

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n^o 237.737 du 21 mars 2017

A. 219.993/XIII-7759

En cause : **LOMME** André,
 ayant élu domicile chez
 M^e Thierry DEMESSE, avocat,
 place Emile de Lalieux 30
 1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Xavier DRION, avocat,
 rue Hullos 103 - 105
 4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée IMMO-RPM,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Francis HAUMONT et
 Fabrice EVRARD, avocats,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 11 octobre 2016, André LOMME demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du 17 mai 2016 du Ministre de la Région wallonne chargé de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, qui délivre, sous conditions, à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO-RPM, le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue de procéder à la démolition d'une ferme existante et à la construction d'une résidence-services, de commerces et de bureaux ainsi qu'à l'aménagement des abords sur un bien sis sur le territoire des communes de Genappe (Baisy-Thy), rue Dernier Patard, et de Villers-la-Ville, chaussée de Namur.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 11 août 2016, André LOMME demande au Conseil d'État d'annuler l'arrêté du 17 mai 2016 précité.

Par une requête du 18 octobre 2016, la S.P.R.L. IMMO-RPM demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête du 28 octobre 2016, la S.P.R.L. IMMO-RPM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans le cadre de la demande de suspension.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 12 janvier 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 8 février 2017 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Thierry DEMESSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gentsy GEORGE, loco M^{es} Francis HAUMONT et Fabrice EVRARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

Il a été fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La S.P.R.L. IMMO-RPM, dont le siège social est établi à Tamines, rue Baty-Saint-Pierre, 5A, est propriétaire de parcelles de terrains sises à Baisy-Thy, rue Dernier Patard, cadastrées section M, n^{os} 257g, 257k, 258n2, 258p2, 258s2 et

260n, 260s, 260t, ainsi que des parcelles sises à Villers-la-Ville, chaussée de Namur, cadastrées section A, n^{os} 35g et 35h.

Ces parcelles sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles du 1^{er} décembre 1981.

Sur la parcelle n^o 258p2 est implantée la ferme dite des "Quatre Bras" reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de Wallonie, pour son intérêt architectural; la notice signale que :

" A l'angle, ample quadrilatère désaffecté des environs de 1800, en briques, à base cimentée. Bordant la chaussée à l'ouest, longue aile de deux niveaux, abritant notamment le logis de dix travées, régulièrement rythmé de baies rectangulaires en calcaire, certaines ajoutées. Aux cinq travées de gauche, fenêtres plus grandes à appui saillant. Bâtière à coyaux soulignées par un rang de trous de boulins cerné de pierre bleue. Suppression du porche d'origine et nombreuses modifications dans les dernières années, notamment aux faces donnant sur la cour pavée, défigurées par des percements inappropriés et encombrées d'annexes anarchiques" (Bernadette STREEL).

La ferme a été transformée à de nombreuses reprises, notamment en une discothèque à l'enseigne "Le Palladium", puis laissée à l'abandon pendant de nombreuses années. Elle a fait l'objet le 18 octobre 2010 d'un arrêté de police du bourgmestre en raison de sa dangerosité pour la sécurité publique.

André LOMME est domicilié drève des Mésanges 5 à Baisy-Thy, à proximité de la Ferme des Quatre Bras.

2. La S.P.R.L. IMMO-RPM a nourri plusieurs projets immobiliers à propos de ces terrains, projets qui ont fait l'objet de demandes successives de permis d'urbanisme.

Une première demande de permis d'urbanisme, tendant à la démolition de la ferme et à la construction d'une résidence-services, de commerces et de bureaux, a donné lieu à un refus du fonctionnaire délégué le 19 avril 2011; le recours contre cette décision a été rejeté par un arrêté ministériel du 18 janvier 2012.

Le 18 janvier 2013, le fonctionnaire délégué a fait droit à une deuxième demande de permis d'urbanisme et autorisé la démolition de la ferme et la construction d'une résidence-services, de commerces et de bureaux. Sur recours de la ville de Genappe, un arrêté ministériel du 5 juin 2013 a refusé le permis. Par un arrêt n^o 226.290 du 30 janvier 2014, la section du contentieux administratif a décrété le désistement d'instance d'André LOMME qui avait introduit une demande de

suspension et un recours en annulation contre la décision du 18 janvier 2013 du fonctionnaire délégué.

Une troisième demande a donné lieu à la décision qui constitue l'acte attaqué dans la présente instance.

3. Le 31 janvier 2014, la S.P.R.L. IMMO-RPM introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué en vue d'être autorisée à procéder à la démolition de la ferme et à la construction d'une résidence-services, de commerces et de bureaux. Le projet initial est remanié.

Il prévoit une résidence-services comprenant 50 logements, six commerces, deux surfaces de bureaux, un parking paysager comportant 83 emplacements (43 places pour la résidence-services, 40 places pour les commerces et deux emplacements de service en bordure de la rue Dernier Patard), ainsi qu'un bassin d'orage.

Il y aurait reconstruction à l'identique de la volumétrie, du pignon et du porche de la ferme; même si le bâtiment n'est pas classé, la façade avant ainsi que ses baies seront reconstruites également à l'identique, sauf l'ajout de lucarnes en toiture. De plus, le bâtiment serait reconstruit avec des briques récupérées lors du démontage du bâtiment actuel. Le projet organise la même implantation du nouveau bâtiment le long de la chaussée que celle de la ferme existante.

4. Après que la demande fut complétée, le fonctionnaire délégué délivre le 18 mars 2014 un accusé de réception d'un dossier de demande complet; l'accusé de réception signale que le projet n'est pas susceptible d'emporter des incidences notables sur l'environnement.

5. Les avis suivants sont donnés au sujet de la demande de permis :

- service d'incendie : avis défavorable du 7 avril 2014;
- direction des routes du Brabant wallon : avis favorable conditionnel du 15 avril 2014;
- intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon : avis du 14 avril 2014;
- ORES : avis du 15 avril 2014;
- intercommunale du Brabant wallon : avis du 22 avril 2014.

6. Au cours de l'enquête publique qui a été organisée à Genappe du 22 avril au 9 mai 2014, 116 réclamations et un courrier favorable ont été introduits; parmi les réclamants, figure le requérant. Le 10 avril 2014, la commission

consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable. En sa séance du 21 mai 2014, le collège communal de Genappe prononce un avis défavorable.

