CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.855 du 20 décembre 2016

A. 213.278/XIII-7057

En cause : 1. **GREBAN de SAINT-GERMAIN** Raphaël,
2. **VOLLEN** Béatrice,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

1. **la Commune de Les Bons Villers,**
ayant élu domicile chez
Me Michel FADEUR, avocat,
rue Léon Bernus 66
6000 Charleroi,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1er août 2014 par Raphaël GREBAN de SAINT-GERMAIN et Béatrice VOLLEN qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 28 mai 2014 par le collège communal de Les Bons Villers à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) J.P.2M pour régulariser des bâtiments et une piscine sur un bien sis rue Aubry, 4 à Villers-Perwin;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérantes ainsi que de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 novembre 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me G. de HARENNE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J.-L. LEUCK, loco Me M. FADEUR, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, premier auditeur, chef de section;

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. Le 29 juin 2010, la S.P.R.L. J.P.2M introduit une demande de régularisation de bâtiments pour une maison de repos appelée "Résidence Corbisier" sise rue Aubry n° 4 à Villers-Perwin. Cette maison de repos est constituée d'une villa ancienne à laquelle une annexe moderne a été adjointe dans les années 70.

Le bien est situé en zone de parc au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

2. Une première enquête publique se tient du 17 novembre au 1er décembre 2010, laquelle porte sur trois extensions aux bâtiments existants, la première abritant deux chambres de pensionnaires d'une emprise au sol d'environ 26 m², la deuxième étant une véranda ayant une emprise au sol d'environ 48 m² et la troisième abritant un local de service d'une emprise au sol d'environ 19 m². Les requérants, qui sont propriétaires de parcelles situées sur deux côtés de la maison de repos, au nord et à l'ouest, introduisent une réclamation.

Le dossier est ensuite tenu en suspens en raison d'infractions urbanistiques.

3. Le 26 novembre 2013, toutes les amendes liées aux infractions urbanistiques dont la régularisation est demandée ayant été payées, des compléments d'information sont envoyés par le demandeur de permis à la commune de Les Bons Villers et à la Région wallonne.

4. Une nouvelle enquête publique est organisée du 20 décembre 2013 au 3 janvier 2014 : elle porte sur les trois extensions aux bâtiments existants, mais aussi sur une piscine construite à l'arrière de la villa, d'un diamètre de 6 mètres et d'une profondeur de 1 mètre à 1,50 mètre, ainsi que sur un auvent situé au-dessus de la porte d'entrée.

Les requérants déposent une nouvelle réclamation. Ils critiquent le style et l'architecture de l'extension 1 qui, selon eux, n'améliore en rien la vie des pensionnaires, admettent la régularisation pour l'extension 2 (véranda), critiquent l'extension 3 surtout parce que les eaux de ce bâtiment sont toujours évacuées dans leur système d'égouttage, critiquent la piscine parce qu'elle n'apporterait pas non plus d'amélioration pour la vie des pensionnaires et représenterait un danger pour eux; ils estiment globalement que ces régularisations leur feraient subir un préjudice important : eaux fécales, nuisances sonores, odeurs de cuisine, vues sur leur bien et passage de poids lourds et véhicules sur leur bien pour accéder au home.

5. Le 5 février 2014, le collège communal émet un avis favorable motivé vis-à-vis du projet et de la dérogation au plan de secteur qu'il implique.

6. Le 23 avril 2014, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation et émet un avis favorable au projet.

7. Le 28 mai 2014, le permis sollicité est délivré par le collège communal.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse soulève la question de la recevabilité ratione temporis du recours dès lors qu'une copie du permis a été remise aux requérants "dans le courant du mois de juin" par une de ses employées; qu'elle estime que, si la requête a été effectivement déposée durant le mois de septembre 2014, elle pourrait être tardive;

Considérant que, lorsqu'une demande de permis d'urbanisme est soumise à une enquête publique, le permis délivré par la suite doit être notifié aux réclamants conformément à l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de

l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); que c'est cette notification qui fait courir le délai de recours au Conseil d'Etat;

Considérant qu'en l'espèce, une enquête publique s'est déroulée du 20 décembre 2013 au 3 janvier 2014; que la notification du permis d'urbanisme aux requérants, qui avaient introduit une réclamation lors de l'enquête publique, n'a pas eu lieu; que, dès lors, en toute hypothèse, la requête en annulation du permis délivré le 28 mai 2014, qui a été introduite le 1er août 2014, - ce que, au demeurant, il était aisé à la partie adverse de contrôler -, n'est pas tardive; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 111 du CWATUPE, des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de continuité de l'action administrative, de ligne de conduite et de légitime confiance et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'ils relèvent que le permis octroie la régularisation de trois extensions et d'une piscine dans une zone de parc qui n'est pas destinée à l'urbanisation aux termes de l'article 25 du CWATUPE; qu'ils observent que, par l'arrêt SUBAY, n° 225.051, du 10 octobre 2013, le Conseil d'Etat a posé deux questions préjudicielles à la Cour constitutionnelle à propos de l'éventuelle violation des articles 10 et 11 de la Constitution par l'article 111, alinéa 1er, du CWATUPE; qu'ils soutiennent que si la Cour constitutionnelle répond par l'affirmative à ces deux questions, l'acte attaqué est illégal;

