'avis de la Direction générale de l'Agriculture du 09/11/98;

Vu l'avis favorable de la C.C.C.A.T. du 12/11/98;

Considérant que l'immeuble dont objet est sis en bordure d'une voirie aménagée, équipée, dûment pourvue en eau, électricité et éclairage public;

Vu l'avis préalable favorable sous réserve du Collège des Bourgmestre et Echevins, réuni en séance le 07/01/99;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué en application du Code susdit, est libellé comme suit :

« * Vu la situation du bien en zone agricole;

(...)

- Vu la non-conformité à la destination générale de la zone;
- Considérant les articles 111 et 114 qui peuvent s'appliquer au cas présent;
- Vu le caractère architectural du projet qui, comparé à la typologie traditionnelle en milieu rural s'intègre par son implantation, sa volumétrie, ses matériaux;
- Vu les résultats de l'enquête publique;
- Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux;
- Considérant les démolitions préalables qui contribuent à embellir le site;
- Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

AVIS FAVORABLE A LA REGULARISATION ET L'EXHAUSSEMENT SOUS RESERVE :

1. du respect des droits civils des tiers;
2. du respect de l'alignement défini par le Ministère Wallon de l'Equipeement et des Transports au front de bâtisse actuel c'est-à-dire à 15.47 m de l'axe de la voirie».

Attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins fait sien l'avis du Fonctionnaire délégué précité".

10. Le 19 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Genappe refuse de retirer la décision entreprise comme le lui demandait la requérante;

Considérant que les intervenants soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours tenant à la qualité et la capacité de la requérante; qu'ils soutiennent que sa personnalité juridique est inopposable en Belgique, parce que ses activités et son siège social en Belgique seraient fictifs et qu'elle n'exercerait plus d'activités commerciales en Belgique; qu'ils affirment que l'immeuble où est établi son siège social est loué entièrement et n'abriterait aucune activité de la requérante; qu'ils indiquent que leur affirmation est prouvée par des photographies qu'ils produisent, par le contrat de bail conclu par la requérante et par les plans annexés au permis de bâtir la villa de la requérante; que, selon eux, il ressort de ces plans que l'occupation prévue dans le contrat de bail de maximum 10 personnes emporterait une occupation complète de cette villa ne laissant plus de place au siège social de la requérante; qu'ils indiquent n'avoir pu se procurer ces plans qui peuvent néanmoins être consultés à l'administration communale; qu'ils font encore valoir que l'administrateur délégué de la requérante ne semble pas domicilié en Belgique, ne disposant que d'une boîte aux lettres à Lasne; qu'ils soutiennent que la sanction traditionnelle de manquements à l'exigence d'un siège social effectif en Belgique est l'inopposabilité de la personnalité juridique de la personne morale aux tiers et, par conséquent l'impossibilité d'exercer des droits; qu'ils ajoutent que l'intérêt de la requérante à agir est illégitime; qu'ils observent que celle-ci attaque le permis en vantant un préjudice d'agrément, de nature résidentielle, alors que l'immeuble n'a jamais connu de domiciliation et que celui-ci n'est composé que de bureaux loués par ailleurs; qu'ils soutiennent que la requérante se trouve en infraction urbanistique pour son immeuble érigé en 1990 en application d'un permis d'urbanisme autorisant la construction d'une villa, dédiée à la fonction d'habitation, à l'exclusion de toute autre fonction; qu'ils estiment que la requérante a sciemment tenté de tromper les autorités administratives en invoquant, à l'appui de ses réclamations et procédures, un intérêt qu'elle n'avait pas;

