

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 238.053 du 28 avril 2017

A. 216.661/XIII-7400

En cause :

1. **l'Association sans but lucratif GENAPPE RURALE AUJOURD'HUI ET DEMAIN**, en abrégé **GRAD**,
2. **MORIMONT** Benoît-Michel,
3. **LORIA** André,
ayant tous élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

1. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34, bte 27
1040 Bruxelles,
2. **la Ville de Genappe**,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme I-DYLE,
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 août 2015, l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) GENAPPE RURALE AUJOURD'HUI ET DEMAIN (GRAD), Benoît-Michel MORIMONT et André LORIA demandent l'annulation de :

1. l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, du Bien-être animal de la Région wallonne du 1^{er} juin 2015 approuvant le rapport urbanistique et environnemental dit "ZACC de Loupoigne" à Genappe (Loupoigne);
2. la délibération du conseil communal de Genappe du 16 décembre 2014 adoptant le rapport urbanistique environnemental relatif au site dit "ZACC de Loupoigne" à Genappe (Loupoigne) accompagné de la déclaration environnementale.

II. Procédure

Par une requête introduite le 20 novembre 2015, la société anonyme (S.A.) I-DYLE a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 4 janvier 2016.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 février 2017 à 9.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a fait rapport.

Me Denis BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Natacha DIERCKX, loco Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Célia HECQ, loco Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur, a émis un avis conforme.

Il est 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. Par une délibération du 16 décembre 2008, le conseil communal de Genappe décide "de confier à la SARSI S.A. de droit public, Société d'Assainissement et de Rénovation des Sites Industriels du Brabant wallon [...] le soin de lancer un marché de services en vue de la désignation d'un auteur de projet pour la réalisation d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) justifiant la mise en œuvre des terrains de la zone d'aménagement communal concerté sise entre la rue Pavé Saint-Joseph, la chaussée de Charleroi et la route du Sucre". Cette décision s'appuie notamment sur le fait que "la Région wallonne est actuellement propriétaire de la plupart des terrains situés, au plan de secteur de Nivelles, dans la zone d'aménagement communal concerté" précitée.

2. Le 23 juin 2009, le conseil communal confirme tant son accord pour la réalisation du RUE que l'approbation du cahier spécial des charges.

3. Le 26 août 2009, le collège communal de Genappe fixe l'ampleur et le degré d'information du rapport urbanistique et environnemental.

4. Le 29 septembre 2009, le conseil communal marque son accord sur la décision du collège communal du 26 août 2009 précitée et confirme sa "volonté d'élargissement du périmètre de l'étude en bordure de la chaussée de Charleroi, la rue Saint-Joseph, le chemin Notre-Dame de Foy et la route betteravière sans exclure la mise en œuvre de terres agricoles jointives à ce périmètre pour la zone sportive".

5. Une enquête publique a lieu du 28 mai au 30 juin 2014. Des réclamations et pétitions sont introduites.

Une réunion d'information est également organisée le 4 juin 2014.

6. Divers avis sont sollicités.

7. Par une délibération du 16 décembre 2014, le conseil communal de Genappe adopte "le rapport urbanistique et environnemental relatif à la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) de Loupoigne (pavé Saint-Joseph) tel que modifié en date du 12 novembre 2014".

Cette délibération vaut également déclaration environnementale au sens de l'article 33, § 4, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Il s'agit du second acte attaqué.

8. Le 19 mars 2015, le fonctionnaire délégué transmet son rapport d'analyse du rapport urbanistique et environnemental précité.

9. Par un arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015, le rapport urbanistique et environnemental dit "ZACC de Loupoigne" à Genappe est approuvé. Il s'agit du premier acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante conteste la recevabilité du recours en tant qu'il est introduit par l'A.S.B.L. GENAPPE AUJOURD'HUI ET DEMAIN (GRAD).

Elle observe que cette association a été constituée le 14 mars 2015 uniquement pour les besoins de la cause, ses statuts ayant été publiés aux annexes du Moniteur belge le 13 mai 2015, soit après l'adoption du second acte attaqué, et qu'elle ne démontre pas l'accomplissement d'actes concrets conformes à la poursuite de son objet social. A propos de cet objet social, la partie intervenante l'estime trop général pour justifier d'un intérêt en l'espèce. Elle écrit ce qui suit :

" En effet, l'article 3 de ses statuts précise que l'association a pour but :

- la promotion d'activités citoyennes;
- la valorisation, la stimulation des dynamiques de quartiers situés sur le territoire de Genappe, en ce compris des activités culturelles et récréatives; la défense des intérêts communs.

Les termes «activités citoyennes», «dynamiques de quartiers» et «intérêts communs» ne sont pas spécifiques à la première requérante.

De même, l'article 4 des statuts de la première requérante précise qu'elle a notamment pour objet :

- toute action pour un développement harmonieux du territoire et/ou de la communauté au travers de réunions citoyennes et participatives;
- l'analyse et la création de dossiers pouvant aller jusqu'à la représentation juridique de groupes, de citoyens de la Commune de Genappe, en adéquation avec les buts de l'association et à l'exclusion de tout intérêt personnel.

Les termes «toute action pour un développement harmonieux du territoire» ne présentent pas non plus de spécificité qui permettrait de les distinguer de l'intérêt général.

D'autre part, selon cette disposition, l'action pour un développement harmonieux du territoire doit intervenir «au travers de réunions citoyennes et participatives», ce qui n'est pas le cas du présent recours.

Enfin, la représentation juridique de citoyens évoquée dans cette disposition doit se faire «en adéquation avec les buts de l'association» dont il est précisé ci-dessus qu'ils sont décrits de manière trop large".

IV.2. Examen

Les statuts de l'A.S.B.L. requérante définissent le "but" et l'"objet social" aux articles 3 et 4, rédigés comme suit :

" Article 3.

L'association a pour but :

- La promotion d'activités citoyennes,
- La valorisation, la stimulation des dynamiques de quartiers situés sur le territoire de Genappe, en ce compris des activités culturelles et récréatives,
- La défense des intérêts communs.

Elle peut accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à son but. Elle peut notamment prêter son concours et s'intéresser à toute activité similaire à son but".

" Article 4.

L'association a pour objet :

- Toutes actions pour un développement harmonieux du territoire et/ou de la communauté au travers de réunions citoyennes et participatives,
- L'organisation de rencontres conviviales de sensibilisations, d'informations et de promotions,
- La publication et la diffusion d'informations en ce compris la création de pétitions et la manifestation d'opinion,
- L'analyse et la création de dossier pouvant aller jusqu'à la représentation juridique de groupes de citoyens de la Commune de Genappe, en adéquation avec les buts de l'association et à l'exclusion de tout intérêt personnel".

Il ressort de ces statuts que "la valorisation, la stimulation des dynamiques de quartiers situés sur le territoire de Genappe" constituent un but géographiquement et matériellement limité suffisant pour justifier dans le chef de l'A.S.B.L. un intérêt distinct de l'intérêt général.

La circonstance que l'A.S.B.L. requérante a été constituée peu avant l'introduction du recours et en raison du projet litigieux, ne peut lui être reprochée

sous peine de porter atteinte à la liberté d'association. Pour le surplus, rien n'indique que le but qu'elle s'est assigné et qui justifierait son intérêt ne sera pas poursuivi.

L'exception ne peut être accueillie.

V. Moyen unique

Les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation de l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, de l'article 18^{ter}, § 1^{er}, et de l'article 33, § 1^{er}, § 2 et § 4, alinéa 1^{er}, du CWATUP, d'erreurs de fait et de droit, de contradictions, d'erreurs, d'insuffisances et d'obscurités dans les motifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ce moyen est divisé en huit branches.

VI. Première branche : inadéquation du périmètre du RUE

VI.1.Thèse des parties requérantes

Dans leur requête, les parties requérantes rappellent les limites du RUE, à savoir 26,7 ha dont 8,5 ha situés en zone de ZACC :

- rue du Pavé Saint-Joseph à l'ouest et au nord,
- chaussée de Charleroi à l'est,
- avenue du Parc, route du sucre et un chemin au sud.

1. Dans un premier temps, elles reprochent au RUE de ne pas inclure ces voiries ni les quartiers immédiatement riverains à l'exception de la partie sud-est de la commune qui est la seule à ne pas être urbanisée, alors que le RUE est plus large que la ZACC, ce qui montre la volonté de tenir compte de l'ensemble des éléments du paysage susceptibles d'être altérés de manière significative par l'urbanisation de la ZACC.

Elles soutiennent que le RUE ne permet pas une évaluation environnementale cohérente et complète de ses incidences sur le voisinage immédiat ni de tenir compte des zones urbanisables proches et riveraines de la ZACC Saint-Joseph.

Elles constatent qu'aucun des actes attaqués n'est motivé quant à la détermination du périmètre et l'exclusion des quartiers riverains non repris.

2. Dans un second temps, elles dénoncent l'exclusion du site de la sucrerie par la délibération du conseil communal de Genappe du 16 décembre 2014, alors que "le Conseil communal, en sa séance du 29 août 2009 [lire : le collège communal, en sa séance du 26 août 2009], demandait que le rapport contienne «une étude de l'intégration et de l'aménagement de la ZACC en rapport avec le site anciennement occupé par la Sucrerie de Genappe» (RUE, page 11)", ce à quoi il a été fait droit (RUE, page 23).

Elles citent un extrait du RUE qui prend en compte deux affectations pour le site de la sucrerie :

- l'affectation en zone industrielle conformément au plan de secteur; l'intégration de l'éco-quartier de la ZACC n'est pas compromise eu égard au périmètre ou dispositif d'isolement prévu à l'article 30bis du CWATUP et à la végétalisation prévue dans l'éco-quartier et le long de la rue du pavé Saint-Joseph;
- l'affectation à des équipements et du logement; l'intégration est alors favorisée par "la «coulée verte» qui permettra de lier le RAVeL à la chapelle Notre Dame de Foy en transitant par les deux sites; l'aménagement d'une place entre les deux sites, qui servira de «Porte d'entrée» pour les deux sites et qui permettra de sécuriser la traversée de la rue du Pavé Saint-Joseph; la conservation de vues entre les sites (vues vers la chapelle et vers les anciens bâtiments industriels)".

Elles en déduisent une démonstration "flagrante" de l'incertitude qui préside à la future affectation de la sucrerie, ce qui brouille et rend sans portée l'étude à l'intégration.

Elles citent un extrait de la délibération du conseil communal du 16 décembre 2014 (page 7) qui reprend les arguments ci-dessus relatifs à l'intégration et considèrent qu'ils trahissent "l'embarras de son auteur, qui laisse entendre naïvement que le projet prévu par le RUE est en réalité compatible avec tout ce qui est susceptible d'être projeté sur le site", malgré la dissemblance des deux affectations envisagées, et même leur opposition, ce qui ôte, selon elles, toute crédibilité à l'analyse et à la motivation et qui démontre que le site de la sucrerie devait être inclus dans le RUE.