La demande a été soumise à l'enquête publique sur le territoire de la commune de Villers-la-Ville du 22 avril au 9 mai 2014 et elle a donné lieu à 120 lettres de remarques ou de réclamations. La C.C.A.T.M. de Villers-la-Ville a émis un avis favorable le 14 mai 2014. Le collège communal a donné un avis défavorable le 5 juin 2014 "en l'état actuel du dossier".

7. Le 14 juillet 2014, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme essentiellement en raison de l'avis défavorable du service incendie.

8. Le 6 août 2014, la S.P.R.L. IMMO-RPM introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus du 14 juillet 2014. Elle y sollicite l'autorisation de déposer des plans modificatifs en vue de répondre aux remarques du service incendie. L'accusé de réception du recours est délivré le 18 août 2014 et renseigne une audition qui aura lieu le 9 septembre 2014.

9. Le 9 septembre 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable "en l'état du dossier" qui lui est présenté.

10. Le 13 octobre 2014, la S.P.R.L. IMMO-RPM communique des plans modifiés en vue de répondre à l'avis du service incendie.

11. Le 13 janvier 2015, le département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme rédige son rapport concluant au refus du permis d'urbanisme, sur le vu notamment d'un rapport défavorable du service incendie du 9 décembre 2014.

12. Des nouveaux plans sont établis au mois de mai 2015. Le 29 mai 2015, le bureau d'architecte du maître de l'ouvrage communique au fonctionnaire délégué un rapport retraçant l'évolution du projet et les adaptations apportées aux plans.

13. Le 4 février 2016, le ministre décide de soumettre à nouveau la demande de permis aux mesures particulières de publicité (articles 123, 127 et 330, 3^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)) et de demander l'avis de la direction de l'archéologie de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), du service incendie, de la direction des routes du Brabant wallon, du commissariat général au tourisme, de la société coopérative à responsabilité limitée

(S.C.R.L.) VIVAQUA, de l'intercommunale du Brabant wallon, d'ORES, de TECTEO et de l'IECBW.

Les avis suivants sont donnés :

- Ores : avis du 15 février 2016;
- VIVAQUA : avis du 16 février 2016;
- service de l'archéologie : avis du 17 février 2016;
- Intercommunale du Brabant wallon : avis favorable du 18 février 2016;
- direction des routes du Brabant wallon : avis favorable conditionnel du 29 février 2016;
- service d'incendie : avis favorable conditionnel du 15 mars 2016.

Au cours de l'enquête publique qui a été organisée sur le territoire de la ville de Genappe du 23 février au 9 mars 2016, ont été envoyés 55 courriers de réclamation et 2 courriers favorables au projet. La C.C.A.T.M. donne un avis favorable le 10 mars 2016. Le collège communal de Genappe émet le 23 mars 2016 un avis favorable moyennant le respect des conditions qu'il énumère.

Au cours de l'enquête publique qui est organisée à Villers-la-Ville du 22 février au 8 mars 2016, 51 lettres défavorables et 2 lettres favorables au projet sont envoyées. Le collège communal émet le 11 mars 2016 un avis favorable sous conditions.

14. Le 17 mai 2016, le Ministre wallon en charge de l'Aménagement du territoire délivre à la S.P.R.L. IMMO-RPM le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à procéder à la démolition de la ferme et à la construction d'une résidence-services, de commerces et de bureaux ainsi qu'à l'aménagement des abords sur le bien sis sur le territoire de Genappe, rue Dernier Patard, et de Villers-la-Ville, chaussée de Namur.

L'article 1^{er} du dispositif de l'arrêté ministériel du 17 mai 2016 énumère les conditions suivantes auxquelles le permis d'urbanisme est subordonné :

- " - Respecter strictement l'avis de la S.C.R.L. ORES du 15 février 2016 (annexe 2);
- Respecter l'avis de la Direction des Routes du Brabant wallon du 29 février 2016 (annexe 3), en précisant cependant que pour ce qui concerne le réaménagement de la N93 visé au troisième alinéa des conditions particulières, celui-ci sera limité à la partie de la N93 directement concernée par la demande, soit du carrefour des Quatre Bras jusqu'au droit de l'angle sud-ouest de la propriété et ne concernera pas une quelconque modification de l'assiette de la voirie; que les réaménagements consisteront à établir un marquage permettant d'identifier clairement les bandes de circulation ainsi que les accès et changements de direction sur cette section;

- Aménager le long de la N93 et de la N5, au droit de la propriété, la piste cyclable et les trottoirs entre les bâtiments et la bordure existante ainsi que la pose de barrières esthétiques de protection des piétons;
- Respecter strictement l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon repris dans le rapport de prévention incendie GE411035G4/002/4EDE/RP (annexe 4);
- Si le demandeur n'obtient pas l'agrément relatif aux résidences-services, il est exclu de transformer la résidence-service en logements multiples, sauf à obtenir un permis d'urbanisme préalable autorisant les actes et travaux qu'impliqueront ce changement de destination;
- Réaliser des plantations haute-tige le long de la limite nord-est de (la) propriété afin de former un écran opaque vis-à-vis du lotissement;

Archéologie :

- En cas de découverte fortuite, le titulaire avertira immédiatement le Service de l'archéologie (articles 249 et 522 à 523 du CWATUP). L'exécution du permis est subordonnée à la conclusion et à la signature d'un protocole d'accord portant sur la réalisation d'une intervention archéologique concomitante à la mise en chantier du projet. [...]"

Le préambule de l'arrêté ministériel attaqué énonce notamment les motifs suivants :

" [...]"