qu'ils affirment qu'en tout état de cause, les travaux ne respecteraient pas les conditions imposées par l'article 111, précité;

qu'ainsi, en ce qui concerne la piscine, l'acte attaqué est, selon eux, motivé de manière contradictoire et inadéquate, parce qu'il ne permet pas de déterminer si la piscine est ou non dérogatoire au plan de secteur et si l'article 111 devait être appliqué en l'espèce, la partie adverse n'ayant pas indiqué en quoi la piscine consisterait en un agrandissement de la situation existante et formerait un ensemble avec celle-ci; qu'enfin, ils font valoir que le permis régularise la piscine "sans en maintenir son affectation mais sans conditionner le permis d'urbanisme sur son utilisation", ce qui démontre, selon eux, que l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation et a été infléchie par le poids du fait accompli; qu'ils constatent qu'au lieu de conclure au rejet de la demande de régularisation, puisque la piscine n'est pas nécessaire à la réalisation optimale du projet, l'autorité indique que la piscine "est reconnue d'utilité comme réserve d'eau en cas d'incendie" et "que son

maintien est dès lors justifié"; qu'à leur estime, "l'intégration de la piscine eu égard à sa fonction première n'a pas été analysée par l'autorité délivrante" et que "sa compatibilité avec le voisinage n'a pas été étudiée"; qu'ils soulignent à cet égard que le permis n'est aucunement conditionné à l'inutilisation de la piscine afin que celle-ci demeure une réserve d'eau, que rien n'interdit son utilisation comme piscine et que rien dans le dossier de demande ne démontre qu'une réserve d'eau est nécessaire en cas d'incendie; qu'ils soutiennent que, s'agissant d'une construction autorisée en dérogation, cette nécessité devait être démontrée, ce qui n'est pas le cas;

qu'en ce qui concerne l'extension, - à savoir, la première extension sous toit plat à l'arrière de l'ancienne villa -, ils affirment que la motivation de l'acte attaqué n'est constituée que d'une description architecturale et n'indique pas en quoi une dérogation au plan de secteur est nécessaire à la réalisation optimale du projet; qu'ils estiment qu'en outre l'affectation de cette extension n'est pas définie; qu'il soutiennent avoir demandé dans leur réclamation s'il s'agissait d'une chambre ou d'une pièce de séjour et concluent que la nécessité d'octroyer la dérogation au plan de secteur n'est pas démontrée;

qu'en ce qui concerne la régularisation du local destiné aux services, - à savoir la troisième extension -, ils constatent que seule une motivation relative à ses ouvertures se trouve dans l'acte attaqué, mais que l'utilité de ce local n'est pas démontrée et que la nécessité d'octroyer la régularisation de ce local ne l'est donc pas non plus;

qu'en ce qui concerne la régularisation de l'auvent, ils soutiennent que l'acte attaqué contient une motivation qui ne démontre pas l'intégration de l'auvent dans le paysage, lequel n'est pas clairement décrit; qu'ils font valoir que la construction est surmontée d'une tôle ondulée de couleur noire qui ne s'intègre pas au cadre bâti;

qu'ils estiment que ni le caractère exceptionnel des dérogations accordées, ni leur caractère modéré ne sont justifiés dans l'acte attaqué qui affirme, au contraire, que l'affectation du bien en zone de parc au plan de secteur est une anomalie; que, selon eux, la partie adverse n'a dès lors pas tenté de respecter la norme réglementaire toujours en vigueur;

qu'ils ajoutent enfin que l'autorité communale n'a pas justifié sa compétence pour délivrer l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse répond, à titre préliminaire, que la dérogation octroyée par le fonctionnaire délégué n'a pas été attaquée alors que c'est lui qui est compétent pour prendre cette décision et la motiver; qu'elle

ajoute qu’il faut néanmoins constater que l’avis du fonctionnaire délégué se réfère au rapport que le collège communal a lui-même établi le 5 février 2014 et qui est suffisamment et adéquatement motivé;

que, en ce qui concerne les questions préjudicielles, elle estime qu’il faut réserver à statuer sur le présent recours dans l’attente des réponses qui y seront données par la Cour constitutionnelle;

qu'au sujet de la piscine, elle soutient que le permis d'urbanisme est motivé de manière suffisante et adéquate; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué reprend la chronologie et l’historique du dossier de façon très précise et qu’il n’est pas contradictoire; qu'elle précise qu'en effet, si la régularisation a été demandée sur la base de l’article 111 du CWATUPE, raison pour laquelle une enquête publique a été réalisée, elle a constaté ensuite, à l’analyse de pièces soumises notamment par le fonctionnaire délégué, que la piscine a été construite en 1975 avant la mise en œuvre du plan de secteur et qu’il n’y avait dès lors pas de dérogation à demander sur la base de l’article 111 précité; qu'elle estime que, par conséquent, l’acte attaqué ne devait pas examiner si la piscine constituait un agrandissement de la construction existante; qu'elle ajoute que, quoi qu'il en soit, l’acte attaqué contient une motivation précise relativement à cette piscine (emprise, utilité, situation et absence de danger pour les résidents);