Elles citent encore la motivation de l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 selon lequel "la mise en œuvre de la ZACC s'inscrit dans une vaste opération de réhabilitation du site de l'ancienne sucrerie de Genappe", et pointe les nombreuses

références dans le RUE au site de la sucrerie et, particulièrement, les affirmations suivantes :

- " - Les projets qui seront développés dans la zone étudiée seront forcément étroitement liés à celui prévu sur le site de l'ancienne Sucrerie" (p. 63);
- " - En continuité de l'affectation résidentielle du site de l'ancienne sucrerie, la ZACC Saint-Joseph vient compléter l'urbanisation au Sud-Ouest de la place de la Gare et propose un front bâti à la rue Saint-Joseph" (p. 67).

Elles estiment que ces deux éléments renforcent leur position selon laquelle :

- la détermination du périmètre du RUE est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation,
- le RUE est confus et dénué de toute portée sur cette question,
- les motifs des actes attaqués sont contradictoires, obscurs et insuffisamment détaillés.

En réplique, elles ne nient pas le pouvoir d'appréciation des autorités pour définir le périmètre du RUE, mais dénoncent l'absence de motifs justifiant le choix opéré. Elles reprennent les motifs relevés par la Région wallonne dans la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 et les critiquent :

- le constat que le RUE vise la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph et que le collège communal a décidé d'élargir son périmètre à la zone agricole jointive n'apporte aucun élément propre à justifier le périmètre pris en compte. Elles ajoutent que le fait d'avoir étendu le périmètre du RUE au-delà de la ZACC à mettre en œuvre rend encore plus indispensable cette motivation;
- un descriptif des limites du périmètre du RUE n'apporte aucune explication sur le choix de ces limites; le membre de phrase "dans un souci d'élaborer un projet cohérent sur ce site" n'apporte pas davantage d'indications et présente une forme plutôt tautologique;
- le constat que la route du Sucre ne fait pas partie du périmètre étudié et une observation hypothétique (au conditionnel) en relation avec son aménagement possible n'apportent aucun élément propre à justifier le périmètre pris en compte;
- les considérations strictement liées à des questions de mobilité, d'accessibilité et d'aménagement d'un carrefour ne comportent aucune indication quant aux motifs du choix du périmètre du RUE;
- les raisons pour lesquelles la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph a été choisie sont étrangères à la question du choix des limites du périmètre du RUE.

Elles estiment que la décision du collège communal du 26 août 2009 invoquée par la ville de Genappe, seconde partie adverse, doit être écartée car cette délibération, qui émet un certain nombre de souhaits, est étrangère aux deux actes attaqués et, en particulier, n'est pas reprise, que ce soit *in extenso* ou même par simple allusion, dans aucun des deux actes attaqués.

Elles soutiennent que les considérations de la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 invoquées par la seconde partie adverse sont, pour la plupart, étrangères à la justification de la délimitation du périmètre du RUE. Elles en épinglent deux qu'elles jugent strictement descriptives du périmètre d'étude et n'apportant aucune explication sur le choix des limites de ce périmètre.

Selon elles, les extraits de l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 cités par la seconde partie adverse, sont des considérations d'ordre tout-à-fait général, après le rappel des points abordés par les réclamants dans leur réclamation et ne sont pas directement intelligibles comme étant en relation avec le choix du périmètre du RUE.

En ce qui concerne le site de l'ancienne sucrerie, elles reprochent à la première partie adverse de ne pas aborder la question de l'incohérence de la motivation en ce qu'elle fait référence à une incertitude fondamentale portant sur le devenir du site de la sucrerie.

Elles critiquent le raisonnement de la seconde partie adverse qui tente de démontrer que les impératifs procéduraux relatifs à la mise en œuvre du site de la sucrerie sont d'une durée incompatible avec l'aménagement de la ZACC Saint-Joseph.

Elles déplorent

- que l'étude de faisabilité et d'aménagement de l'éco-quartier de la sucrerie réalisée en avril 2012 par la Région wallonne - SARSI, ABRsc - Alphaville - STRATEC - HSP ne soit citée que très succinctement dans la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 (elle préconise de l'habitat dans la ZACC Saint-Joseph et l'implantation d'équipements, de commerces et de l'habitat sur le site de l'ancienne sucrerie de Genappe),
- qu'elle ne soit pas jointe en annexe à cette décision communale,
- et que l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 n'y fasse même pas allusion.

En tout état de cause, elles relèvent que cette étude indique que l'élaboration d'un plan communal révisionnel (P.C.A.R.) "devrait donc être sollicitée dans les meilleurs délais, avant d'entamer le processus" et constatent que le site de l'ancienne sucrerie a été inscrit sur la liste des P.C.A.R. par l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 juillet 2015, publié au Moniteur belge le 13 août 2015, soit huit mois après le second acte attaqué et un mois et demi après le premier acte attaqué, mais aussi trois ans après l'étude de 2012. Elles estiment que le raisonnement suivi est fondé sur les propres manquements et attermolements des parties adverses dans le cadre de la gestion du dossier de la réhabilitation du site de l'ancienne sucrerie. Elles considèrent qu'il n'est pas démontré que les deux dossiers ne puissent aboutir en même temps moyennant la mise en œuvre d'une étude englobant les deux sites, par exemple sous la forme d'un RUE.

Elles ajoutent que l'étude de 2012 envisageait une autre solution, à savoir la délivrance de permis d'urbanisme par le fonctionnaire délégué pour les terrains situés dans un site de réhabilitation paysagère et environnementale (S.R.P.E.) (articles 127, § 1^{er}, 5°, et 127, § 3, du CWATUPE), solution qui n'a pas été mise en œuvre.

Elles concluent que la justification de l'absence d'intégration du site de l'ancienne sucrerie au périmètre du RUE, en ce qu'elle est fondée sur des questions d'ordre procédural et chronologique, est dénuée de fondement, tant juridique que factuel.

En ce qui concerne la prise en compte du site de l'ancienne sucrerie, elles insistent sur le fait que cette soi-disant prise en considération reste frappée de contradictions et d'incertitudes telles qu'elle ne peut être que purement aléatoire. Elles considèrent que les arguments développés dans la requête ne sont pas rencontrés, le mémoire en réponse de la seconde partie adverse comportant par ailleurs "des éléments neufs par rapport à ce qui figure restrictivement dans les actes attaqués".

Dans leur dernier mémoire, elles répètent que les indications contenues dans la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 sont strictement descriptives, le seul élément qui pourrait être considéré comme une justification du périmètre étant le membre de phrase "dans un souci d'élaborer un projet cohérent sur le site", ce qui, à leur estime, ne suffit pas à comprendre les raisons pour lesquelles le périmètre du RUE n'inclut pas les voiries qui le limitent, les quartiers immédiatement riverains et le site de l'ancienne sucrerie.

Elles estiment par ailleurs avoir longuement développé les raisons pour lesquelles, "au-delà des conséquences croisées des options d'aménagement retenues pour les deux sites adjacents", l'interdépendance de ces sites est "telle qu'il est manifestement de bonne administration d'envisager de regrouper leur programme d'aménagement dans un seul document d'orientation".

Par ailleurs, elles reconnaissent que l'inscription du projet de P.C.A. dans la liste des projets de plans communaux d'aménagement visés à l'article 49bis du CWATUPE date du 13 décembre 2012 et non du 16 juillet 2015, mais s'étonnent du fait que la procédure d'élaboration de ce P.C.A.R. n'a pas progressé depuis cette date, ce qui corrobore, selon elles, leur critique du fait que l'autorité compétente se prévaut à tort de la longueur de la procédure relative à la réhabilitation de l'ancienne sucrerie.

Pour le surplus, elles répètent pour partie l'argumentation contenue dans leur requête et leur mémoire en réplique.

VI.2. Examen

En ce qu'il est reproché au RUE de ne pas englober dans son périmètre les voiries et quartiers environnants hormis la partie sud-est de la commune qui n'est pas urbanisée, il y a lieu de rappeler le prescrit de l'article 18ter du CWATUP qui fixe l'objectif du RUE :

" Le rapport urbanistique et environnemental est un document d'orientation qui exprime, pour toute partie du territoire communal qu'il couvre, les lignes directrices de l'organisation physique du territoire ainsi que les options d'aménagement et de développement durable".

Il ne faut pas confondre les orientations que donne le RUE pour le périmètre choisi, avec l'étude qu'il peut contenir des conséquences éventuelles de zones situées en dehors du périmètre sur les orientations relatives au périmètre retenu et, inversement, d'éventuelles conséquences des orientations préconisées sur ces zones.

La décision du conseil communal de Genappe du 16 décembre 2014 motive le périmètre choisi comme suit :

" [...]

3.2. RECLAMATIONS

Périmètre du RUE

Considérant que certains réclamants estiment que le périmètre d'étude est trop large et que les terres agricoles voisines n'auraient pas dû être englobées; qu'au contraire, d'autres estiment que le périmètre aurait dû être plus large pour englober d'autres infrastructures et le site de l'ancienne sucrerie; que selon certains réclamants, les autres zones à bâtir (site de l'ancienne sucrerie, rue du Sucre, ZACC RN5) auraient dû être incluses; que, selon eux, il manque dans le périmètre le carrefour Pavé Saint-Joseph/Chaussée de Charleroi et la partie Nord-Ouest du Pavé Saint-Joseph; qu'une étude indépendante aurait dû être réalisée pour démontrer que la ZACC du Pavé Saint-Joseph est la solution la plus optimale par rapport au PCA et aux autres ZACC; qu'une grille d'évaluation aurait dû être réalisée pour définir les zones prioritaires (SSC + plan de mobilité doivent intégrer les différents potentiels urbanisables); que, toujours selon les réclamants, la ZACC devrait être mise en œuvre après que les zones d'habitat au plan de secteur soient toutes utilisées;

Considérant que le RUE vise la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph; que le Collège communal, par une délibération du 26 août 2014, élargit son périmètre à la zone agricole jointive;

Considérant que, dans un souci d'élaborer un projet cohérent sur ce site, le périmètre du RUE est compris entre la chaussée de Charleroi, la Drève Notre-Dame de Foy et les terres agricoles jointives, la Route du Sucre et le Pavé Saint-Joseph;

Considérant que la Route du Sucre ne fait pas partie du périmètre étudié; que, néanmoins, un réaménagement de la Route du Sucre ou une modification de son revêtement pourrait être envisagé;

Considérant qu'un accès à la N5 est possible via la Route du Sucre; qu'un léger détour via le carrefour formé par la chaussée de Charleroi, la N5 et la rue Godefroid de Bouillon est toutefois nécessaire en vue d'emprunter la N5 en direction de Bruxelles, mais que cela n'engendre pas de difficulté particulière; que ce parcours sera également utilisé par les usagers empruntant la N5 en direction de Charleroi; qu'un PCM [lire : plan communal de mobilité] est en cours de réalisation dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle de la commune;

Considérant que la partie Ouest du Pavé Saint-Joseph, l'avenue du Parc et le carrefour entre le Pavé Saint-Joseph et la chaussée de Charleroi répondent suffisamment aux besoins en mobilité actuels et futurs liés à la mise en œuvre de la ZACC (voir ci-dessous); que ce dernier carrefour pourrait être néanmoins amélioré moyennant notamment une signalisation routière et un marquage au sol plus adaptés;

Considérant que le RUE et la présente délibération reprennent les raisons pour lesquelles la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph a été choisie (voir ci-dessus)" (page 10).