Considérant que l'autorité de recours partage l'avis de la DGO4 en ce qu'elle précise que le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat; qu'en effet, sa fonction principale relève de la résidence, les commerces - de proximité - constituent des équipements accessoires à la fonction résidentielle et les bureaux contribuent à la mixité raisonnée de la zone, sans y apporter de nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel;

Considérant que le projet ne sera pas de nature à créer des nuisances significatives pour le voisinage; que de par sa localisation au croisement de voiries fortement empruntées (N93-N5), il convient de privilégier un projet de ce type plutôt que des villas unifamiliales;

Considérant que la parcelle visée par la demande est bien située hors du lotissement voisin, ce qui a été confirmé dans le cadre de la procédure par le Fonctionnaire délégué, les communes concernées et la DGO4; que ses prescriptions ne s'appliquent donc pas à la présente demande;

Considérant qu'un projet de ce type, situé par ailleurs en zone d'habitat au plan de secteur, générera certes un chantier d'une certaine ampleur mais qu'il s'agit d'une gêne inhérente à tout projet immobilier; que ce chantier sera nécessairement limité dans le temps de sorte que les éventuelles nuisances seront donc circonscrites; que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat (C.E., n° 224.883, 1^{er} octobre 2013, Gérard), les nuisances inhérentes à un chantier sont par essence temporaires, de sorte que le préjudice qui y est lié ne peut en principe pas être tenu pour grave; qu'il a du reste été confirmé par la demanderesse de permis que le chantier ne se déroulera pas durant la nuit;

Considérant que le bâtiment est dans un état de délabrement avancé; que des études ont démontré la difficulté de rénover le bâtiment existant; que bien que le bâtiment existant présente une certaine empreinte historique, comme l'a rappelé la DGO4 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture dans sa proposition de décision reprise ci-avant, dans le cadre d'une précédente demande, le Département du Patrimoine avait déjà estimé que, vu cet état de délabrement avancé, on pouvait difficilement s'opposer à sa démolition; que cet état ne s'est

pas amélioré au fil du temps; qu'une rénovation ne permettrait pas de rencontrer et respecter les règles et impositions actuelles applicables en matière de performance énergétique des bâtiments; qu'enfin, la demanderesse de permis a indiqué que la façade avant et les baies seront reconstruites à l'identique avec des briques de récupération issues de la démolition du bâtiment existant;

Considérant que pour ce qui concerne le volet énergétique du projet, celui-ci a été clarifié; qu'en matière de chauffage, il a été fait choix de pompes à chaleur placées à des endroits du site où il n'y aura pas de voisins et ce, afin d'éviter les nuisances éventuelles; que des panneaux solaires seront également installés;

Considérant que la demande de permis porte sur une résidence service; que dans l'hypothèse d'une modification future de destination du bâtiment (p. ex. logements multiples), celle-ci impliquera des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme préalable; que l'autorité sera donc amenée à se positionner à cet égard et à exercer un contrôle; qu'une condition sera néanmoins prévue à cet effet;

Considérant que le projet prévoit la création de 40 emplacements de parking réservés aux bureaux et aux commerces et 43 emplacements réservés à la résidence service; que ce nombre paraît suffisant vu la spécificité du projet; que peu de résidents d'une résidence services disposent d'un véhicule personnel; que des commerces de proximité de taille réduite génèrent un flux de véhicules significativement limité, sans voitures «ventouses»; qu'enfin, les 2 surfaces de bureaux prévues n'impliqueront pas la présence d'un nombre important de véhicules sur le site;

Considérant que la DGO1 - Direction des Routes du Brabant wallon - annonce dans son courrier du 27 décembre 2011 (DGO1.43/AG/7.1/9414) la construction d'un giratoire à hauteur du carrefour entre la N93 et la N5; qu'un tel rond-point permettra de réduire la vitesse des véhicules venant de ces deux axes routiers et de limiter ainsi les risques d'accident; que l'entrée du site du projet sera distante de plus de cent mètres de l'entrée du lotissement situé Avenue des Elfes, ce qui empêchera toute difficulté pour l'entrée et la sortie de ce lotissement;

Considérant qu'en ce qui concerne les charges, les communes concernées et la DGO1 - Direction des Routes du Brabant wallon - estiment devoir imposer une condition consistant à ce que le promoteur soit chargé du réaménagement de la N93 entre l'Avenue des Elfes et le carrefour de la N5 (longueur de +/- 210,00 M) (y compris la réalisation d'un vire à gauche au carrefour de l'Avenue des Elfes) ainsi que le réaménagement du trottoir et de la piste cyclable sur ce tronçon et le long de la N5 au droit de son projet; qu'à cet égard, l'autorité de recours partage l'analyse du Fonctionnaire délégué, reprise dans sa décision précitée du 14 juillet 2014, laquelle est également partagée par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant en effet que le carrefour entre l'Avenue des Elfes et la N93 ne semble pas être directement impacté par la présente demande; que, au vu de la distance qui sépare ce carrefour de l'entrée du site concerné par la demande, la distance permet d'anticiper de manière sereine tout problème éventuel;

Considérant donc que la réserve concernant le réaménagement du tronçon de la N93 entre le carrefour avec l'Avenue des Elfes et le carrefour des Quatre Bras semble disproportionnée; que, en effet, la circulaire ministérielle datée du 2 mai 2009 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 128 du CWATUP stipule que, en ce qui concerne le principe de proportionnalité, «[...] il y a lieu de vérifier que les charges d'urbanismes imposées dans l'intérêt de la collectivité ne puissent avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis sollicité par le demandeur»;

Considérant que, pour le présent projet, la réserve souhaitant que le promoteur prenne en charge le réaménagement de la N93 entre l'Avenue des Elfes et le carrefour de la N5 (avec réalisation d'un vire à gauche vers l'Avenue des Elfes), ainsi que le réaménagement des trottoirs et de la piste cyclable sur ce tronçon et le long de la N5 au droit de son projet semble excessive; qu'en effet, l'imposition de cette charge n'est pas motivée par un principe d'égalité qui implique que deux situations identiques soient traitées de façon identique; qu'en l'espèce, il y a lieu de limiter cette réserve à la partie de la N93 directement concernée par la présente demande, soit du carrefour des Quatre Bras jusqu'au droit de l'angle sud-ouest de la propriété; qu'un vire à gauche au carrefour de l'Avenue des Elfes est donc exclu;

Considérant que pour ce qui concerne l'accessibilité du projet aux personnes à mobilité réduite, il y a lieu d'indiquer que les plans modifiés ont été réétudiés afin notamment de respecter les articles 414 et suivants du CWATUP; que la qualité des logements a également été revue;

Considérant que la décision ministérielle du 05 juin 2013 refusant le permis d'urbanisme précisait qu'une nouvelle version du projet devrait intégrer les éléments suivants :

- Le respect intégral du règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à l'usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- Les remarques du Service d'Incendie, y compris les modifications des escaliers et celles concernant l'accès et les possibilités de manœuvre des véhicules de pompier à l'intérieur du site;
- Les remarques concernant la salubrité des locaux;
- Les normes applicables aux résidences-services pour démontrer, avant présentation à la Région Wallonne de la demande d'agrément, la faisabilité d'une telle demande;
- Les précisions quant aux aménagements d'une bordure végétale effective entourant le parking et les parcelles, ce qui supposera sans doute une modification du parking;
- Les aménagements de voirie demandés par la DGO1 - Direction des Routes du Brabant wallon;

Considérant que les plans modifiés datés de mai 2015 réintroduits ont intégré l'ensemble de ces remarques;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que le permis d'urbanisme peut être délivré sous conditions".