Considérant qu'à supposer que le siège social réel de la requérante ne soit plus situé en Belgique, cette circonstance ne la priverait nullement au regard du droit belge de la possibilité de former un recours en annulation devant le Conseil d'Etat; que, par ailleurs, il n'est pas contesté que la requérante est propriétaire de l'immeuble voisin des intervenants; qu'à ce titre, et quelle que soit l'affectation de l'immeuble, elle justifie à suffisance de son intérêt au recours; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 35 et 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du plan de secteur de Nivelles, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, elle fait valoir que le permis attaqué enfreint les prescriptions du plan de secteur de Nivelles qui situe le terrain concerné en zone agricole au sein de laquelle la construction autorisée ne peut pas être érigée; que, dans une deuxième branche, elle estime que l'acte entrepris ne pouvait être adopté en vertu de l'article 111 du CWATUP car les travaux envisagés concernent, d'une part, un car-port construit illégalement et, d'autre part, un garage qui est agrandi de façon telle qu'il ne s'agirait plus d'un agrandissement au sens de l'article 111 du CWATUP mais de l'édification d'un nouveau bâtiment; qu'elle expose que l'acte autorise l'édification d'une construction six fois plus grande que le garage existant; que, dans une troisième branche, elle soutient que la décision litigieuse est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article 111 du CWATUP, dès lors que la réalisation projetée constitue un nouveau bâtiment sans rapport avec la construction originaire, étant six fois plus important que celle-ci; qu'elle ajoute que la première partie adverse a ainsi autorisé une occupation excessive du terrain des intervenants par des bâtiments et soutient que le risque d'une telle occupation a justifié antérieurement à l'octroi de l'acte attaqué le refus de la seconde partie adverse d'accorder aux intervenants un permis de bâtir;

Considérant que la seconde partie adverse répond que toutes les conditions de l'article 111 du CWATUP sont remplies, à savoir la préexistence du bâtiment à l'entrée en vigueur du plan de secteur, le fait qu'il s'agit bien d'un agrandissement et que son caractère architectural s'intègre, comme le souligne le fonctionnaire délégué, au site bâti ou non bâti;

Considérant que les intervenants soutiennent que le garage, dont l'extension est autorisée par la décision entreprise, est antérieur à l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles et même à l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire du 29 mars 1962, ce qui explique, selon eux, que le permis de bâtir le

concernant et ayant trait à l'habitation qui se trouvait également à cet endroit ne pourrait plus être trouvé; que, photographie aérienne à l'appui, ils affirment que les annexes ont été édifiées sur leur propriété, avant que l'ancien propriétaire n'ait été exproprié au début des années 60, qu'à la suite de l'expropriation, l'habitation a été détruite en 1973 et que seules ont subsisté les annexes; qu'ils estiment pouvoir se prévaloir d'un droit acquis à l'égard des deux annexes visibles sur la photographie et du mur de clôture; qu'ils soutiennent par ailleurs que l'agrandissement autorisé ne porte que sur le garage et non sur l'entrepôt et que la seule limite qui est fixée par le législateur à l'importance de l'agrandissement est liée à l'intégration de la construction dans le bâti existant; qu'à cet égard, l'agrandissement n'interdit pas, selon eux, une augmentation du volume bâti fût-elle considérable; qu'ils affirment que la situation existante de droit a été évaluée par l'administration communale de Genappe à un garage, reliquat de l'immeuble exproprié et détruit, qui mesure 4 mètres sur 6,10 mètres; qu'ils estiment que la requérante exagère les dimensions; qu'ils ajoutent que la charge de la preuve de l'illégalité du garage incombe à la requérante et qu'un croquis cadastral de 1937 reprend celui-ci;

Considérant, sur les trois branches réunies, que l'article 111 du CWATUP, dans sa version applicable à l'espèce, disposait comme suit :

" Des bâtiments non conformes à la destination d'une zone.

A l'exception des zones naturelles ou des périmètres de point de vue remarquable, les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

Le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant que l'objet de l'article 111 est de permettre, malgré le plan de secteur, le maintien et l'amélioration de constructions existantes dont la destination n'est ou ne sera pas conforme au plan de secteur; que s'agissant d'une disposition dérogatoire, elle est d'interprétation restrictive; qu'ainsi, seuls les bâtiments existants légalement avant l'entrée en vigueur du plan de secteur peuvent faire l'objet de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction; que, par ailleurs, elle ne peut trouver qu'une application des plus limitées lorsque la parcelle litigieuse est classée dans une zone où les constructions doivent demeurer, sinon interdites, du moins exceptionnelles; qu'il n'en va pas de même en zone agricole où l'implantation de bâtiments n'est limitée que par leur destination; que le Conseil d'Etat doit se limiter à contrôler si l'autorité administrative n'a pas manifestement excédé les limites de son pouvoir d'appréciation;