Cette motivation est adéquate et ne révèle pas une erreur manifeste d'appréciation eu égard au prescrit de l'article 18^{ter} du CWATUP.

Par ailleurs, la référence à la décision du collège communal du 26 août 2009 est tout à fait pertinente en ce que celle-ci, qui a pour objet de fixer l'ampleur et le degré des informations que devra contenir le RUE, demande à l'auteur de projet dudit RUE :

" d'étudier l'intégration et l'aménagement de la ZACC en rapport avec le site anciennement occupé par la Sucrerie de Genappe et situé en face de la ZACC. L'influence de ce site sur la ZACC du Pavé Saint-Joseph se situe au niveau des affectations et des fonctions envisagées dans chacune des zones, des liaisons routières et piétonnes, du paysage (points visuels de la chapelle Notre Dame de Foy notamment), du caractère que l'on souhaite donner à la voirie «Pavé Saint Joseph» et des caractéristiques de la zone tampon à ménager vis-à-vis de la future zone d'activité économique".

Sur la prise en compte des voiries et quartiers environnants, la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le périmètre d'étude s'étend jusqu'aux voiries alentours, en ce compris le site et monument classés de la Chapelle Notre-Dame de Foy; que la ZACC est entourée de zones d'habitat et agricole;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone agricole, située dans le périmètre d'étude du RUE, il est prévu de maintenir l'affectation prévue au plan de secteur;

Considérant que la Chapelle Notre-Dame de Foy et les terrains environnants devront être conservés et valorisés conformément à l'arrêté royal de classement du 26 mai 1975 (monument et site classés);

Considérant que le monument classé présent au sein du site est mis en valeur par la conservation de vues vers celui-ci;

Considérant qu'en ce qui concerne les autres solutions envisagées, l'élaboration du RUE a mis en avant plusieurs alternatives;

Considérant qu'il a été décidé d'implanter dans la ZACC principalement des logements plutôt qu'un parc d'activités; que la création d'un tel parc d'activités économiques trouvera en effet plus adéquatement sa place sur une partie du site de l'ancienne sucrerie de Genappe situé à proximité comme indiqué ci-dessus; que l'affectation de la ZACC Saint-Joseph en zone d'habitat s'avère être l'alternative la plus judicieuse pour les raisons exprimées ci-dessus (besoin en logement, accessibilité, proximité du centre, faible découpage foncier,...);

Considérant que 4 lotissements sont présents dans le périmètre d'étude du RUE;

Considérant que le lotissement de 3 lots situé rue du Pavé Saint-Joseph ne s'intègre pas de manière optimale dans l'éco-quartier; qu'en effet, deux habitations construites sont situées le long de la rue du Pavé Saint-Joseph; que le RUE propose une intégration optimisée de ces lots; qu'une telle alternative nécessiterait cependant une modification du permis de lotir existant;

Considérant qu'il en est de même pour les 3 autres lotissements situés dans la zone d'habitat (5 lots construits le long de la rue du Pavé Saint-Joseph, 10 lots construits le long de l'Avenue du Parc, 6 lots dont 5 construits situés chaussée de Charleroi)" (page 4).

En ce qui concerne l'inclusion du site de l'ancienne sucrerie dans le RUE, la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 indique ce qui suit :

" Site de l'ancienne sucrerie

Considérant que les réclamants estiment [que] le bon aménagement préconise d'abord l'assainissement et l'urbanisation du site de la sucrerie, plus proche du centre; que le RUE n'évoque pas le projet initial qui prévoyait sur le site de la sucrerie des logements, PME [lire : petites et moyennes entreprises], home et école; que des réclamants se demandent pourquoi on n'envisage plus d'activités économiques sur le site industriel (alors que cela semblait une priorité en 2004) afin de créer de l'emploi; qu'il faut prévoir un développement économique créateur d'emploi avant de créer de nouveaux logements; qu'il est inconcevable que les responsables de la pollution échappent à leur responsabilité et qu'il faille trouver des moyens publics; que les citoyens vont payer deux fois en finançant la dépollution et en perdant des terres agricoles; qu'ils souhaitent être rassurés quant à la dépollution du site de la sucrerie; que le projet va à l'encontre de l'intérêt collectif; que certains réclamants sont contre le projet de RUE sans savoir ce qu'il adviendra du reste du site de l'ancienne sucrerie; qu'un riverain précise que les silos sont une horreur environnementale;

Considérant que le projet de la sucrerie de Genappe est situé sur un autre terrain, hors du site qui fait l'objet du RUE; que les silos sont situés sur le site de l'ancienne sucrerie de Genappe et à ce titre ne font donc pas partie du périmètre étudié;

Considérant qu'il a été choisi de mettre en œuvre la ZACC Saint-Joseph pour les raisons exprimées ci-dessus (proximité du centre, propriété en grande majorité des pouvoirs publics, relief apaisé du site, excellente accessibilité,...);

Considérant que la réhabilitation de la zone industrielle de l'ancienne sucrerie s'étale sur une période plus longue et qu'il présente plus de contraintes juridiques et techniques, notamment en raison de l'existence d'un plan communal d'aménagement dérogatoire; que le site de la ZACC est quant à lui directement développable;

Considérant que le RUE s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la zone; que le Master plan du centre de Genappe réalisé en 2007 recommande de poursuivre l'urbanisation résidentielle développée sur le site de l'ancienne sucrerie, de proposer une forme résidentielle moins dense que dans le site de l'ancienne sucrerie et de développer le site en lien avec le site classé de la Chapelle Notre-Dame de Foy; que la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph par le biais d'un RUE est un des premiers éléments de réalisation de ce Master plan;

Considérant que la connexion entre le RAVeL et le Pavé Saint-Joseph sera adaptée en fonction du projet de réaménagement du site de l'ancienne sucrerie; que le RAVeL est néanmoins déjà accessible depuis le site de la ZACC par le Pavé Saint-Joseph et la Chaussée de Charleroi" (page 14).

Sur la question spécifique de l'inclusion du site de l'ancienne sucrerie dans le périmètre du RUE, le même raisonnement que celui relatif aux voiries et quartiers environnants peut être suivi.

La décision communale du 26 août 2009, précitée, que les parties requérantes invoquent dans leur requête mais qu'elles demandent d'écarter dans leur mémoire en réplique parce que les deux actes attaqués ne la visent pas, ne fait que demander que ces effets soient examinés. Il n'y a pas lieu de l'écarter, celle-ci faisant partie du processus décisionnel ayant conduit à l'adoption du RUE.

A cet égard, le RUE a tenu compte, pour le site de l'ancienne sucrerie, de deux affectations envisagées, soit l'affectation en zone industrielle conformément au plan de secteur avec l'existence d'un dispositif d'isolement, soit l'affectation à des logements et des équipements. Le RUE conclut que les inconvénients découlant de la future affectation du site de l'ancienne sucrerie, quelle qu'elle soit, n'empêchait pas la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph.

Les parties requérantes n'invoquent aucun élément concret pour appuyer leur position selon laquelle cette incertitude prive de toute portée l'étude réalisée, leur critique ne portant que sur la motivation relative à l'exclusion du site de l'ancienne sucrerie. Cependant, pour critiquer la motivation sous cet angle, il eût fallu convaincre de l'absence de portée de l'étude et donc critiquer concrètement la conclusion à laquelle l'auteur agréé du RUE est arrivé.

Les parties requérantes pensent trouver une contradiction entre l'exclusion du site de l'ancienne sucrerie du périmètre du RUE et les références au même site faites dans l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 et dans le RUE. Or, l'exclusion du site de la sucrerie du périmètre du RUE et ces références nombreuses au même site ne sont pas contradictoires. Les autorités peuvent déterminer un périmètre qu'elles jugent cohérent pour exprimer un certain nombre d'orientations qui le concernent, mais elles doivent tenir compte de l'interaction entre, d'une part, les terrains situés dans le périmètre qu'elles retiennent et, d'autre part, ceux situés aux alentours, sous peine de limiter l'objet d'une évaluation environnementale, laquelle, conformément à l'article 33, § 2, 2°, du CWATUP, doit toutefois être globale et ne peut, en conséquence, s'arrêter aux limites du périmètre couvert par le RUE.

Sur l'étude de faisabilité d'avril 2012 invoquée dans le mémoire en réponse de la ville de Genappe, la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 expose ce qui suit :

" Considérant que l'étude de faisabilité et d'aménagement éco-quartier de la sucrerie, Genappe réalisée en avril 2012 par la Région wallonne-SARSI, ABRsc-Alphaville-STRATEC-HSP prévoit également de l'habitat dans la ZACC Saint-Joseph; que cette étude préconise l'implantation d'équipements, de commerces et de l'habitat sur le site de l'ancienne sucrerie de Genappe" (page 3).

Les éléments essentiels propres à l'examen des interactions visées ci-dessus en ressortent : est envisagée "l'implantation d'équipements, de commerces et de l'habitat sur le site de l'ancienne sucrerie de Genappe". Pour envisager les impacts du périmètre du RUE sur ses environs et ceux des environs sur le périmètre du RUE, il faut tenir compte de l'affectation prévue au plan de secteur et de celui préconisé dans cette étude, ce qui a été fait et ne nécessitait pas d'inclure dans le périmètre du RUE le site de l'ancienne sucrerie.

En ce qui concerne les reproches de ne pas avoir sollicité dans les meilleurs délais l'élaboration d'un P.C.A.R. qui aurait fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement wallon n'inscrivant le site de l'ancienne sucrerie de Genappe dans la liste des projets de plan communaux d'aménagement en application de l'article 49bis du CWATUPE que le 16 juillet 2015 (Moniteur belge du 13 août 2015), il y a lieu de rectifier la date de l'inscription du P.C.A. "Sucrerie" dans ladite liste. C'est en effet en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 décembre 2012 "modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009, modifié le 12 mai 2011, adoptant la liste des projets de plan communaux d'aménagement en application de l'article 49bis du CWATUPE" (Moniteur belge du 8 janvier 2013) qu'est inscrit le site de l'ancienne sucrerie de Genappe

Cela étant, le raisonnement des parties requérantes consiste à critiquer le moment où l'autorité met en action une procédure. En ce qui concerne la possibilité de recourir à la procédure de délivrance d'un permis dérogatoire ou s'écartant du plan de secteur, la thèse des parties requérantes consiste à reprocher à l'autorité de ne pas avoir choisi entre plusieurs procédures à sa disposition, sans par ailleurs tenir compte de la maîtrise des décisions par l'une ou l'autre des autorités compétentes. Ces reproches, s'ils devaient être suivis, aboutissent à un empiètement injustifié sur le pouvoir d'appréciation des autorités compétentes. Le Conseil d'Etat ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas démontrée en l'espèce.