qu'au sujet des extensions, elle soutient que l’acte est suffisamment motivé, par les trois passages qu’elle cite, et que la dérogation est accordée pour permettre aux résidents du home d’avoir accès à un niveau de confort moderne;

qu'au sujet de l’auvent, elle affirme que la motivation de l’acte attaqué justifie suffisamment et adéquatement le caractère exceptionnel de la dérogation;

que, quant au reproche adressé à la première partie adverse de ne pas avoir justifié sa compétence pour prendre l’acte attaqué, elle l'estime vague et non fondé puisque, s’agissant d’un permis d’urbanisme, le collège communal est compétent pour décider tandis que les dérogations sont accordées sur décision du fonctionnaire délégué;

Considérant que, citant la motivation du permis, la seconde partie adverse répond que chaque aspect du dossier, que ce soit les extensions ou la piscine, fait l’objet d’une motivation adéquate dans le permis au regard du bâti existant et de l’implantation optimale du projet à l’endroit considéré; qu'elle observe qu’au demeurant, les requérants n’indiquent pas le grief encouru par chaque aspect

de la dérogation; qu'elle conclut, à titre principal, que le moyen n’est pas fondé et, à titre subsidiaire, qu'il est irrecevable à défaut d’intérêt;

Considérant qu'en réplique, les requérants réitèrent leur requête et ajoutent, à propos de la piscine, que l’acte attaqué contient une erreur de droit en la considérant comme un agrandissement alors qu’elle est nettement séparée de la maison de repos, et, à propos de l’ensemble des dérogations accordées, que l’autorité délivrante a excédé les limites de son pouvoir d’appréciation et heurté l’égalité des citoyens devant la loi;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants reviennent sur le caractère exceptionnel de la dérogation pour répéter que celui-ci ne peut se déduire de la prétendue anomalie de l'affectation de la propriété litigieuse en zone de parc; qu'ils font valoir que, dans une telle hypothèse, le Conseil d'Etat juge qu'il appartient à l'autorité compétente de modifier l'acte réglementaire ou de l'abroger; qu'ils soutiennent encore qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité communale ait tenté de respecter les prescriptions du plan de secteur avant de mettre en œuvre le mécanisme dérogatoire; qu'ils rappellent que le caractère exceptionnel constitue une condition autonome qui impose à l'autorité de vérifier que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet précis à un endroit précis, ce qui implique une motivation spécifique, absente en l'espèce, l'autorité se contentant d'indiquer que "la zone de parc est globalement respectée" et que "les extensions sont acceptables au sein du bien en cause"; qu'ils estiment que la modernisation des installations ne nécessitait pas forcément de réaliser des extensions, lesquelles procèdent de la seule volonté des auteurs de l'infraction que l'acte vient régulariser, et que d'autres dispositifs auraient tout aussi bien pu contribuer à la qualité de vie et au confort des résidents sans porter atteinte à la zone de parc; qu'ils en déduisent une erreur manifeste d'appréciation; qu'enfin, ils ajoutent, en ce qui concerne la régularisation du local destiné aux services, qu'"il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse aurait concrètement et correctement pris en compte la problématique liée à l'ouverture des baies au niveau de la mitoyenneté", alors qu'ils avaient attiré l'attention de l'autorité publique sur cette question, l'acte de vente imposant de boucher les baies et de présenter une façade uniforme et un jugement du Juge de Paix du troisième canton de Charleroi du 18 novembre 2009 imposant lui aussi d'opacifier les vues donnant sur la cour de la ferme du premier requérant; qu'ils concluent que cette motivation irrégulière, qui nie la réalité judiciaire, ne saurait faire office de fondement à l'octroi d'une dérogation sur la base de l'article 111 du CWATUPE;

Considérant, sur le premier moyen, au préalable, qu'un recours distinct contre la décision de dérogation prise par le fonctionnaire délégué aurait été jugé irrecevable, s'agissant d'un acte préparatoire au permis attaqué; que, par ailleurs, à supposer que la décision du fonctionnaire délégué soit inexistante, auquel cas elle est réputée favorable, ou ne soit pas ou insuffisamment motivée sur la question des dérogations au plan de secteur, la Cour constitutionnelle a, dans son arrêt n° 120/2010 du 28 octobre 2010, admis que le collège communal puisse suppléer à l'absence de motivation de la décision du fonctionnaire délégué par une motivation propre;

Considérant, par ailleurs, que, par son arrêt n° 136/2014 du 25 septembre 2014, la Cour constitutionnelle a jugé que les deux questions préjudicielles posées par le Conseil d'Etat à propos de la compatibilité de l'article 111, alinéa 1er du CWATUPE avec les articles 10 et 11 de la Constitution appelaient une réponse négative; que l'argumentation des requérants basée sur une éventuelle réponse positive de la Cour constitutionnelle n'est donc pas fondée;