Considérant que les travaux peuvent être à la fois de transformation, d'agrandissement et de reconstruction, les seules limites étant que ces travaux n'aboutissent pas en réalité à une nouvelle construction et à ce que le bâtiment ainsi transformé, agrandi ou reconstruit s'intègre au site bâti et non bâti;

Considérant qu'au préalable, en l'espèce, il importe de vérifier si le bâtiment qui fait l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement et de reconstruction avait été érigé légalement avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; que les intervenants déposent à l'appui de leur thèse un plan cadastral de 1937 d'où il résulte qu'une petite annexe, non contiguë à l'habitation, existait; qu'ils déposent aussi une photo aérienne non datée, d'où il ressort qu'une deuxième annexe a été construite entre celle existante et l'habitation et que l'annexe originaire a été, semble-t-il, transformée en garage; que si cette photographie aérienne n'est pas datée, elle est à coup sûr antérieure à la démolition de l'habitation dont l'expropriation avait été décidée dès 1960 et mise en oeuvre en 1973; que, certes, la nécessité d'être titulaire d'une autorisation de bâtir prévalait déjà avant l'adoption de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (de telles autorisations étaient notamment requises en vertu de l'article 90, 8°, de la loi communale et de l'article 18 de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation); que, cependant, en toute hypothèse, il peut être admis, sur la base du plan cadastral de 1937, qu'une annexe existait légalement, étant le garage actuel;

Considérant qu'il ressort de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 25 août 1997 précitée et de l'acte attaqué les éléments suivants :

- le bâtiment a été démoli jusqu'à l'alignement situé à 13 mètres de l'axe de la route, la partie restante étant le garage actuel des intervenants;
- semblait exister contre le mur de clôture mitoyen prolongeant le garage, un car-port couvert de tôles ondulées en asbeste ciment, dont il n'est pas établi qu'il ait été autorisé;
- les intervenants ont procédé sans autorisation à la transformation du car-port en entrepôt, le fermant et augmentant légèrement sa superficie et sa hauteur par un rehaussement du mur mitoyen de +/- 40 cm;
- ces travaux ont eu pour conséquence d'augmenter la surface au sol des annexes existantes et d'en changer l'aspect extérieur; selon le plan de la situation existante déposé à l'appui de la demande de permis, l'entrepôt ainsi réalisé a une longueur de 12,04 mètres sur 4,61 mètres pour une hauteur de 3,30 mètres;

Considérant dès lors que, si un permis pouvait être délivré pour l'agrandissement et la transformation de bâtiments existants, c'est uniquement en tenant compte du garage tel qu'il existait avant l'entrée en vigueur du plan de secteur;

Considérant que l'acte attaqué autorise la transformation du garage et son extension par l'ajout d'un bâtiment long de 10 mètres et large de 6,50 mètres comportant un nouveau garage, un entrepôt avec fosse technique pour véhicules privés et une mezzanine ayant fonction d'entrepôt; que le bâtiment est couvert d'une toiture à deux versants englobant le garage existant surmonté jusque-là d'un toit à un versant légèrement incliné; qu'il en résulte que la partie agrandie est en l'occurrence nettement plus grande que le garage existant qui ne demeure pas le principal; que l'entrepôt autorisé ne constitue pas ainsi un agrandissement mais une nouvelle construction englobant le garage existant; que les parties adverses ont dès lors commis une erreur manifeste d'appréciation; que le premier moyen est fondé;

Considérant que l'examen des autres moyens, à les supposer fondés, ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Genappe le 3 mars 1999 aux consorts BERNOLET-HENDERICKX pour transformer et rénover un bâtiment à usage de garage pour véhicules privés et d'entrepôt (régularisation) sur un bien situé chaussée de Bruxelles 63, à Vieux-Genappe, cadastré section L, n° 17d.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 842,86 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 173,53 euros chacune et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 247,90 euros chacune.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.