L'arrêté ministériel du 17 mai 2016 a été notifié le 16 juin 2016 à André LOMME et à Diana HENDERICKX.

15. Le 3 octobre 2016, l'avocat de la S.P.R.L. IMMO-RPM écrit au conseil d'André LOMME que sa cliente a décidé d'entamer son chantier dès le 10 octobre prochain et que ce chantier débutera par la démolition du bâtiment existant.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. IMMO-RPM, bénéficiaire du permis, est recevable et doit être accueillie.

V. Conditions du référé

L'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête. [...]"

Examiner la condition de moyens sérieux consiste, en référé, à décider si au moins, un moyen invoqué dans la requête a l'apparence de la recevabilité et du fondement, c'est-à-dire qu'il ébranle la présomption de légalité qui s'attache à l'acte de l'administration.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen dénonce une erreur de droit, un défaut de motivation, une erreur manifeste dans les motifs, ainsi que la violation des dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), spécialement mais non limitativement en ses articles 26, 92, 103, 113, 114 et suivants, 107 et suivants et 127,

- en ce que le permis délivré considère comme acquis, citant ici les termes de la proposition de la DGO4 du 13 janvier 2015, que "le bien est situé en partie dans le périmètre du lotissement n° 25107-LTS-0260-00, autorisé par décision du Collège Communal de Villers-la-Ville du 09.10.1964 et non périmé, sans toutefois être compris dans une des trois zones d'affectation et avoir reçu de numéro de lot; que précisément, la zone de parking se trouve pour l'essentiel dans

le périmètre du lotissement, bien qu'elle s'étende aussi sur une parcelle non bâtie et située hors lotissement; que les bâtiments de la ferme sont exclus du périmètre du lotissement";

- et que plus avant, la partie adverse précise à son tour : "la parcelle visée par la demande est bien située hors du lotissement voisin [...] ses prescriptions ne s'appliquent donc pas à la présente demande",
- alors que le permis de lotir délivré le 9 octobre 1964 par la commune de Sart-Dames-Avelinnes (actuellement Villers-la-Ville), seul cité par l'acte attaqué, ne concerne que peu le projet dont l'essentiel est situé sur le territoire de Baisy-Thy (actuellement Genappe);
- alors qu'il fallait aussi et surtout faire référence au permis de lotir délivré le 19 septembre 1964 par la commune de Baisy-Thy (actuellement Genappe) et alors que les bâtiments de la ferme sont bien situés à l'intérieur de ce dernier lotissement, ainsi qu'en fait foi le plan approuvé par le collège échevinal de Baisy-Thy le 11 juillet 1964 et ayant fait l'objet du permis de lotir délivré le 19 septembre 1964 et ce que confirment les prescriptions générales d'aménagement du site, inchangées pour Genappe, prévoyant que "la ferme des Quatre Bras restera dans son état actuel";
- et alors que, dans ce lotissement, pour la partie située à Genappe, seules sont autorisées, les constructions avec maximum un étage et à caractère d'habitation de séjour, isolées ou jumelées, que ces prescriptions ne distinguent pas de zones particulières et s'appliquent donc à toutes la superficie lotie et qu'aucune dérogation n'a été accordée aux prescriptions de ce lotissement;
- de telle sorte que le projet qui ne tenait aucun compte des prescriptions urbanistiques applicables au lotissement devait à l'évidence faire l'objet d'un rejet, et l'acte attaqué en ne prenant pas en considération (et donc en ne vérifiant pas) les conditions urbanistiques concernées, estimant à tort que l'essentiel du projet est situé hors du périmètre du lotissement "des Quatre Bras" (ou "domaine 1815"), n'est pas correctement motivé entre autres en raison d'une erreur de droit, et il doit être annulé.

VI.2. Examen

Le projet contesté se trouve à cheval sur le territoire de deux communes : la plus grande partie, implantée au nord, est située sur le territoire de la ville de Genappe (anciennement Baisy-Thy) et inclut les bâtiments de la ferme des

Quatre Bras et quelques emplacements de parcage; la seconde partie est située, au sud, sur le territoire de la commune de Villers-la-Ville (anciennement Sart-Dames-Avelines); elle inclut une partie des parkings projetés.

Selon les renseignements communiqués au Conseil d'État, deux permis de lotir ont été délivrés en 1964 :

Le premier a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Baisy-Thy, le 19 septembre 1964. Les prescriptions littérales, dont seules certaines pages ont été transmises au Conseil d'État, semblent distinguer trois zones, à savoir une zone de construction ouverte où seuls les immeubles à usage d'habitation sont admis, une zone commerciale et une zone à destination publique. Dans les prescriptions graphiques, la ferme est, en son centre, représentée par un aplat blanc sans qu'un numéro de lot lui soit attribué et elle ne figure pas à l'intérieur de la zone de villas. Le permis de lotir été modifié le 22 mai 2002, mais cette modification paraît sans incidence sur les données du problème.

Il ne ressort pas des pièces auxquelles le Conseil d'État peut avoir égard que les prescriptions littérales imposent que la ferme reste dans son état actuel comme indiqué dans le document, non daté ni signé, qui a été préparé par les architectes urbanistes W. BADE et J. ROUVEZ, mais à propos duquel la preuve n'est pas apportée qu'il aurait été approuvé par le collège des bourgmestre et échevins. Il n'est donc pas établi que, quel que soit le périmètre du lotissement, les bâtiments de la ferme des Quatre-Bras soient régis par le permis de lotir du 19 septembre 1964.