Considérant que l'article 111, alinéa 1er, du CWATUPE dispose comme suit :

" Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, 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. […]";

Considérant que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions, telles qu'elles résultent de la disposition précitée, et la justification de son caractère exceptionnel, laquelle est requise par l'article 114 du CWATUPE, doivent être dûment motivées en la forme; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que, s'agissant en particulier du caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation au regard de l'article 114 peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet;

Considérant que, s'agissant de la piscine, il s'avère que celle-ci a été construite en 1975 soit avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, comme cela ressort des pièces du dossier administratif de la commune et a été expressément mentionné dans le permis attaqué;

Considérant qu'il reste que la piscine a été construite sans permis de bâtir alors que les dispositions applicables à l'époque soumettaient à permis une telle installation (art. 44, § 1er, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme);

Considérant qu'il découle de l'article 155, § 6, du CWATUPE que "lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles 110 à 113 ou 127, § 3, et eu égard à la destination générale de la zone ou de son caractère architectural", un permis de régularisation peut être délivré, ce qu'a admis le fonctionnaire délégué;

Considérant que cette disposition oblige ainsi à l'application du droit le plus favorable à la demande de régularisation; que, dès lors, en l'espèce, elle oblige d'abord à vérifier si le droit applicable lors de la construction permet la régularisation, en dehors donc de toute dérogation au plan de secteur inexistant à l'époque;

Considérant que le permis est motivé comme suit sur la question de la piscine :

" […]

Vu le rapport du Collège communal, daté du 5/02/2014, libellé et motivé comme suit :

« […]

Considérant que l'accord du fonctionnaire délégué sur le caractère régularisable de la piscine existante à l'arrière de l'ancienne villa qui a été octroyé après la réalisation de la première enquête; que la piscine devait toutefois être soumise à enquête en vue d'être régularisée, conformément aux dispositions visées aux articles 114 et 330/11° du CWATUPE;

[…]

Considérant que la piscine présente une emprise réduite et qu'elle ne déborde pas du niveau naturel du terrain; que celle-ci ne présente plus d'utilité courante pour le site compte tenu de son affectation actuelle (home pour personnes âgées) mais qu'elle est reconnue d'utilité comme réserve d'eau en cas d'incendies; que son maintien est dès lors justifié; qu'au surplus, la piscine est localisée dans un espace confiné et écarté des installations principales de la résidence et ne présente ainsi pas de danger pour les résidents;

[…]»;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de permis d'urbanisme et sa décision sur la demande de dérogation, sollicités en date du 6/02/2014, sont libellés et motivés comme suit :

« […]

Considérant que le projet déroge au plan de secteur en application de l'article 111 du CWATUPE qui concerne les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur;

[…]

Vu l'avis détaillé du Collège communal daté du 06/02/2014, répondant aux remarques recueillies durant l'enquête publique;

[…]

Considérant en ce qui concerne l'existence d'une piscine, que cette dernière est considérée comme régularisable; que le demandeur est sollicité [sic] en date du 17/10/2013 et doit s'acquitter de l'amende transactionnelle visant sa régularisation; que ladite amende a bien été versée […];

Considérant au regard de la situation actuelle, de l'existence préalable du home et de la destination de la zone, que les travaux concernés par la présente demande ne sont pas de nature à occasionner de préjudice majeur à la zone de parc;

Au vu de ce qui précède;

ACCORDE la dérogation sollicitée et EMET un avis favorable au projet présenté»;

[…]";

Considérant que la motivation de l'acte attaqué ne révèle pas que l'administration a examiné, conformément à l'article 155, § 6, précité, la question de la réglementation applicable, celle-ci étant pourtant un préalable à tout développement quant à une éventuelle dérogation; que le Conseil d'Etat n'est dès lors pas en mesure de vérifier sur la base de quelle réglementation la construction de la piscine est régularisée et, dès lors, la pertinence des motifs avancés;

Considérant qu'en ce qui concerne les extensions autorisées, leur utilité a été exposée dans l'acte attaqué et dans les plans (chambres - véranda - partie de cuisine et sanitaires); qu'à ce sujet, l'acte, citant le rapport du collège communal du 5 février 2014, est motivé comme suit :

" Considérant que l'affectation de l'ensemble du bien en zone de parc constitue une anomalie, compte tenu des bâtiments existants au sein de celui-ci, qui existaient déjà bien avant la mise en œuvre du plan de secteur et suivant leur destination actuelle (résidence pour personnes âgées); que les extensions réalisées aux bâtiments principaux procèdent ainsi du développement logique pour amener l'ensemble des installations à un niveau de confort moderne, tandis que ces extensions ont été réalisées dans des proportions raisonnables, soit sans remettre en cause le caractère globalement verdoyant du bien sous demande ni sans porter atteinte aux plantations existantes; qu'il apparaît dès lors que la zone de parc est

globalement respectée dans l'esprit de l'article 39 du CWATUPE et que les extensions sont acceptables au sein du bien en cause;