La première branche n'est pas fondée.

VII. Deuxième branche : insuffisance et inadéquation des motifs en relation avec l'avis de la DGO3

VII.1. Thèse des parties requérantes

Dans leur requête, les parties requérantes relèvent l'avis défavorable de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) relativement à la réduction de la surface agricole.

Elles reproduisent trois considérants du second acte attaqué :

- " Considérant qu'est, pour rappel, intervenu[e] une résiliation amiable du bail à ferme verbal avec l'agriculteur exploitant la terre située dans la ZACC; qu'un accord a été trouvé entre la SARSI, pour la Région wallonne, propriétaire du terrain, et l'exploitant; que, selon cet accord, celui-ci poursuivra son exploitation des terres jusqu'à la mise en œuvre concrète du projet sur la ZACC";
- " Considérant qu'en ce qui concerne la mise en œuvre de la ZACC, le choix de la fonction d'habitat a été justifié ci-dessus; que la zone agricole au plan de secteur gardera son affectation";
- " Considérant qu'en ce qui concerne la présence des terrains de football, le RUE ne prévoit pas de modifier l'affectation de ce site au plan de secteur en zone agricole; que les actes et travaux réalisés dans cette zone doivent y être conformes ou faire l'objet de permis dérogatoires".

Elles estiment que ces motifs (résiliation du bail et maintien de la zone agricole) ne répondent pas à l'avis de la DGO3 qui est "fondé quant à lui sur la perte de terres cultivables que tout le monde s'accorde à qualifier de qualité exceptionnelle". Elles reprochent à l'acte attaqué de n'avoir pas justifié la pertinence du choix de l'affectation à l'habitat au regard de la perte de terres "en particulier au regard des affectations futures qui seront réservées aux espaces du site de l'ancienne sucrerie adjacent et non visé par le RUE (cf. supra, première branche)".

Elles citent encore le RUE :

- " Le sol est sableux et donc de bonne qualité pour l'agriculture. L'urbanisation de la ZACC ne permettra plus son exploitation agricole" (page 104).

Elles estiment cette affirmation laconique et constatent l'absence de motif sur ce sujet dans le premier acte attaqué.

En réplique, les parties requérantes rappellent la portée de leur grief : l'absence de réponse à l'avis de la DGO3 qui

- fustige la réduction de la surface agricole active qui passe de 18 ha 36 a à 4 ha;

- considère que le RUE minimise les impacts sur l'activité agricole ainsi que sur le potentiel économique de ces terres à très haute qualité agronomique. Le solde cultivable est de plus grevé de contraintes de type mesures agro-environnementales (M.A.E.), verger, aménagements, etc.

Elles passent en revue les extraits de la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 cités par la première partie adverse pour les critiquer :

- le maintien de la zone agricole existante ne répond pas à l'avis qui critique la situation factuelle des surfaces agricoles actives;
- la résiliation du bail concerne les aspects civils du problème et non les considérations agronomiques qui justifient l'avis défavorable de la DGO3;
- la justification du choix de la fonction d'habitat relève aussi des affectations du plan de secteur et ne répond pas à l'avis qui critique la situation factuelle des surfaces agricoles actives;
- les considérations relatives à la présence d'activités sportives en zone agricole ne répondent pas non plus à l'avis négatif mais confirment que 2 ha 74 a sont déjà soustraits à l'agriculture;
- les considérations relatives au paysage, à l'agriculture et au caractère rural reprennent les réclamations et sont sans lien direct avec le grief.

A leur estime, la seconde partie adverse n'apporte pas d'autres réponses. Elles contestent que les réponses aux griefs exprimés par les réclamants dans le cadre de l'enquête publique relatifs aux impacts du projet sur l'agriculture répondent aux griefs exprimés par la DGO3.

Elles contestent aussi que, sur la base de l'arrêt n° 217.212 du 12 janvier 2012, DUTRON et consorts, il puisse être considéré que les actes attaqués "ne forment ensemble qu'un document planologique d'orientation sans aucune valeur réglementaire". Elles citent les motifs suivants de l'arrêt précité, qui, selon elles, apportent une nuance fondamentale :

- " Considérant que, s'agissant particulièrement de la zone d'aménagement communal concerté, visée en l'espèce, le législateur fait du RUE l'instrument nécessaire de la mise en œuvre normale de cette zone quand «la mise en œuvre d'une zone ou d'une partie de zone d'aménagement communal concerté porte sur une ou plusieurs affectations visées à l'article 25, alinéa 2» du CWATUPE (article 33, § 1^{er}, 2^{ème} alinéa), c'est-à-dire les affectations dites d'urbanisation, sauf le recours aux mécanismes dérogatoires au plan de secteur (article 33, § 8, du CWATUPE) et le régime transitoire de la mise en œuvre antérieure, réglé à l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine; qu'en l'absence de RUE, la mise en œuvre de la ZACC qui porte sur des affectations d'urbanisation

est impossible; que l'adoption du RUE permet cette mise en œuvre comme voie normale d'aménagement du territoire, sans recours à une procédure de dérogation au plan de secteur; que l'adoption du RUE modifie l'ordonnancement juridique de manière certaine en rendant possibles certaines affectations de la ZACC même si, comme l'observe la première partie adverse, le RUE n'impose pas positivement leur réalisation qui demeure sujette à des initiatives ultérieures tout comme la réalisation des plans d'aménagement et des permis; que, dans ces conditions, il y a lieu de considérer que le RUE adopté par la ville de Saint-Ghislain «en vue d'affecter la ZACC "Ateliers Bailly" à de l'habitat groupé,» est un acte d'une autorité administrative qui modifie l'ordonnancement juridique et que, une fois approuvé, il est de nature à faire grief par lui-même".

Dans leur dernier mémoire, elles estiment qu'indépendamment de la qualification des zones au plan de secteur, la lecture des actes attaqués ne permet pas de se convaincre du bien-fondé des options déterminées par le RUE au regard de la haute valeur agronomique des terres cultivées ou cultivables.

Elles pointent en particulier le rejet de la problématique de l'aménagement des terrains de sport en zone agricole qui seraient régularisés, ce qui, à leurs yeux, est révélateur du peu d'intérêt que portent les actes attaqués à la question de la perte nette de surfaces agricoles.

Quant à la présence d'une zone de protection contre les nitrates, rien dans les actes attaqués ne permet d'établir que les pratiques agricoles actuelles sur le site posent un quelconque problème à cet égard ni que les affectations déterminées par le RUE auront un impact plus favorable.

Pour le surplus, elles renvoient à leurs écrits de procédure.

VII.2. Examen

À propos de la diminution des surfaces cultivables dans la ZACC, l'avis défavorable de la DGO3 du 24 juin 2014, dont font état les parties requérantes, indique ce qui suit :

- " Le projet de rapport urbanistique et environnemental dit de Loupoigne concerne un périmètre d'environ 26 ha, réparti en zone d'habitat, ZACC et zone agricole. Déjà la mise en œuvre de la ZACC va soustraire définitivement 8 ha 63 de la superficie agricole active, mais les ajustements de limites de zones d'habitat et autres zones connexes vont faire en sorte que la zone agricole réellement activable passera globalement de 18 ha 36 à 4 ha. Il faut rappeler et regretter que les terrains de football et leurs équipements annexes ont déjà soustrait 2 ha 74 (temporaire) et vont être portés à 5 ha 92. Le rapport minimise les impacts sur l'activité agricole ainsi que sur le potentiel économique de ces terres à très haute qualité agronomique. Le solde cultivable est de plus grevé de contraintes de type MAE, verger, aménagements,... Vu ce qui précède : AVIS DEFAVORABLE".

La lecture de l'avis, reproduit *in extenso*, permet de constater que l'avis différencie la superficie agricole active de la zone agricole réellement activable.

Pour la première, l'avis déplore que "la mise en œuvre de la ZACC va soustraire définitivement 8 ha 63 de la superficie agricole active".

Pour la seconde, il est question d'une diminution de 14 ha 36 a (on passe de 18 ha 36 à 4 ha) due aux ajustements de limites des zones et à la présence des terrains de sports et à leur extension ainsi qu'à diverses contraintes relatives au solde cultivable.

La décision du conseil communal du 16 décembre 2014 indique ce qui suit en ce qui concerne les conséquences du RUE sur l'activité agricole :

" Considérant qu'en ce qui concerne la zone agricole, située dans le périmètre d'étude du RUE, il est prévu de maintenir l'affectation prévue au plan de secteur; [p. 4]

[...]

Considérant que le sous-sol est constitué de sables du bruxellien qui présente une bonne stabilité et est donc favorable à la construction; [...]; que le site du projet ne compte pas de captage et n'est pas compris dans une zone de protection de captage; qu'il se trouve néanmoins dans une zone de protection des eaux souterraines contre les nitrates d'origine agricole; que l'urbanisation du site est donc favorable à cette protection; [...];

Considérant que dans la zone agricole, les incidences environnementales du projet sont minimales; qu'en effet, le RUE prévoit le maintien de la zone agricole existante; que les incidences les plus importantes proviennent donc des exploitations agricoles en elles-mêmes qui préexistent au RUE;

Considérant que les cheminements préconisés par le RUE dans la zone agricole sont supprimés; [...];

Considérant que dans le périmètre d'étude du RUE des équipements sportifs sont présents et comprennent deux terrains de football, un bâtiment contenant une cafétéria, des vestiaires, des sanitaires et un local technique, un conteneur contenant des vestiaires et des sanitaires, une billetterie et un parking; que le RUE ne prévoit pas de modifier l'affectation au plan de secteur en zone agricole de ce site; que les actes et travaux réalisés dans la zone doivent en principe être conformes au plan de secteur ou faire l'objet de permis dérogatoires; [p. 6]

[...]

3.1. Avis

Avis du CWEDD

Considérant que le CWEDD estime que «le RUE répond au prescrit de l'article 33, § 1^{er} et 2 du CWATUPE. En effet, le rapport reprend les éléments pertinents pour ce type de projet»; [...]