Quant aux terrains qui, dans ce lotissement, entourent la ferme, ils semblent se situer tantôt dans une zone non aedificandi longeant les voiries, tantôt dans une zone de recul (aplat jaune). On ne dispose pas de prescriptions littérales relatives à ces zones. Le projet ne prévoit dans ladite zone de recul que des emplacements de parcage à ciel ouvert, à l'exclusion de toute construction nouvelle.

Le second permis de lotir a été délivré le 9 octobre 1964 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sart-Dames-Avelines. Les prescriptions littérales distinguent également trois zones : une zone de construction ouverte, une zone commerciale et une zone à destination publique. Les bâtiments de la ferme ne se situent pas sur le territoire de cette commune. Dans le plan du lotissement, qui est commun au lotissement relatif à la partie du domaine située sur le territoire de Baisy-Thy, les terrains jouxtant la ferme n'ont reçu aucun numéro de lot et ne font pas partie de la zone de villas; ils semblent faire partie tantôt d'une zone non aedificandi le long des voiries, tantôt d'une zone de recul (aplat jaune). On

ne dispose pas de prescriptions littérales relatives à ces zones. Le projet ne prévoit dans ces zones que des emplacements de parcage à ciel ouvert, à l'exclusion de toute construction nouvelle. Le permis de lotir a été modifié à plusieurs reprises, mais ces modifications ne paraissent pas avoir modifié les données du problème.

En dépit de l'imprécision de sa formulation qui évoque une parcelle située "hors du lotissement voisin", la motivation de l'arrêté attaqué n'est pas entachée d'une erreur affectant sa légalité lorsqu'elle conclut que les prescriptions du lotissement, ce qui vise en réalité les deux permis de lotir, ne s'appliquent pas à la demande de permis, et ce, quelles que soient les limites exactes dudit lotissement, englobant ou non les bâtiments de la ferme des Quatre-Bras.

De même, n'est pas inexact l'avis de la DGO4 du 13 janvier 2015 que relate la décision attaquée, en ce qu'il y est énoncé que "le projet n'étant pas inclus dans une zone où s'appliquent les prescriptions [du lotissement], il ne saurait y déroger".

Le premier moyen n'est pas sérieux.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen dénonce le défaut de motivation suffisante, l'erreur manifeste dans les motifs, et la violation des dispositions du CWATUP, notamment mais non exclusivement en ses articles 1^{er}, § 1^{er}, et 26, de même que celle de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs :

- en ce que, première branche, le permis concerne un bien situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté du 1^{er} décembre 1981, et que l'acte attaqué relève que "le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat : [...] en effet, sa fonction principale relève de la résidence, les commerces - de proximité - constituent des équipements accessoires à la fonction résidentielle et les bureaux contribuent à la mixité raisonnée de la zone sans y apporter de nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel",
- alors que, conformément à l'article 26 du CWATUP, la création d'un complexe de résidence-services ne correspond pas à la finalité de la zone concernée, en ce qu'un tel projet n'est manifestement pas compatible avec le voisinage formé d'un vaste lotissement de résidences unifamiliales de type villas ou bungalows et qu'il aurait pour effet de dénaturer l'essence même de ce lotissement, dont il ressort des plans que celui-ci englobe totalement la zone du projet seulement délimitée

par ailleurs par les voiries extérieures au lotissement, et ce même s'il fallait considérer que le territoire limité des bâtiments de la ferme ne faisait pas partie intégrante du lotissement lui-même qui resterait dans les faits le seul voisinage du projet;

- en ce que, seconde branche, "la partie adverse n'a nullement pris en considération dans sa motivation la proximité immédiate avec un lotissement aux caractéristiques bien particulières (densité faible, lots de grande dimensions affectés à des villas et bungalows, absence de tout trafic par son caractère strictement résidentiel, villas d'un seul étage, etc...) et l'acte attaqué ne précise nulle part que l'autorité aurait pris en compte ces aspects du bon aménagement des lieux, se bornant à dire que le projet ne ferait pas partie du lotissement..., sans indiquer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que sans faire partie du lotissement, le projet s'intégrerait néanmoins harmonieusement au contexte urbanistique existant (limité au lotissement...) et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés immédiatement voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié",
- alors qu'il appartient à l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme "de vérifier sa conformité au bon aménagement des lieux avec tous ses corollaires : s'il fallait considérer que le projet n'est pas comme tel intégré dans la zone couverte par le permis de lotir (cf. premier moyen), comme l'estima la partie adverse, il reste que le respect des principes du bon aménagement des lieux imposait de considérer spécialement le lotissement et ses caractéristiques pour déterminer si le projet correspond au bon aménagement des lieux compte tenu précisément de son voisinage immédiat avec le lotissement de l'espèce, dès lors que la notion de bon aménagement des lieux inclut notamment l'intégration adéquate du projet dans le bâti environnant";
- et en ce que, troisième branche, l'on sait que "l'auteur d'un permis d'urbanisme, dès lors qu'il se contente de reproduire *in extenso* le contenu de quelques pièces figurant dans son dossier administratif, ne démontre pas à suffisance qu'il s'est forgé sa propre appréciation du bon aménagement des lieux, qu'il a effectivement pris en compte le contexte bâti existant et qu'il a estimé que le projet litigieux était bien admissible à cet endroit",
- "alors que : la partie adverse sur ce point, ne motive pas ou à tout le moins insuffisamment sa décision", que si le ministre rappelait lui-même l'avis négatif de la DGO4, la partie adverse, s'agissant de donner un avis inverse pour octroyer le permis, ne répond pourtant rien aux observations contenues dans cet avis, se bornant à énoncer sans détails ni précisions que "le projet ne sera pas de nature à créer des nuisances significatives pour le voisinage", "n'envisageant pas l'aspect paysager et la barrière végétale à créer, ni l'impossibilité résultant de l'étroitesse de la zone plantée etc..., que ce soit pour estimer que le projet apporte une

solution au problème soulevé (quod non...), ou pour estimer qu'il n'est pas judicieusement soulevé par l'administration (et les riverains)...".