Considérant que l'extension attenante à l'arrière de l'ancienne villa présente une typologie simple et épurée; que la forme de la toiture (plate) ne correspond pas à la typologie du bâti traditionnel de la région mais que celle-ci est sans impact visuel vis-à-vis des environs compte tenu de sa localisation en façade arrière, et en particulier par rapport au voisinage compte tenu du mur de séparation existant à la mitoyenneté; que le choix d'une toiture correspondant à celle de l'ancienne villa serait ainsi non seulement de nature à alourdir l'ensemble et donc à générer un impact vis-à-vis du voisinage proche mais serait également contraire à l'intégration du bien vis-à-vis du contexte bâti environnant, compte tenu de la typologie de la toiture de la dite villa qui est elle-même non conforme aux caractéristiques du bâti traditionnel (nombre de pentes et inclinaisons);

Considérant que la véranda ne remet pas en cause l'architecture générale des autres bâtiments ni l'harmonie du site, compte tenu de son faible gabarit et de la simplicité de ses formes; que la nature et la teinte de sa structure sont également compatibles avec les bâtiments existants et permettent de fondre celle-ci dans son contexte; que cette installation constitue en particulier un dispositif contribuant nettement à la qualité de vie et au confort des résidents du site";

Considérant que, même si le collège communal estime que l'affectation au plan de secteur de la propriété litigieuse en zone de parc constitue une anomalie, il reste qu'il justifie à suffisance le caractère exceptionnel de la dérogation, à savoir la nécessité de ces agrandissements en exposant que "les extensions réalisées aux bâtiments principaux procèdent […] du développement logique pour amener l'ensemble des installations à un niveau de confort moderne"; que soutenir, comme le font les requérants, que cet objectif aurait pu se réaliser sans les extensions autorisées revient à substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité délivrante, laquelle est saisie d'un projet bien défini résultant d'un choix posé lui aussi en opportunité par le demandeur de permis;

Considérant, par ailleurs, que cette motivation témoigne d'un examen approfondi de l'intégration des extensions et entend démontrer que le bâtiment tel qu'agrandi respecte les lignes de force du paysage conformément à l'article 111 du CWATUPE; que les requérants n'invoquent aucun élément allant en sens contraire; que, dans leur réclamation du 2 janvier 2014, ils s'étaient d'ailleurs expressément prononcés en faveur de la régularisation de la véranda;

Considérant, pour le surplus, que les développements contenus dans leur dernier mémoire à propos de la régularisation du local destiné aux services et qui font état d'un acte de vente conclu, semble-t-il, en 1974, et d'un jugement du 18 novembre 2009, que la première partie adverse ne pouvait méconnaître, sont tardifs et, partant, irrecevables;

Considérant, en ce qui concerne l'auvent situé "au-dessus de la porte d'entrée", que la motivation de l'acte attaqué, citant le rapport du collège communal précité, à son égard est libellée comme suit :

" Considérant que l'auvent constitue un dispositif utile pour le confort des résidents et des visiteurs du site (protection contre les intempéries); que celui-ci se présente sous la forme d'un dispositif très léger qui prend place à l'angle entre deux volumes existants et qui ne porte dès lors pas atteinte à l'architecture des bâtiments ni à l'harmonie du cadre";

que cette motivation témoigne également d'un examen de la nécessité de la dérogation ainsi que de l'intégration de cette construction; que les requérants évoquent à ce sujet une "tôle ondulée de couleur noire" qui ne s'intégrerait pas dans le cadre bâti, sans autres précisions, alors que, dans leur réclamation du 2 janvier 2014, ils n'avaient adressé aucun reproche particulier à cet auvent;

Considérant que vu le volume et la superficie modestes de ces extensions par rapport à l'ensemble des bâtiments existants, il ne peut raisonnablement être soutenu que la dérogation accordée pour leur régularisation en zone non constructible n'a pas un caractère modéré;

Considérant que, s'agissant de la compétence de la première partie adverse pour prendre l'acte attaqué, ce grief, qui n'est pas repris dans le mémoire en réplique, n'est pas autrement développé; que, s'il s'agit de déterminer qui, de la première ou de la seconde partie adverse, était compétent pour octroyer le permis en considération de l'article 127, § 1er, 7°, du CWATUPE, il ressort du dossier administratif de la première partie adverse que la maison de repos est considérée comme relevant du "secteur commercial" et, dès lors, de la compétence du collège communal; que ce grief n'est pas fondé;

Considérant que le premier moyen en ce qu'il critique la régularisation de la piscine est fondé; qu'il n'est pas fondé pour le surplus;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 1er, 4, 86 et 123 du CWATUPE, des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs, "du principe de motivation interne de l'acte", "du principe de bonne administration", "du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs";

qu'ils soutiennent que l'acte attaqué est assorti de conditions irrégulières; qu'ils relèvent que le dispositif de l'acte attaqué impose de respecter "les conditions et/ou

restrictions émises par le gestionnaire des captages d'eaux souterraines dont l'avis a été sollicité sur le projet [société wallonne des distributions d'eau (S.W.D.E.)], ledit avis étant "exprimé sous réserve du respect des droits des tiers"; qu'ils citent la motivation du permis sur ce point :