Considérant qu'est intervenu une résiliation amiable du bail à ferme verbal avec l'agriculteur exploitant la terre située dans la ZACC; qu'un accord a été trouvé entre la SARSI, pour la Région wallonne, propriétaire du terrain, et l'exploitant; que, selon cet accord, celui-ci poursuivra son exploitation des terres jusqu'à la mise en œuvre concrète du projet sur la ZACC;

Avis de la CCATM

Considérant que la CCATM émet majoritairement un avis favorable conditionnel et estime que «l'endroit est bon à urbaniser, particulièrement dans le cadre d'une redynamisation du centre de Genappe. Et ce d'autant plus que ce nouveau quartier pourrait être le premier éco-quartier de la Région wallonne basé sur le référentiel "quartiers durables" de la Région wallonne (qui est propriétaire des lieux)»; [p. 7]

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la zone agricole, le projet respecte le zonage du plan de secteur; que les quelques places de parking existantes situées le long de la Drève Notre-Dame de Foy pourront être maintenues;

Considérant que, pour rappel, dans le périmètre d'étude du RUE, des équipements sportifs sont présents et comprennent deux terrains de football, un bâtiment contenant une cafétéria, des vestiaires, des sanitaires et un local technique, un conteneur contenant des vestiaires et des sanitaires, une billetterie et un parking; que le RUE ne prévoit pas de modifier l'affectation au plan de secteur en zone agricole de ce site; que les actes et travaux réalisés dans la zone doivent en principe être conformes au plan de secteur ou faire l'objet de permis dérogatoires; [p. 7]

[...]

Avis DGO3

Considérant que la DGO3 - direction du développement rural émet un avis défavorable en raison de la réduction de la surface agricole active par la mise en œuvre de la ZACC et l'ajustement des limites des zones d'habitats et connexes;

Considérant qu'est, pour rappel, intervenue une résiliation amiable du bail à ferme verbal avec l'agriculteur exploitant la terre située dans la ZACC; qu'un accord a été trouvé entre la SARSI, pour la Région wallonne, propriétaire du terrain, et l'exploitant; que, selon cet accord, celui-ci poursuivra son exploitation des terres jusqu'à la mise en œuvre concrète du projet sur la ZACC;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en œuvre de la ZACC, le choix de la fonction d'habitat a été justifié ci-dessus; que la zone agricole au plan de secteur gardera son affectation;

Considérant qu'en ce qui concerne la présence des terrains de football, le RUE ne prévoit pas de modifier l'affectation de ce site au plan de secteur en zone agricole; que les actes et travaux réalisés dans cette zone doivent y être conformes ou faire l'objet de permis dérogatoires; [p. 9]

[...]

[...] qu'en outre, l'affectation de la zone agricole est maintenue conforme au plan de secteur afin de renforcer le caractère rural de la zone; [...]

Considérant que les actes et travaux réalisés dans la zone agricole doivent en principe être conformes au plan de secteur ou faire l'objet de permis dérogatoires; que le déplacement des terrains de football n'est pas prévu par le RUE qui préconise uniquement le respect de cette zone;

Considérant que les cheminements proposés par le RUE dans la zone agricole ne seront pas réalisés afin de respecter l'affectation agricole;

Considérant que dans la zone agricole, le RUE prévoit des objectifs visant à réduire l'utilisation de produits phytosanitaires et favoriser la biodiversité; que, néanmoins, le respect de la législation actuelle dans cette matière est suffisant; [p. 12]

[...]

qu'en outre, comme déjà précisé, une ZACC peut être affectée à de l'habitat de telle sorte qu'il n'était nullement garanti que le site soit conservé comme terres agricoles [p. 13]".

En ce qui concerne les terres cultivées de la ZACC, le deuxième acte attaqué indique que

- les terrains sont propices à la construction;
- l'arrêt de l'exploitation agricole permet de renforcer la protection d'une zone de protection contre les nitrates;
- le CWEDD a approuvé l'urbanisation sans remarque relative aux exploitations agricoles préexistantes;
- le bail a été résilié et l'agriculteur concerné continue à exploiter le bien jusqu'à la mise en œuvre concrète de la ZACC;
- la ZACC peut être affectée à l'habitat et ne garantit pas le maintien de l'exploitation agricole.

En ce qui concerne les terres de la zone agricole, il est répondu qu'il est décidé de

- maintenir l'affectation prévue au plan de secteur;
- ne pas modifier la zone agricole où se trouvent les installations sportives si bien que les règles à respecter pour des extensions éventuelles sont celles de la zone agricole ou d'accorder des permis dérogatoires;
- les cheminements prévus en zone agricole sont abandonnés.

S'agissant des terres cultivées dans la ZACC, la motivation permet de comprendre pourquoi les autorités, faisant usage de leur pouvoir d'appréciation, ont pu prévoir d'affecter la ZACC à de l'habitat, les considérations relatives aux liens

contractuels liant la Région à l'agriculteur permettant de nuancer l'arrêt définitif déploré dans l'avis de la DGO3 dès la mise en œuvre de la ZACC.

Les autres motifs permettent de répondre à la deuxième série d'éléments soulevés par l'avis et concernant une diminution de la surface agricole prévue en zone agricole au plan de secteur.

Contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, le motif lié à l'aménagement de terrains de sport existant dans la zone agricole, qui ne peut être isolé des autres motifs ci-avant reproduits, n'est dès lors pas révélateur du peu d'intérêt porté à la question de la perte nette de surfaces agricoles.

Pour le surplus, il apparaît des critiques développées par les parties requérantes que celles-ci tentent de substituer leur appréciation à celle des autorités compétentes, sans démontrer que celles-ci auraient commis une erreur manifeste d'appréciation.

La deuxième branche n'est pas fondée.

VIII. Troisième branche : absence de justification raisonnable de la priorité d'urbanisation

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Dans leur requête, les parties requérantes soulignent que les actes attaqués concernent 8,5 ha de terres agricoles actuellement exploitées, alors que Genappe dispose de 93,6 ha de sites désaffectés, à savoir, principalement l'ancienne sucrerie et ses installations annexes que sont les bassins de décantation.

Elles ajoutent que la commune dispose de quatre ZACC prioritaires car situées dans les environs directs du centre de Genappe et parmi lesquelles figure celle de Saint-Joseph.

Elles observent que le RUE indique les raisons pour lesquelles la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph est prioritaire, sur la base de neuf arguments :

- l'excellente accessibilité au site;
- la présence d'équipements et de services à proximité du site;
- la proximité du site de l'ancienne sucrerie et l'existence de projets qui lui sont associés;
- le faible découpage foncier;

- l'appartenance de la ZACC, en majeure partie, à des pouvoirs publics (Service public de Wallonie);
- le relief apaisé du site facilitant sa mise en œuvre;
- l'existence de réseaux techniques dans les voiries avoisinantes;
- les raisons stratégiques et d'opportunité qui ressortent de l'étude de 2008 relative à la réhabilitation du site de l'ancienne sucrerie;
- les résultats de l'étude réalisée en vue d'adopter un schéma de structure communal (S.S.C.).

Elles reproduisent aussi des extraits de la délibération du conseil communal de Genappe du 16 décembre 2014, lequel commence par analyser les caractéristiques d'autres ZACC que celle de Saint-Joseph :

- la ZACC Taburiaux (propriétaires multiples; prairie humide au centre au caractère exceptionnel et à la végétation typique; terrains du sud peu aptes à la construction);
- la ZACC Villers (propriétaires multiples; en bordure de la N5);
- la ZACC N-E (décentrée de l'autre côté de la RN5; partiellement bâtie),

pour ensuite reprendre les neuf arguments visés ci-dessus et constater que la ZACC Saint-Joseph répond aux principes prônés par le schéma de développement régional (SDER) pour la structuration et l'organisation du bâti :

" Considérant que le SDER prône les principes suivants pour la structuration et l'organisation du bâti :

- la densification de l'urbanisation autour des centres;
- l'articulation du centre et des quartiers;
- la lisibilité de la structure spatiale;
- l'aménagement des lieux de socialisation;
- la mixité fonctionnelle;
- éviter l'implantation de l'habitat en ruban;

Considérant que la mise en œuvre de la ZACC est conforme à ces principes; que celle-ci est située à proximité d'un centre urbain; que sa mise en œuvre permet de proposer une urbanisation de zones situées à l'arrière d'habitations, sur un large site non urbanisé; que la disposition des bâtiments permet d'éviter une urbanisation en ruban du Pavé Saint-Joseph; qu'il favorise la mixité sociale et prévoit l'aménagement de lieux de socialisation".

Elles citent encore un extrait de l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 qui ne révèle pas d'autres éléments.

Elles soutiennent que les critères sont erronés, non pertinents ou inadmissibles en droit pour les raisons suivantes :

1. Proximité du centre de l'agglomération et de ses commodités publiques, en ce compris les transports en commun.

Selon elles, les quatre ZACC sont à égale distance du centre, les ZACC Taburiaux et Villers étant même plus proches. La ZACC Taburiaux est située du même côté de la RN 237 que le centre, tandis que la ZACC Saint-Joseph est située de l'autre côté et même de l'autre côté du RAVel. La ZACC Taburiaux jouxte les installations administratives et sportives de Genappe, la ZACC Villers est très proche des installations sportives. Le site à réaménager (SAR) de l'ancienne sucrerie est plus proche du centre que la ZACC Saint-Joseph.

Le critère n'est pas déterminant, à leur estime, pour accorder une priorité comme le montre le tableau à la page 2 du second acte attaqué.

2. Faible découpage foncier et appartenance à des pouvoirs publics

L'article 58 du CWATUP permet l'expropriation si bien qu'aucune entrave d'ordre immobilier n'existe. Les questions de droit civil sont étrangères au droit de l'urbanisme et administratif. Les critères ne sont ni admissibles, ni légalement fondés.

3. Accessibilité du site

Le tableau élaboré dans le RUE met sur un pied d'égalité les ZACC Taburiaux et Saint-Joseph. La largeur des trottoirs les différencie mais il n'est pas démontré que la mise en œuvre de la ZACC Taburiaux ne peut pas s'accompagner de leur élargissement. La ZACC Taburiaux est située au nord de la RN 237 soit du côté du centre (et des services administratifs) alors que la ZACC Saint-Joseph est située au sud de la RN 237 qui la sépare du centre et qui complique l'accès au centre en auto, en vélo ou à pied. Le critère n'est donc pas pertinent pour favoriser la ZACC Saint-Joseph par rapport à la ZACC Taburiaux.

4. Zone humide de la ZACC Taburiaux

La ZACC Taburiaux est 25 % plus étendue que la ZACC Saint-Joseph. Il n'est pas démontré que la présence de la prairie humide et son respect empêchent la réalisation du programme projeté dans la ZACC Saint-Joseph. Le critère n'est pas pertinent pour exclure la ZACC Taburiaux et lui préférer la ZACC Saint-Joseph.

5. Le relief apaisé du site facilitant sa mise en œuvre

Le concept de "relief apaisé" n'est pas déterminé; elles supposent qu'il s'agit de souligner la relative modération et régularité des pentes mais il n'est pas démontré que les ZACC Taburiaux et Villers ont un relief moins apaisé dans les parties à urbaniser ou que leur relief ne se prêterait pas à l'urbanisation. Le critère n'est pas factuellement justifié.

6. Réseaux techniques dans les voiries avoisinantes.

Il n'est pas démontré que les trois autres ZACC ne bénéficient pas d'un réseau similaire. Le critère n'est pas pertinent en fait.