VII.2. Examen

Quant à la première branche, l'article 26 du CWATUPE dispose comme suit :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

La notion de "résidence" comprend notamment les établissements de séjour collectif, tels que les homes pour personnes âgées. L'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme ne doit donc pas vérifier si le projet d'un tel établissement met en péril la destination principale de la zone puisqu'il en relève. De même, elle n'a pas à vérifier si le projet est compatible avec le voisinage. C'est seulement sous l'angle de l'application du principe du bon aménagement des lieux que l'autorité doit apprécier le projet. Si l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation du bon aménagement des lieux, elle doit l'exercer en tenant compte des circonstances concrètes entourant le projet, sa localisation précise, son environnement et son ampleur.

En l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué autorise en ordre principal la construction en zone d'habitat d'une résidence-services en lieu et place de la ferme existante à démolir.

Le rapport accompagnant la demande de permis expose que l'objectif de la résidence-services projetée est de constituer un ensemble fonctionnel pouvant recevoir des logements particuliers permettant aux personnes âgées de mener une vie indépendante, mais également des services auxquels elles peuvent librement faire appel, ce qui justifie que les services soient situés dans les bâtiments ou à proximité et puissent être accessibles en toute sécurité.

Ainsi que le signale la partie adverse dans sa note d'observations, ce concept correspond à la définition de la résidence-services à l'article 334, 2^o, c, de la partie décrétable du Code wallon de l'action sociale et de la santé, qui entend par

"résidence-services" : "un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, constituant un ensemble fonctionnel, géré par une personne physique ou morale, qui, à titre onéreux, offre à ses résidents des logements leur permettant de mener une vie indépendante ainsi que des services auxquels ils peuvent faire librement appel". Le texte décretaal ajoute que : "On entend par ensemble fonctionnel d'une résidence-services, l'unité architecturale, distincte de toute autre structure éventuellement située sur le même site, qui, bien que pouvant avoir une entrée à rue commune, dispose de voies de circulation horizontales et verticales spécifiques et garantissant aux résidents un accès aisé aux locaux et équipements collectifs, en toute sécurité et sans obstacle pour les personnes à mobilité réduite. Les locaux, équipements et services collectifs de la résidence-services peuvent également être accessibles à d'autres aînés de soixante ans au moins. A la condition qu'ils n'en utilisent pas la dénomination, ne sont pas considérés comme résidences-services au sens du présent titre les habitations pour vieux ménages et les centres de services communs qui se fondent respectivement sur l'arrêté du Régent du 2 juillet 1949 et sur le décret de la Communauté française du 30 juin 1982".

Semblable résidence-services remplit une fonction résidentielle qui est admissible en zone d'habitat sans devoir satisfaire à la double condition qu'énonce l'article 26, alinéa 2, du CWATUP, à savoir l'absence de mise en péril la destination principale de la zone et la compatibilité avec le voisinage.

Le projet qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué prévoit également, à côte de la résidence-services, la construction de locaux qui seront affectés à des commerces, au nombre de six, et à des bureaux (deux espaces). Ces locaux peuvent être considérés en l'espèce comme des accessoires de la résidence-services même si les activités ne sont pas exercées au bénéfice exclusif des personnes hébergées.

Le moyen, en sa première branche, ne conteste pas de manière spécifique l'admissibilité des activités de commerce et de bureaux, considérées de manière séparée, dans la zone d'habitat (mise en péril la destination principale de la zone ou incompatibilité avec le voisinage).

En outre, le préambule de l'arrêté attaqué est motivé sur ce point lorsqu'il énonce ce qui suit :

" [...]

Considérant que l'autorité de recours partage l'avis de la DGO4 en ce qu'elle précise que le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat; qu'en effet, sa fonction principale relève de la résidence, les commerces - de proximité - constituent des équipements accessoires à la fonction résidentielle et les bureaux contribuent à la mixité raisonnée de la zone, sans y apporter de nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel;

Considérant que le projet ne sera pas de nature à créer des nuisances significatives pour le voisinage; que de par sa localisation au croisement de voiries fortement empruntées (N93-N5), il convient de privilégier un projet de ce type plutôt que des villas unifamiliales;

[...]".

La motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a admis la présence des commerces et des bureaux et ces motifs ne sont pas empreints d'une erreur manifeste d'appréciation, laquelle est alléguée mais non démontrée par le requérant.

Il n'est pas établi que les activités commerciales et de bureaux sont susceptibles de "dénaturer" le lotissement voisin. La construction qui les abritera est située à la périphérie dudit lotissement, même si c'est à l'intérieur du périmètre de celui-ci, et aucun des accès à l'ensemble formé par la résidence-services, les commerces et les bureaux ne donne sur le lotissement en question.

Quant à la deuxième branche, le projet vise à remplacer un corps de ferme existant et respectera globalement l'implantation de celui-ci et son gabarit. Les lieux n'ont pas vocation à rester indéfiniment à l'état d'abandon et tout projet de reconversion à côté d'un lotissement résidentiel n'implique pas en règle la construction de villas ou de bungalows semblables à ceux qu'héberge ce lotissement.

L'auteur de l'acte attaqué a néanmoins tenu compte du lotissement voisin, il a estimé que le projet ne sera pas de nature à créer des nuisances pour le voisinage et que, de par sa localisation au croisement de voiries fortement empruntées (N93-N5), il convient de privilégier un projet de ce type plutôt que des villas unifamiliales.

Le remplacement d'une ferme par une résidence-services à côté d'un lotissement résidentiel "uniquement composé de villas et de bungalow", ne paraît pas de nature, si des problèmes particuliers ne sont pas dénoncés, à engendrer en soi des difficultés d'intégration telles que la partie adverse aurait dû s'expliquer à ce sujet de manière plus détaillée qu'elle ne l'a fait. Elle pouvait d'ailleurs s'appuyer à cet égard sur une lettre d'observation favorable au projet, déposée au cours de l'enquête publique à Genappe (courrier du 5 mars 2016 d'Eric BOULENGIER).