" Considérant que le gestionnaire des captages d'eaux souterraines (S.W.D.E.) a été consulté sur le projet; que les conditions et/ou restrictions qui seront éventuellement émises dans l'avis à émettre par celui-ci sur le projet devront être prises en compte dans la décision à rendre sur le projet";

qu'ils constatent que ni le contenu de cet avis ni sa date ne sont mentionnés dans l'acte attaqué et qu'il n'y est pas joint; qu'ils estiment qu'à la lecture de l'acte attaqué, il n'est pas possible d'analyser l'impact de cet avis sur le projet régularisé; qu'ils observent qu'en outre, le permis est conditionné au respect des droits des tiers, alors que, selon eux, cette condition est impossible à réaliser à défaut d'accord entre les parties au sujet de l'égouttage, dont il est question au troisième moyen;

Considérant qu'en réplique, les requérants soutiennent que la notification du permis à son demandeur ne suffit pas à établir que l'avis en question a été annexé au permis et qu'à la lecture de l'acte attaqué, il n'est pas possible de connaître les conditions émises; qu'ils font valoir que le Conseil d'Etat a déjà considéré qu'était mal motivé un permis qui, au titre de réponse aux réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique, mentionnait les recommandations d'une administration alors qu'elles n'étaient ni reproduites dans le permis, ni jointes à ce dernier (arrêt n° 222.370 du 4 février 2013, BELLAROSA); qu'ils ajoutent que l'autorité compétente n'a pas vérifié l'applicabilité de l'avis émis par la S.W.D.E. notamment eu égard à la problématique de l'écoulement des eaux; qu'enfin, ils rappellent que le permis est délivré sous réserve du respect des droits des tiers alors que, selon le Conseil d'Etat, un permis d'urbanisme ne peut porter atteinte à ces droits et notamment aux servitudes et qu'à défaut d'accord entre les propriétaires des deux fonds sur l'étendue de la servitude d'écoulement des eaux usées et pluviales, le permis ne pourrait être régulièrement mis en œuvre, renvoi étant fait sur ce point au troisième moyen;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, ils renvoient à leurs précédents écrits de procédure;

Considérant, sur le deuxième moyen, que l'avis donné le 3 mars 2014 par la S.W.D.E. figure au dossier administratif de la première partie adverse; qu'il y a lieu de constater que le mémoire en réplique ne commente pas les conditions émises dans cet avis, qui sont pourtant retranscrites in extenso dans le mémoire en réponse de la première partie adverse; qu'il apparaît que la seule condition contenue dans cet avis qui peut spécifiquement concerner le permis accordé, lequel est un

permis de régularisation qui n'implique aucun chantier, est la suivante : "le rejet des eaux usées doit se faire par préférence dans l'égout public (étanchéité des conduites vérifiée)"; que le permis attaqué contient les motifs suivants :

" Vu le rapport du collège communal date du 5 février 2016, libellé et motivé comme suit :

« Considérant que les travaux nécessaires en vue d'assurer un raccordement du bien sous demande à l'égouttage existant le long de la rue Aubry ont été réalisés; que ce raccordement rencontre les recommandations du rapport d'expertise dressé en date du 02/09/2010 par un expert indépendant relativement à cette problématique (joint au courrier de réclamation); que la bonne réalisation des dits travaux est également attestée par procès-verbal dressé en date du 24/09/2013 par le conducteur des travaux de la commune de Les Bons Villers;

Considérant que les eaux usées et pluviales provenant du bien sous demande seront ainsi ramenées pour l'essentiel vers l'égouttage public et que le bien sous demande est désormais globalement conforme aux prescrits visés aux articles R277 et 278 du Code de l'eau; qu'une petite partie des eaux usées devrait toutefois toujours transiter par l'égouttage voisin, pour des raisons de contraintes techniques; que ces eaux ne représentent toutefois qu'une part très résiduelle des eaux produites par le bien sous demande et qu'il est par ailleurs acquis que le bien sous demande bénéficie d'une servitude d'égouttage vis-à-vis du bien voisin, conformément à un jugement rendu le 18/11/2009 pour la cause; que de la sorte, les indices à disposition sont suffisants pour considérer que le demandeur dispose bien des droits civils adéquats pour assurer le passage des eaux résiduaires au niveau de l'égouttage voisin;

[…]»";

Considérant que ces motifs témoignent du respect de la condition précitée; qu'en conséquence, les requérants n'ont pas intérêt à leur moyen; que, partant, celui-ci est irrecevable;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles D.50, D.62, D.63, D.64, D.66, D.67 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles R.277 et R.278 du Code de l'eau, des articles 1er et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité;

qu'ils soutiennent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est manifestement incomplète en ce qu'elle ne précise pas l'impact sur l'égouttage; qu'ils font valoir qu'ils ont développé cette problématique dans leur réclamation déposée lors de l'enquête publique en ces termes :