7. Références à des études externes

Trois études sont invoquées (étude réalisée en 2008 par AXCESS S.A. et DLA PIPER pour le compte de la SARSI; étude de faisabilité et d'aménagement de l'éco-quartier de la sucrerie Genappe réalisée en 2011 par la Région wallonne-SARSI, ABRsc-Alphaville-STRATEC-HSP; étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du schéma de structure communal (document inachevé)). Toutefois, elles constatent que ces études ne font pas partie du dossier administratif du RUE, qu'elles sont inachevées ou relatives à des projets inachevés, qu'elles n'ont pas été soumises à l'enquête publique, qu'aucun document soumis à l'enquête publique n'a fourni de manière détaillée leur contenu si bien qu'il est impossible d'en connaître la teneur et d'en évaluer la pertinence et la justesse. Il s'agit d'une motivation par référence "technique invariablement exclue par [le] Conseil [d'Etat]". Ces motifs ne sont pas légalement admissibles.

8. Financement de la dépollution et du réaménagement du site de la sucrerie

Le motif financier est étranger à la matière urbanistique. Le coût de la pollution n'est pas avancé dans le RUE puisqu'il exclut le site de l'ancienne sucrerie. Des chiffres circulent (valorisation de la ZACC pour 3,75 millions et dépollution pour 20 millions). Eu égard à l'incertitude quant à la future affectation de l'ancien site de la sucrerie, les coûts sont inconnus tant des parties adverses que des personnes intéressées. Le dossier ne détermine pas qui devra prendre en charge les frais de réhabilitation qui incombent au pollueur, exploitant de la sucrerie dont l'insolvabilité ou la disparition ne sont pas démontrées. Le critère est obscur, étranger à l'urbanisme ainsi que légalement et légitimement douteux.

9. Urbanisation du site de la sucrerie

Le lien étroit entre le RUE et l'aménagement futur du site de la sucrerie qui est invoqué, ne peut l'être eu égard à l'incertitude relative à l'affectation qui sera retenue pour ce site et qui n'est fixée par aucun document d'orientation ou réglementaire. Si le logement qui aurait la faveur de la commune est retenu, la question de l'articulation entre l'offre de logements de la ZACC Saint-Joseph et celle de la sucrerie reste sans réponse eu égard à l'absence de précisions. La priorité d'urbaniser la ZACC Saint-Joseph est contradictoire avec l'exigence de corrélation avec l'aménagement du site de la sucrerie si ces deux projets ne sont pas menés de front (RUE englobant ce site) ou si celui de la sucrerie est antérieur à la ZACC litigieuse.

Elles concluent que le RUE est adopté sur la base de motifs qui ne sont ni admissibles, ni pertinents, ni crédibles, ni légitimes et qu'il en résulte une erreur manifeste d'appréciation.

En réplique, elles affirment démontrer que l'analyse de chaque critère pris isolément aboutit, soit à mettre en évidence la prééminence d'une autre ZACC que la ZACC Saint-Joseph, soit à mettre en évidence une équivalence des mérites des différentes ZACC sur le critère en question. Elles disent ne pas tenter de substituer leur propre appréciation à celle des autorités compétentes, mais épinglez, poste par poste, des erreurs, inadéquations ou inadmissibilités juridiques des motifs retenus pour justifier l'urbanisation de la ZACC Saint-Joseph au détriment des autres possibilités.

A propos de l'article 18^{ter}, § 2, dernier alinéa du CWATUP, elles estiment qu'il n'est nullement démontré que les trois études visées seraient à proprement parler des "évaluations environnementales" et qu'au surplus, il s'agit de documents inachevés ou relatifs à des projets inachevés, qui n'ont pas été soumis à la formalité de l'enquête publique si bien qu'il est impossible aux tiers intéressés d'en connaître la teneur et dès lors d'en évaluer la pertinence et la justesse.

Quant à l'argument de la seconde partie adverse selon lequel les différents critères doivent être examinés dans leur ensemble, elles répliquent que cette interprétation ne ressort pas de la lecture des deux actes attaqués et que si chacun des critères retenus n'aboutit pas de façon indiscutable à la priorité de l'urbanisation de la ZACC Saint-Joseph, l'examen d'ensemble de ces critères ne peut aboutir à une conclusion inverse.

A propos de la nécessité invoquée par la seconde partie adverse de prendre en compte la longueur du trajet qui sépare chaque ZACC du centre de l'agglomération de Genappe plutôt que la distance, elles constatent que ce critère n'est pas exprimé de façon explicite. Selon elles, il en est de même pour la proximité de la ZACC Saint-Joseph avec les bassins de décantation de l'ancienne sucrerie et du parc à conteneurs, dont elles disent, subsidiairement, ne pas comprendre l'intérêt pour la fonction d'habitat.

Elles estiment aussi qu'en affirmant que l'urbanisation de la ZACC Taburiaux est "plus compliquée, voire impossible" du fait qu'elle se situe "en plein milieu d'une zone humide d'intérêt biologique", la seconde partie adverse ajoute à la motivation des actes qui se limitent à indiquer que le centre de la ZACC Taburiaux est composé d'une prairie humide reconnue par le contrat de rivière pour son caractère exceptionnel et sa végétation typique.

Quant au morcellement et à la maîtrise foncière, elles répètent qu'au niveau du RUE, le critère de la maîtrise foncière n'est pas pertinent et qu'il pourrait y être satisfait au moment de l'obtention des permis que ce soit par acquisition volontaire ou par la voie de l'expropriation.

Elles estiment que la dangerosité des routes d'accès à la ZACC Taburiaux est ajoutée à la motivation des actes attaqués. Quant à l'accessibilité, elles considèrent que l'imprécision qui plane sur le réaménagement du site de l'ancienne sucrerie rend impossible d'évaluer de façon réaliste l'accessibilité future à la ZACC Saint-Joseph et estiment que l'accessibilité à la ZACC Taburiaux pourrait être très sensiblement améliorée par un axe aménagé entre le nord de cette ZACC et le croisement RN5-RN25.

Elles soulignent ne pas trouver dans les actes attaqués les raisons pour lesquelles la configuration "en cuvette" de la ZACC Taburiaux et la taille de la ZACC Nord-Est occasionneraient des difficultés accrues pour y mettre en œuvre le projet.

Elles estiment que la critique relative au financement des travaux de dépollution et de réaménagement du site de la sucrerie, à laquelle il est fait explicitement allusion dans l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015, n'est pas étrangère à l'acte attaqué, est admissible et pertinente, à défaut de réponse des parties adverses.

Sur l'incertitude fondamentale persistante sur le devenir du site de l'ancienne sucrerie, elles constatent qu'il n'est pas contesté qu'aucun document

définitif en relation avec l'affectation finale du site de l'ancienne sucrerie n'a été adopté. Elles renvoient à la première branche et indiquent sur ce point qu'il leur paraît "excessif et prématuré de considérer, comme le fait la deuxième partie adverse, que «les deux projets évoluent de concert, s'agissant d'un projet global, même si leur mise en œuvre est légèrement décalée»". Selon elles, "manifestement, la mise en œuvre des deux projets est plus que «légèrement décalée»" et "on ne peut à tout le moins parler d'évolution «de concert» des deux projets...".

Dans leur dernier mémoire, elles estiment que la circonstance que la ZACC Saint-Joseph ne souffre pas d'un handicap par rapport aux autres ZACC prioritaires ne permet pas d'en tenir compte de manière déterminante dans le choix des priorités à l'urbanisation.

Elles soutiennent aussi qu'en matière d'urbanisme, la notion de "patrimoine collectif" ne peut se confondre avec un critère strictement financier qui n'est pas visé par le CWATUP, lequel n'a pas vocation à organiser la gestion financière de la Région wallonne. A titre subsidiaire, elles considèrent qu'il aurait alors fallu procéder à une analyse financière globale des coûts d'aménagement de chacune des ZACC analysées et pas seulement ceux en relation avec la maîtrise foncière.

En ce qui concerne la présence de la zone humide, elles soulignent que la superficie de la ZACC Taburiaux est environ 25 % plus importante que celle de la ZACC Saint-Joseph, ce qui permet, selon elles, de penser que la présence de la zone humide sur une partie de la ZACC Taburiaux n'est pas de nature à poser un problème d'urbanisation particulier.

En ce qui concerne les études citées dans la décision communale, elles rappellent que l'étude d'avril 2012 n'est mentionnée que par une brève allusion dans la décision communale et n'est pas jointe en annexe aux actes attaqués. Pour le surplus, elles estiment qu'"il ne peut être conclu de l'absence d'observation critique sur [l'étude réalisée en 2008 dont question dans le RUE et le résumé non technique, à laquelle] les participants à l'enquête publique n'ont pas eu accès que ces réclamants n'ont pas d'observation à émettre sur ces documents".

Sur la question du financement de la dépollution du site de l'ancienne sucrerie, elles renvoient à ce qu'elles ont exposé ci-dessus s'agissant des aspects patrimoniaux. Pour le reste, elles estiment que rien ne permet de croire que les moyens financiers retirés de la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph seront affectés directement à la réhabilitation du site.

Elles se réfèrent pour le surplus à leurs précédents écrits de procédure.

VIII.2. Examen

La décision du conseil communal du 16 décembre 2014 indique ce qui suit (pages 2 à 4) :

" 1. Raisons des choix du rapport urbanistique et environnemental compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées.

Considérant que le RUE a identifié des besoins en termes de logements dans la Commune de Genappe et de parc d'activités économiques dans la sous-Région «IBW Centre» à laquelle Genappe appartient;

Considérant que le besoin en parcs d'activités économiques sera plus adéquatement rencontré dans le cadre de la réhabilitation du site de l'ancienne sucrerie de Genappe dès lors qu'il est préférable d'implanter une telle activité économique nouvelle à un endroit précédemment occupé par une activité industrielle par ailleurs encore en partie en activité (silos);

Considérant qu'il existe par ailleurs un besoin important en logements dans la Commune de Genappe; que le RUE précise que, sur base de l'analyse socio-économique réalisée, il est possible d'estimer la demande en logements à 50 unités par an au niveau de la commune de Genappe; qu'il s'agit d'une valeur intermédiaire entre 53 (si la taille des ménages continue à diminuer selon une tendance linéaire) et 46 (si la taille des ménages se stabilisait à 2,27 individus); qu'à l'horizon 2024 pour conserver la population actuelle, 650 logements devront être construits et que pour atteindre les 16 000 habitants avec une croissance identique à celle connue ces dernières années, 650 logements supplémentaires devront être construits;

Considérant qu'il est préférable de créer de nouveaux logements dans le voisinage du centre de la localité plutôt que dans les zones urbanisables situées loin des équipements et commodités;

Considérant que le plan de secteur est presque saturé au centre de Genappe en zones d'habitat et d'habitat à caractère rural (voir figure 14, page 17 du RUE);

Considérant qu'il existe 9 ZACC sur le territoire de la Commune de Genappe, dont 4 sont situées dans les environs directs du centre de Genappe (voir figure 16, page 21 du RUE);

Considérant qu'un tableau comparatif de ces 4 ZACC a été réalisé :
[Suit un tableau reprenant les 4 ZACC concernées : Saint-Joseph, Taburiaux, N-E et Villers. Ce tableau compare ces 4 ZACC sur divers thèmes et donne une des 3 appréciations retenues en usant de trois couleurs : «favorable à l'affectation en zone d'habitat (mauve), moyennement favorable à l'affectation en zone d'habitat (bleu) et défavorable à l'affectation en zone d'habitat (orange)». Les couleurs n'étant pas lisibles sur les copies, les couleurs sont remplacées par leur nom.]