L'auteur de l'acte attaqué s'est rallié à une partie des motifs contenus dans l'avis du 13 janvier 2015 de la DGO4 qui est reproduit dans l'acte attaqué et qui aborde à plusieurs reprises la question de l'intégration du projet dans son environnement :

- " Considérant, en ce qui concerne la localisation-même de la résidence-services, que force est de s'interroger sur la pertinence du site retenu; que le projet se situe en effet à l'angle d'un carrefour où la circulation est dense, à distance des centres et des commerces et services qu'ils offrent et auxquels les résidents doivent pouvoir accéder aisément; que ceux-ci devront en effet utiliser leur véhicule s'ils souhaitent acquérir d'autres biens que ceux proposés dans les 6 commerces prévus ou accéder à des services non fournis par la résidence-services ou, tout simplement, sortir de ce cadre fermé; que le recours forcé à la voiture est en contradiction avec les options d'urbanisation durables qui préconisent de «construire la ville sur la ville», ce qui se justifie peut-être d'autant plus pour un public-cible constitué d'aînés qui ne doivent pas nécessairement disposer d'un véhicule ou effectuer des trajets pour des raisons professionnelles ou familiales mais qui n'auront d'autre solution que la voiture pour conserver des contacts sociaux, étant donné l'offre lacunaire en transports en communs; que par contre, d'aucuns relèveront que ce projet permet de réaffecter le site avec un type d'habitat nécessitant peu d'emplacements de stationnement par logement, ce qui correspond à l'espace disponible, mais imposant une certaine densité, ce que permet le site, la taille du terrain permettant la réalisation des constructions et des aménagements nécessaires tels que les parkings, le bassin d'orage,...";
- " Considérant, en ce qui concerne la mobilité et le charroi généré par le projet, que le site est desservi par des voiries de gabarit suffisant pour absorber le charroi supplémentaire, à savoir la N5 (rue Dernier Patard) et la N93 (chaussée de Namur); qu'il est accessible via la chaussée de Namur et non via la zone résidentielle à l'arrière et qu'aucune nuisance n'est donc à craindre pour les résidents de la zone résidentielle en termes de charroi provenant du projet; [...]";
- " Considérant, sur le plan paysager, que, comme il n'y a pas de modification majeure de volume, le paysage ne sera pas altéré, mis à part la présence des fenêtres de toit, trop nombreuses du côté des voiries et qui dénatureront trop drastiquement le bâtiment; que le projet prévoit par ailleurs une densité importante et que, s'il devait être accepté, il serait opportun de prévoir, outre le parterre de végétation, un écran opaque entre le projet et les villas riveraines; que le plan d'implantation reprend bien quelques plantations, mais que l'on peut douter de leur efficacité en tant qu'écran végétal vu l'étroitesse de la zone plantée et qu'il n'est pas possible d'avoir une largeur suffisante sur tout le pourtour pour installer cette barrière végétale".

En outre, le permis d'urbanisme, exécutant l'une des recommandations de l'avis de la DGO4 est délivré sous la condition notamment de réaliser des plantations haute-tige le long de la limite nord-est de la propriété afin de former un écran opaque vis-à-vis du lotissement.

Quant à la troisième branche, l'arrêté attaqué reproduit l'avis que la DGO4 avait émis le 13 janvier 2015, soit avant la modification des plans au mois de mai 2015, et qui concluait "qu'au vu des conclusions de l'étude du Bureau d'étude SIETCO, du non-respect du règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, de l'aménagement intérieur des appartements, du rapport du Service d'Incendie et des impératifs d'accessibilité au site et de sécurisation des lieux, il y a lieu de refuser le permis sollicité". L'avis du

13 janvier 2015 ajoutait néanmoins que "si l'implantation retenue pour un tel projet devait être jugée opportune, et sous réserve de l'avis du Commissariat général au Tourisme relatif à l'intégration du site dans un parcours touristique concernant la Bataille de Waterloo, il conviendrait [...] d'intégrer dans une nouvelle version du projet" les recommandations que l'avis énumère et parmi lesquelles figure "l'installation d'un écran opaque doublé de végétation au niveau du parking, le long des propriétés voisines".

Le préambule de l'arrêté attaqué indique que "l'autorité de recours a invité la demanderesse de permis à produire de nouveaux plans modifiés répondant aux remarques soulevées dans l'avis de la DGO4" et que "des plans modifiés datés de mai 2015 ainsi qu'un nouveau rapport urbanistique daté du 29 mai 2015 ont été produits", à la suite de quoi les mesures d'instruction de la demande ont été recommencées.

Ni dans ses réclamations du 6 mars 2016 et du 7 mars 2016 ni dans sa requête en suspension, le requérant ne conteste que les modifications apportées au projet répondent aux objections contenues dans l'avis de la DGO4, en ce compris quant à la réalisation de l'écran végétal à réaliser le long des propriétés voisines.

Le deuxième moyen n'est sérieux en aucune de ses trois branches.

VIII. Le troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris "du défaut de motivation (suffisante), de l'erreur manifeste dans les motifs et de la violation des dispositions du [CWATUP], notamment mais non exclusivement en ses articles 1^{er}, § 1^{er}, et 26, du principe de bonne administration, de même que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs" :

- en ce que "la partie adverse rappelle dans la motivation de l'acte attaqué que le Collège Communal de Villers-la-Ville sollicité en son avis donné le 11.03.2016 de même que la commune de Genappe sollicitée en son avis donné le 23.03.2016, avaient souligné notamment que «si le demandeur n'obtient pas l'agrément relatif aux résidences-services, il est exclu de transformer la résidence-services en logements multiples», et que lors d'une réunion publique du 03.03.2016, la demanderesse de permis avait souligné que «le projet ne comporte pas d'appartements. C'est une résidence-services avec des pièces communes, un

restaurant et un appel infirmier (...) la majorité des résidents aura plus de 60 ans»";