" Malgré le raccordement à l'égouttage public, les eaux provenant de ce bâtiment (eaux de pluie, eaux fécales) sont toujours évacuées dans notre système d'égouttage";

qu'ils exposent que le jugement du 18 novembre 2009 précité indiquait que "la S.A. CORBICO bénéficie d'une servitude d'écoulement des eaux usées et pluviales par canalisation sur le fonds de la propriété située à Villers-Perwin, rue Planche, 9", qui leur appartient; qu'ils observent qu'il s'agit d'une servitude d'écoulement des eaux constituées par le trop-plein de la fosse septique de la S.A. CORBICO, mais que, "consciente que les eaux issues des sanitaires de l'extension ne sont pas visées par la servitude d'écoulement des eaux visée par le jugement du 18 novembre 2009, la [S.A.] CORBICO, par l'intermédiaire de son conseil, a sollicité en date du 29 septembre 2010 que «[sa] cliente souhaite examiner la possibilité de maintenir un raccordement limité aux toilettes de l'ancien bâtiment (non utilisé par les pensionnaires) ainsi que, de manière très limitée et afin d'assurer un nettoyage de la canalisation en amont de la chambre de visite, une partie de la toiture de ce même bâtiment»"; qu'ils en déduisent que la problématique de l'égouttage n'est pas résolue; qu'ils affirment que le dossier de demande ne contient aucune information à ce propos, alors que les extensions à régulariser comportent des sanitaires; que, selon eux, l'acte attaqué ne répond pas à leur réclamation, se contentant d'indiquer que le bien est globalement conforme aux articles R.277 et R.278 du Code de l'eau, démontrant ainsi que ces articles ne sont pas respectés, ce non-respect étant repris dans la lettre du 29 septembre 2010 précitée, laquelle n'a pas été prise en considération par l'autorité délivrante; qu'ils soutiennent que "le rejet des eaux provenant de l'extension ne peut être maintenu par raccordement limité" et que "le bénéficiaire de permis ne dispose pas et ne disposera pas des droits civils nécessaires pour l'égouttage";

Considérant qu'en réplique, les requérants réitèrent leur requête; qu'ils précisent que le jugement du 18 novembre 2009 invoqué par les parties adverses pour justifier les prétendus droits des demandeurs désigne avant-dire droit un expert "afin d'établir un descriptif complet d'évacuation de toutes les eaux de la S.A. CORBICO et d'établir si les canalisations existantes dans la cour de Monsieur GREBAN DE SAINT-GERMAIN sont capables de recevoir ces eaux sans débordements"; qu'ils font valoir que la procédure civile est toujours en cours; qu'ils poursuivent comme suit :

" La réclamation émise à l'occasion de la première enquête publique précise qu'il ressort d'un premier rapport de l'expert mandaté que «la canalisation de diamètre 180 n'est pas capable de recevoir les eaux venant de Corbico sans débordement. J'estime que l'amélioration de la situation passe par un raccordement des eaux de Corbico à un égouttage public à la rue Aubry et par la récolte des eaux pluviales ruisselantes depuis cette voirie publique».

Les eaux pluviales ruisselantes ne sont toujours pas récoltées. En effet, aucun avaloir n'a été créé à cet effet comme l'exig[eait] pourtant l'acte de vente et le préconis[ait] l'expert. L'entrée de la propriété demeure entièrement minéralisée.

Ainsi, ces eaux sont toujours redirigées vers le fond[s] des requérantes.

Au vu de ces éléments, force est de constater que la contestation civile relative à l'écoulement des eaux du Home n'est pas définitivement réglée, que la procédure civile demeure pendante. Il est dès lors manifestement impossible pour l'autorité délivrante d'évaluer avec certitude les droits du demandeur en pareille situation.

Ainsi, en l'espèce, en ce que l'autorité délivrante, informée de l'insuffisance quant à la capacité du réseau d'égouttage des requérantes à recevoir les eaux usées des nouvelles extensions, autorise leur transit, elle tranche une contestation relative à l'étendue d'une servitude civile et qui plus est contribue à son aggravation.

L'autorité délivrante ne pouvait faire fi de la présente contestation civile relative aux écoulements des eaux usées des nouvelles extensions et délivrer le permis demandé sans avoir acquis la certitude que le demandeur disposera des droits nécessaires pour mettre en œuvre son permis […], ce qui ne sera manifestement jamais le cas en l'espèce.

Il suit que l'acte attaqué est assorti d'une condition impossible à respecter et que l'impact sur le voisinage n'a pas été correctement appréhendé";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants relèvent qu'il ressort des conditions particulières de l'acte de vente que seul le trop-plein de la nouvelle fosse septique peut s'écouler dans les égouts qui se trouvent dans la cour de leur ferme et que, donc, la servitude d'égouttage se limite à ce trop-plein et non à l'ensemble des eaux résiduaires de la S.A. CORBICO; qu'ils soutiennent que le permis "aggrave la situation existante en ce que, malgré le raccordement à l'égouttage public, les eaux résiduaires provenant d'une nouvelle aile se déversent dans l'égouttage voisin alors que le réseau d'égouttage existant est manifestement insuffisant pour recevoir les eaux en question sans débordement", ce que la société n'a jamais contesté comme en atteste la lettre du 29 septembre 2010; que, selon eux, la motivation a uniquement trait au jugement du 18 novembre 2009 sans avoir égard aux problèmes d'égouttage subsistants qui ne sont pas visés par ladite servitude; qu'ils estiment que l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation "dès lors qu'elle avait connaissance d'un litige civil en cours devant les juridictions judiciaires relativement à la capacité de mise en œuvre du permis";