	ZACC Saint-Joseph	Zacc Taburiaux	ZACC N-E	ZACC Villers
Desserte en train	orange	orange	orange	orange
Desserte en transport bus, tram, métro	mauve	mauve	mauve	mauve

Modes doux RAVeL	mauve	mauve	bleu	mauve
Pistes cyclables	bleu	bleu	bleu	bleu
Aménagements piétons	mauve	bleu trottoirs étroits	bleu trottoirs étroits	orange Absence de trottoirs sur la Chaussée de Bruxelles
Offre en services	mauve	mauve	mauve	mauve
Offre en commerces	mauve	mauve	mauve	mauve
Offre en équipements et loisirs	mauve	mauve	mauve	mauve

Facilité de mise en œuvre

Présence de projets à proximité du site	mauve Projet sucrerie	orange	orange	orange
Faible découpage foncier	mauve	bleu	mauve	bleu
Propriété des pouvoirs publics	mauve	orange	orange	orange

Caractéristiques du site de construction

Relief apaisé	mauve	bleu Terrains en dénivelé	mauve	mauve
Stabilité du sol	mauve	bleu	mauve	mauve
Existence de réseaux techniques dans les voiries avoisinantes	mauve	mauve	mauve	mauve
Eloignements aux axes de rapides, fréquentés	mauve	mauve	orange Accolé à la N5	orange Accolé à la N5

Environnement

	ZACC Saint-Joseph	ZACC Taburiaux	ZACC N-E	ZACC Villers
Intérêt paysager	mauve	mauve	bleu	Bleu
Aléas inondation	bleu Aléas inondation par ruissellement	orange	mauve	mauve

Considérant que la ZACC Taburiaux est, parmi d'autres critères, détenue par de nombreux propriétaires différents; que son centre est composé d'une prairie humide reconnue par le «Contrat de rivière» pour son caractère exceptionnel et sa végétation typique; que dans le sud de cette zone le terrain est peu apte à la construction; qu'elle n'est pas considérée comme prioritaire;

Considérant que la ZACC Villers est, parmi d'autres critères, située pratiquement à égale distance du centre de Genappe que la ZACC Saint-Joseph; qu'elle présente toutefois la difficulté d'être détenue par de nombreux propriétaires différents; qu'elle est bordée par la RN5; qu'il est donc moins avantageux de l'urbaniser que la ZACC Saint-Joseph;

Considérant que la ZACC N-E est, parmi d'autres critères, décentrée puisque située de l'autre côté de la N5 par rapport au centre de Genappe; que des constructions sont déjà présentes sur une partie du terrain; que sa situation la rend moins avantageuse à urbaniser que la ZACC Saint-Joseph;

Considérant qu'il convient de mettre en œuvre en priorité la ZACC Saint-Joseph pour les raisons suivantes :

- la bonne accessibilité du site;
- la présence d'équipements et de services à proximité du site;
- la proximité du site de l'ancienne sucrerie et l'existence de projets qui lui sont associés;
- le faible découpage foncier;
- l'appartenance de la ZACC, en majeure partie, à des pouvoirs publics (Région wallonne);
- le relief apaisé du site facilitant sa mise en œuvre;
- l'existence de réseaux techniques dans les voiries avoisinantes;

Considérant que la grande majorité de la ZACC (hors des fonds de jardins) est propriété de la Région wallonne ce qui facilite la mise en œuvre effective d'un projet résidentiel d'envergure susceptible de répondre en une seule opération à une partie substantielle des besoins en logements de la Commune de Genappe;

Considérant, en outre, que la mise en œuvre de la ZACC est également prioritaire pour des raisons stratégiques et d'opportunité qui ressortent notamment de l'étude réalisée par Axxcess S.A. et DLA Piper pour le compte de la SARSI et par l'étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du schéma de structure communal;

Considérant que le scénario opérationnel pour la réhabilitation du site de l'ancienne sucrerie réalisé par Axxcess et DLA Piper en 2008 prévoit de l'habitat au sein de la ZACC Saint-Joseph;

Considérant que l'étude de faisabilité et d'aménagement éco-quartier de la sucrerie, Genappe réalisée en avril 2012 par la Région wallonne-SARSI, ABRsc-Alphaville-STRATEC-HSP prévoit également de l'habitat dans la ZACC Saint-Joseph; que cette étude préconise l'implantation d'équipements, de commerces et de l'habitat sur le site de l'ancienne sucrerie de Genappe;

Considérant que le schéma de structure communal (SSC) en cours d'élaboration propose la ZACC Saint-Joseph comme zone prioritaire;

Considérant que le schéma de développement de l'espace régional (SDER) place la Commune de Genappe dans une zone de noyau urbain appelant une planification coordonnée en raison de sa situation au milieu de pôles importants (Bruxelles, Charleroi, Namur) dont le développement a des répercussions fortes sur les territoires environnants notamment en matière de localisation des logements; que la Commune doit néanmoins jouer un rôle de ville structurante de l'espace entre Nivelles et Ottignies-Louvain-La-Neuve et au sein de la Province du Brabant wallon;

Considérant que le SDER prône les principes suivants pour la structuration et l'organisation du bâti :

- la densification de l'urbanisation autour des centres;
- l'articulation du centre et des quartiers;
- la lisibilité de la structure spatiale;
- l'aménagement des lieux de socialisation;
- la mixité fonctionnelle;
- éviter l'implantation de l'habitat en ruban;

Considérant que la mise en œuvre de la ZACC est conforme à ces principes; que celle-ci est située à proximité d'un centre urbain; que sa mise en œuvre permet de proposer une urbanisation de zones situées à l'arrière d'habitations, sur un large site non urbanisé; que la disposition des bâtiments permet d'éviter une urbanisation en ruban du Pavé Saint-Joseph; qu'il favorise la mixité sociale et prévoit l'aménagement de lieux de socialisation;

Considérant que le RUE vise à mettre en œuvre cette ZACC Saint-Joseph; qu'il concerne un site de 26,7 ha qui comprend la ZACC de 8,5 ha; que la ZACC se trouve sur le territoire de la Ville de Genappe, à proximité du centre, à l'est de l'ancienne sucrerie;

Considérant que le RUE envisage le développement d'un éco-quartier sur le périmètre de la ZACC qui respecte la plupart des recommandations du Référentiel wallon pour les quartiers durables (voir ci-dessous, point 2); qu'un éco-quartier est un «quartier urbain qui s'inscrit dans une démarche de développement durable et de réduction de l'empreinte écologique»;

[...]

Considérant que la ZACC se trouve à proximité de nombreux équipements (5 écoles primaires à un peu plus d'un kilomètre, bibliothèque, centre culturel,...), services publics (administration communale, ...) et commerces (rue commerciale à environ 850 mètres); que le RUE prévoit l'implantation de quelques services sur le site également; que l'accessibilité en transport public est faible; que la gare la plus proche est à environ 15 minutes en voiture; que l'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 300 mètres; que les infrastructures pour les modes doux sont actuellement rares et que le RUE entend les développer; qu'un itinéraire RAVeL et un pré-RAVeL existent entre Nivelles et Court-St-Etienne en remplacement de l'ancienne ligne de chemin de fer numéro 141; que ce RAVeL permet de rejoindre à vélo la gare de Nivelles à celle de Court-St-Etienne en 30 minutes environ; que depuis le centre de la ZACC Saint-Joseph, il faut parcourir environ 400 m pour rejoindre le pré-RAVeL; que le RAVeL est néanmoins actuellement accessible depuis la ZACC par le Pavé Saint-Joseph et la Chaussée de Charleroi; que le RUE encourage la mobilité douce notamment par la mise en place de cheminements doux; qu'il propose la mise en place d'un système de covoiturage; qu'au PASH, le site se trouve en zone de régime d'assainissement collectif de 2.000 EH et plus;

Considérant que l'ancienne sucrerie ainsi que ses propriétés annexes (145 ha) ont été rachetées par la Région wallonne en 2008 en vue de sa réhabilitation; que des études ont été réalisées dans cet objectif; que la zone de l'ancienne sucrerie voisine sera réhabilitée par l'implantation d'un parc d'activités économiques, d'équipements (maison de repos, commerces de proximité,...) et du logement; qu'une coulée verte et une place feront la jonction entre les deux sites;

[...]

Considérant [...] que l'affectation de la ZACC Saint-Joseph en zone d'habitat s'avère être l'alternative la plus judicieuse pour les raisons exprimées ci-dessus (besoin en logement, accessibilité, proximité du centre, faible découpage foncier,...)".

L'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 indique quant à lui ce qui suit :

- " Considérant que la reconnaissance de cette zone d'aménagement communal concerté en tant que zone prioritaire s'appuie sur sa localisation par rapport au centre de Genappe, sur la bonne accessibilité au site, sur le peu de contraintes

techniques des terrains, sur le faible découpage foncier ainsi que sur l'appartenance d'une majorité des terrains au pouvoir public régional;

Considérant, dès lors, que le choix d'urbaniser cette zone et de la destiner à ces affectations est motivé et pertinent et qu'il prend en compte l'ensemble des critères repris à l'article 33, § 1^{er} du Code" (page 3).

La méthode suivie pour justifier la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph a consisté à comparer les avantages et inconvénients de quatre ZACC qui peuvent être considérées comme prioritaires à travers un faisceau de neuf critères qui sont exprimés dans la décision du conseil communal du 16 décembre 2014. Cette décision montre qu'au regard de certains critères, la ZACC Saint-Joseph est plus avantageuse que les autres ZACC, qu'au regard d'autres critères, elle est également intéressante et que pour d'autres encore, elle est, en même temps, plus favorable que certaines ZACC et moins favorable que les autres. Ainsi, la ZACC Saint-Joseph ne se classe pas toujours la première mais, en définitive, sur l'ensemble des critères, elle a été considérée comme la plus avantageuse des quatre. Il en ressort donc à suffisance que les critères ont été évalués dans leur ensemble, ce qui ne peut être reproché.

En tout état de cause, l'examen des critiques avancées par les parties requérantes ne démontre pas que les autorités ont commis une erreur manifeste d'appréciation, qu'elles ont méconnu les dispositions vantées à l'appui du moyen ou qu'elles ont retenu une motivation inadéquate.