- que "à cet égard, la partie adverse indique dans la motivation de l'acte attaqué : «Considérant que la demande de permis porte sur une résidence service; que dans l'hypothèse d'une modification future de destination du bâtiment (par exemple logement multiples), celle-ci impliquera des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme préalable; que l'autorité sera donc amenée à se positionner à cet égard et à exercer un contrôle; qu'une condition sera néanmoins prévue à cet effet»";
- et ensuite que, au dispositif de l'acte attaqué, la partie adverse indique seulement dans les conditions énoncées à l'article 1 : «Si le demandeur n'obtient pas l'agrément relatif aux résidences-services, il est exclu de transformer la résidence-service en logements multiples, sauf à obtenir un permis d'urbanisme préalable autorisant les actes et travaux qu'impliqueront ce changement de destination»",
- alors que "ce qui inquiétait les riverains comme les autorités communales, c'était le risque sérieux que le projet, dont l'historique rappelle qu'il portait dans un premier temps sur la réalisation d'appartements et de commerces (depuis le premier permis sollicité déjà refusé en 2008...), projet établi sur base d'une résidence-services sans doute pour tenter de vaincre les hostilité[s] et lui donner une coloration sympathique, ne soit en réalité jamais affecté à cette destination faute d'agrément en qualité de résidence-services au regard de la réglementation applicable - cf. les articles 334 et suivants du Code Wallon de l'action sociale et de la santé, et les articles 1396 et suivants du Code réglementaire de l'action sociale et de la santé, ainsi que l'«annexe 121» audit code qui notamment rappelle les exigences :
 - Quant au directeur (qui doit assurer une présence d'au moins huit heures par semaine dans la résidence-services), impliquant des locaux ad hoc;
 - Quant aux locaux et équipements communs qui doivent obligatoirement être disponibles (aucune vérification par la partie adverse de la conformité du projet...);
 - Quant à la permanence réalisée sur place 24h/24 (ce qui suppose des locaux adéquats...);
 - Enfin et surtout, quant au conventionnement avec une maison de repos ou une maison de repos et de soins située à moins de vingt kilomètres par voie routière".

Dans les développements de son moyen, le requérant fait observer que la demanderesse de permis n'a rien produit à cet égard, se bornant à énoncer que le projet respectera les dispositions relatives aux résidences-services contenues dans le décret wallon du 30 avril 2009 relatif à l'hébergement et à l'accueil des personnes âgées. Il reproche à la partie adverse de ne pas s'être assurée que les locaux indispensables pour obtenir l'agrément en qualité de résidence-services sont prévus au projet et de ne pas avoir exigé la communication d'une "convention de conventionnement". Il exprime en conséquence la crainte que le projet ne soit qu'une coquille vide destinée à couvrir un projet d'appartements multiples déguisé. Il en déduit que l'acte attaqué méconnaît le principe de minutie.

Le requérant conclut comme suit :

" Or en l'espèce en avalisant sans aucune vérification les affirmations de la demanderesse de permis, sans autre analyse et alors que rien n'est produit pour les appuyer, et sans autre motivation sur ce point, l'autorité faisait une appréciation arbitraire du cas d'espèce alors même que des objections multiples avaient été soulevées à ce sujet : sans cette analyse approfondie et sans motivation pertinente et vérifiable au dossier administratif, l'autorité ne motivait pas correctement l'acte attaqué et décidait arbitrairement, ne permettait pas de justifier que les objections formulées sur ce point (par les communes et par les réclamants) à l'encontre du projet ne soient pas retenues, ne prenait pas en considération tous les éléments pertinents en fait, et ne permettait nullement le contrôle de sa décision faute d'aucun élément versé au dossier administratif sur ce point".

VIII.2. Examen

L'avant-dernier motif de l'arrêté attaqué contient la précision que les plans modifiés datés de mai 2015 ont intégré l'ensemble des remarques formulées dans la décision ministérielle du 5 juin 2013 par laquelle le permis d'urbanisme avait été refusé et qui précisait qu'une nouvelle version du projet devait inclure les éléments qu'elle énumérait. Parmi ces éléments, figuraient "les normes applicables aux résidences-services pour démontrer, avant présentation à la Région wallonne de la demande d'agrément, la faisabilité d'une telle demande".

Le rapport du 29 mai 2015 des architectes du maître de l'ouvrage expose les modifications qui ont été apportées à cette fin au projet (modifications des baies des appartements sous toiture, création d'espaces communs et aménagement de la cour intérieure).

Au cours de la procédure administrative, les collèges communaux de Genappe et de Villers-la-Ville ainsi que des réclamants qui se sont manifestés lors de l'enquête publique ont exprimé la crainte que la résidence-services se transforme, faute d'agrément, en un immeuble à appartements multiples. Les collèges communaux ont fait valoir que si le demandeur n'obtenait pas l'agrément relatif aux

résidences-services, il devait être exclu de transformer l'établissement en logements multiples.

L'arrêté attaqué contient à ce sujet le motif suivant :

" [...]

Considérant que la demande de permis porte sur une résidence service; que dans l'hypothèse d'une modification future de destination du bâtiment (p. ex. logements multiples), celle-ci impliquera des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme préalable; que l'autorité sera donc amenée à se positionner à cet égard et à exercer un contrôle; qu'une condition sera néanmoins prévue à cet effet;

[...]".

Le dispositif de l'arrêté impose la condition suivante :

" [...]

- Si le demandeur n'obtient pas l'agrément relatif aux résidences-services, il est exclu de transformer la résidence-service en logements multiples, sauf à obtenir un permis d'urbanisme préalable autorisant les actes et travaux qu'impliqueront ce changement de destination;

[...]".

L'acte attaqué a ainsi répondu de manière adéquate à l'objection.

En vertu du principe de l'indépendance des polices administratives, la délivrance d'un permis d'urbanisme pour une résidence-services n'est pas tributaire de l'obtention préalable de l'agrément qui serait requis en vertu du Livre V de la partie décrétable du Code wallon de l'action sociale et de la santé du 29 septembre 2011 (C.E., 29 août 2011, A.S.B.L. ASSOCIATION INTER-QUARTIERS DE WATERLOO "DANS MA RUE", n° 214.888).

En outre, l'obtention d'un tel agrément ne paraît pas, de prime abord, utopique ou illusoire.

Pour le surplus, le moyen s'apparente à un procès d'intention.

En conclusion, aucun moyen de la requête n'est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte attaqué. La condition de moyen sérieux n'est donc pas remplie.

IX. La condition d'urgence

La condition de moyen sérieux n'étant pas remplie, il n'est pas nécessaire d'examiner la condition d'urgence.

Une des conditions pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie. Il y a lieu de rejeter la demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. IMMO-RPM est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le vingt-et-un mars deux mille dix-sept par :

Michel PÂQUES,
Cécile BERTIN,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Michel PÂQUES.