Considérant, sur le troisième moyen, que la motivation de l'acte attaqué relative à l'égouttage déjà citée dans l'examen du second moyen, est rappelée ci-après :

" Considérant que les travaux nécessaires en vue d'assurer un raccordement du bien sous demande à l'égouttage existant le long de la rue Aubry ont été réalisés; que ce raccordement rencontre les recommandations du rapport d'expertise dressé en date du 02/09/2010 par un expert indépendant relativement à cette problématique (joint au courrier de réclamation); que la bonne réalisation des dits travaux est également attestée par procès-verbal dressé en date du 24/09/2013 par le conducteur des travaux de la commune de Les Bons Villers;

Considérant que les eaux usées et pluviales provenant du bien sous demande seront ainsi ramenées pour l'essentiel vers l'égouttage public et que le bien sous demande est désormais globalement conforme aux prescrits visés aux articles

R277 et 278 du Code de l'eau; qu'une petite partie des eaux usées devrait toutefois toujours transiter par l'égouttage voisin, pour des raisons de contraintes techniques ; que ces eaux ne représentent toutefois qu'une part très résiduelle des eaux produites par le bien sous demande et qu'il est par ailleurs acquis que le bien sous demande bénéficie d'une servitude d'égouttage vis-à-vis du bien voisin, conformément à un jugement rendu le 18/11/2009 pour la cause; que de la sorte, les indices à disposition sont suffisants pour considérer que le demandeur dispose bien des droits civils adéquats pour assurer le passage des eaux résiduaires au niveau de l'égouttage voisin;

[…]";

Considérant que le permis attaqué est un permis de régularisation et n'autorise aucun nouveau projet; que les requérants n'expliquent pas en quoi l'octroi de ce permis, qui ne porte que sur des extensions relativement mineures a aggravé la situation existante; qu'on n'aperçoit dès lors pas en quoi l'annulation du permis attaqué procurerait le moindre avantage aux requérants en ce qui concerne les questions d'égouttage;

Considérant qu'au moment où fut prise la décision attaquée, le 28 mai 2014, l'ingénieur-architecte BRUYR désigné comme expert par le jugement du 18 novembre 2009 avait rempli la mission qui lui avait été assignée par le Juge de paix, et proposé comme mesures d'amélioration de la situation un raccordement des eaux de la résidence à un égouttage public à la rue Aubry et la récolte des eaux pluviales ruisselant depuis cette voirie publique;

Considérant que la première mesure a été réalisée, ce que le permis mentionne expressément - il indique que seule une partie très résiduelle des eaux résiduaires transitera encore par le fonds des requérants -, mais non la seconde, aux dires des requérants qui déplorent dans leur mémoire en réplique qu'aucun avaloir n'ait été créé, l'entrée de la propriété demeurant entièrement minéralisée; que cependant la question des eaux pluviales ruisselant depuis la voie publique est étrangère aux extensions et à la piscine dont la régularisation a été obtenue dans le permis attaqué;

Considérant que s'il y a apparemment toujours une procédure civile en cours puisque le Juge de paix ne s'est pas encore prononcé sur l'éventuel trouble de voisinage, il ne peut être affirmé que le permis de régularisation attaqué "tranche une contestation relative à l'étendue d'une servitude civile" et "est assorti d'une condition impossible à respecter"; que le permis attaqué n'empiète en effet nullement sur les décisions que pourrait encore prendre le Juge de paix et sur les travaux qu'il pourrait imposer relativement à l'égouttage et au ruissellement des eaux;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le troisième moyen ne peut être accueilli;

Considérant que le permis litigieux autorisait, d'une part, la régularisation de diverses extensions, ainsi que d'un auvent et, d'autre part, celle d'une piscine; que l'autorisation de régulariser la piscine est dissociable des autres éléments autorisés; qu'il y a lieu dès lors d'annuler le présent permis uniquement en ce qu'il autorise la régularisation de celle-ci;

Considérant que les requérants sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de sept cents euros à la charge des parties adverses; qu'il y a lieu d'y faire droit,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme octroyé le 28 mai 2014 par le collège communal de Les Bons Villers à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) J.P.2M en ce qu'il autorise la régularisation d'une piscine sur un bien sis rue Aubry, 4 à Villers-Perwin.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée aux requérants, répartie comme suit :

- 350 euros à la charge de la première partie adverse, à concurrence de la moitié pour chacun des requérants,
- 350 euros à la charge de la seconde partie adverse, à concurrence de la moitié pour chacun des requérants.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 200 euros chacune.

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

M^me^	GUFFENS,	président de chambre,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M.	DE ROY,	conseiller d'Etat,
M^me^	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

C. BERTIN. S. GUFFENS.