En ce qui concerne la proximité, le tableau relatif à l'offre de services, de commerces et en équipements et loisirs, reproduit ci-dessus, montre que la ZACC Saint-Joseph est à égalité avec les autres ZACC. Ce critère, qui ne peut être écarté, montre que la ZACC Saint-Joseph ne souffre pas d'un handicap par rapport aux autres ZACC analysées.

En ce qui concerne le faible découpage foncier et la maîtrise foncière des pouvoirs publics, l'article 1^{er} du CWATUP est rédigé comme suit :

" La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager".

Les aspects financiers ne sont pas à exclure des critères à envisager lorsqu'un choix doit être fait en opportunité. En effet, un tel critère relève de la

police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, laquelle doit, en vertu de la disposition précitée, "rencontrer de manière durable [...] [, entre autres,] les besoins économiques [...] [et] patrimoniaux [...] de la collectivité [...]". Il constitue l'un des éléments que l'autorité ayant en charge l'aménagement du territoire et l'urbanisme, doit prendre en considération. Soutenir, comme le font les parties requérantes, que le CWATUP n'a pas vocation à organiser la gestion financière de la Région wallonne revient à réduire la portée de l'article 1^{er} dudit Code aux seuls besoins particuliers, alors que la disposition vise bien les besoins de la "collectivité".

Affirmer, comme le font les parties requérantes, que la maîtrise foncière peut être atteinte par le biais de l'expropriation, montre précisément que la situation existante de maîtrise foncière par la Région wallonne est plus favorable à la mise en œuvre du projet d'éco-quartier que si celle-ci n'existait pas. Le critère est pertinent dans le cas d'espèce et donne un avantage à la ZACC Saint-Joseph.

En matière d'accessibilité du site, les quatre premiers critères du tableau de la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 montrent que deux ZACC sont en compétition pour la première place, à savoir, la ZACC litigieuse et la ZACC Taburiaux, la ZACC Villers souffrant quant à elle d'une absence de trottoir et la ZACC Nord-Est d'une moins bonne connexion au RAVeL.

La seconde partie adverse donne un avantage à la ZACC Saint-Joseph en raison de l'étroitesse des trottoirs de la ZACC Taburiaux. En critiquant ce point de vue parce que, selon elles, les trottoirs de la ZACC Taburiaux peuvent être élargis, les parties requérantes montrent que l'avantage reconnu à la ZACC Saint-Joseph est justifié.

Contrairement à ce que les parties requérantes affirment, la position des ZACC en compétition par rapport à la N237 ne donne pas un avantage à l'une des deux et n'en disqualifie aucune. En effet, ladite route qui relie Bousval à Fonteny, traverse le centre de Genappe avec comme conséquence que la ZACC Taburiaux est séparée, de la partie du centre de la ville se trouvant sous la N237 par cette nationale, tandis que la ZACC Saint-Joseph est séparée du centre de la ville se trouvant au-dessus de la N237. Sa prise en compte n'aurait dès lors pas influencé le classement préférentiel retenu.

En ce qui concerne la zone humide de la ZACC Taburiaux, les critiques reviennent à imposer une analyse détaillée des possibilités d'urbanisation de la ZACC Taburiaux et remettent en cause le projet poursuivi du moins dans son ampleur. Sur le premier point, les parties requérantes n'apportent aucun élément

concret à l'appui de leur critique. Elles ne nient pas l'existence de la zone humide et de ses qualités reconnues; elles ne critiquent pas, ici, le motif selon lequel le sud de la zone est peu apte à la construction alors que les deux critères sont appréciés cumulativement. Sur le second point, à savoir la nécessité d'exécuter la totalité du programme envisagé, il s'agit d'une question d'opportunité, l'option retenue ne pouvant être remise en cause qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation qui n'est pas démontrée en l'occurrence.

En ce qui concerne le "relief apaisé", la notion, non définie, doit être comprise dans son sens commun. Pour sa compréhension, elle doit aussi être mise en relation avec la finalité pour laquelle ce critère est utilisé soit la difficulté d'urbaniser le site concerné.

A cet égard, s'agissant de la ZACC Taburiaux, le tableau repris dans la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 précise que les "terrains [sont] en dénivelé" et que "dans le sud de cette zone le terrain est peu apte à la construction".

S'agissant des autres ZACC, le tableau précité montre qu'elles sont favorables à l'affectation en zone d'habitat. Si ce critère ne permet pas de privilégier la ZACC Saint-Joseph par rapport aux ZACC Nord-Est et Villers, il montre que la ZACC litigieuse n'est pas pénalisée par rapport à ces dernières et ne souffre pas d'un handicap qui influencerait négativement son classement.

En ce qui concerne les réseaux techniques dans les voiries avoisinantes, il ressort du tableau précité que les quatre ZACC sont favorables à l'affectation en zone d'habitat. Si ce critère ne permet pas de privilégier la ZACC Saint-Joseph par rapport aux autres ZACC, il montre que la ZACC litigieuse n'est pas pénalisée par rapport à ces trois dernières et ne souffre pas d'un handicap qui influencerait négativement son classement.

Sur la référence à d'autres études (étude réalisée en 2008 par AXCESS S.A. et DLA PIPER pour le compte de la SARSI; étude de faisabilité et d'aménagement de l'éco-quartier de la sucrerie, Genappe réalisée en 2011 par la Région wallonne-SARSI, ABRsc-Alphaville-STRATEC-HSP; étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Structure Communal (document inachevé)), les parties requérantes reprochent au RUE et à la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 d'y faire référence sans que ces documents ne soient joints, achevés et soumis à l'enquête publique.

Elles n'indiquent toutefois pas où, dans le RUE, l'étude de faisabilité et d'aménagement de l'éco-quartier de la sucrerie, Genappe réalisée en 2011 par la Région wallonne-SARSI, ABRsc-Alphaville-STRATEC-HSP et celle réalisée dans le cadre de l'élaboration du schéma de structure communal sont citées.

L'étude réalisée en 2008 par AXCESS S.A. et DLA PIPER pour le compte de la SARSI est citée, notamment, aux pages 8 et 68 du RUE et à la page 15 du résumé non technique. Ces pages ne se contentent toutefois pas de citer la référence du document mais indiquent les raisons pour lesquelles ce document est cité : il préconise la mise en œuvre de la ZACC Saint-Joseph. Cette information est suffisante pour que les réclamants puissent faire part de leurs observations lors de l'enquête publique.

A cet égard, il y a lieu de relever que l'A.S.B.L. GRAD, créée après la fin de l'enquête publique, n'aurait de toute façon pas pu y participer. Les deux autres requérants ont adressé chacun une réclamation : Benoît-Michel MORIMONT, le 28 juin 2014 et André LORIA, le 25 juin 2014. Aucune de ces deux réclamations ne mentionne une quelconque difficulté pour émettre des observations en raison de références à des études qui ne seraient pas jointes. Lorsque la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 fait référence aux trois études précitées, elle mentionne les éléments essentiels qui justifient ces références (affectation de la ZACC Saint-Joseph, zone prioritaire, à l'habitat). Il n'est pas besoin de joindre ces études pour permettre la compréhension de l'acte attaqué.

Au demeurant, les développements relatifs à la motivation par référence laissent entendre que les parties requérantes estiment les actes attaqués soumis à la loi du 29 juillet 1991. Or, il n'en est rien comme il a déjà été jugé :

" Considérant que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'est, en vertu de son article 1^{er}, alinéa 1^{er}, applicable qu'aux actes à portée individuelle; qu'il a été exposé plus haut que le RUE n'est pas un acte à portée individuelle; que cette loi ne lui est pas applicable; qu'en ce qu'il est pris de la violation de cette loi et qu'il est dirigé contre le premier acte attaqué, le moyen manque en droit" (arrêt DUTRON, n° 217.212, 12 janvier 2012).

La prise en compte du financement de la dépollution du site de la sucrerie est un critère pertinent et admissible, conformément à l'article 1^{er} du CWATUP. Comme il a déjà été rappelé, les aspects financiers, qui rejoignent les besoins économiques et patrimoniaux de la collectivité dont question à l'article 1^{er}, précité, ne sont pas à exclure des critères à envisager lorsqu'un choix doit être fait en opportunité. Malgré les incertitudes relevées, il est indéniable que les moyens financiers retirés de la mise en œuvre de la ZACC permettront d'alléger les coûts liés à la réhabilitation du site de la sucrerie quelle que soit son affectation. Quoi qu'il en

soit, il ne ressort ni du RUE, ni des actes attaqués que cet objectif est expressément poursuivi. La critique de cette prise en compte, introduite par les mots "il semblerait que", manque dès lors en fait.

Quant à l'urbanisation du site de l'ancienne sucrerie, comme il a été indiqué à l'occasion de l'examen de la première branche, la méthode utilisée ne révèle pas d'erreur manifeste d'appréciation. Le RUE exprime la manière dont il a été tenu compte du scénario prévu en 2008 pour la réhabilitation du site de l'ancienne sucrerie (page 68). Il découle aussi de l'examen de la première branche que, quelle que soit l'option finalement retenue pour cette réhabilitation, la ZACC Saint-Joseph pouvait être considérée comme favorable à l'affectation en zone d'habitat.

La troisième branche n'est pas fondée.

IX. Quatrième branche : erreur de fait au niveau du bâti existant

Dans leur requête, les parties requérantes reprochent aux plans des affectations et des options d'aménagement de ne pas reprendre la situation existante actuelle, des vues aériennes montrant des erreurs d'indications des parcelles construites à l'intérieur du périmètre du RUE, par exemple, pour la zone nord et pour la zone est-centrale en bordure de la chaussée de Charleroi. Elles ajoutent ce qui suit :

" En particulier, les constructions existantes sur la profondeur des parcelles qui bordent la chaussée de Charleroi et qui ne sont pas reprises aux plans du RUE auraient pu être à l'origine d'une configuration différente des options d'aménagement du RUE, qui auraient par ailleurs pu correspondre, peu ou prou, au «créneau» inscrit dans le périmètre de la ZACC [...] Quoi qu'il en soit, l'erreur de fait est manifeste et a pu générer une erreur manifeste d'appréciation dans le choix des options d'aménagement du RUE".

En réplique, elles s'étonnent des critiques de la première partie adverse liées au manque de précision de leur requête et constatent que la seconde partie adverse confirme la contradiction entre le plan des affectations et le plan des options graphiques.

Elles se réfèrent à leur requête en restant convaincues que cette erreur de fait et, à tout le moins, cette contradiction, ont été à l'origine d'une erreur manifeste d'appréciation sur la détermination de la configuration des options d'aménagement du RUE, qui ne tiennent manifestement pas compte du bâti réellement existant.

Dans leur dernier mémoire, elles renvoient à leurs précédents écrits de procédure.

IX.2. Examen

Le RUE contient de nombreuses figures qui montrent le bâti existant, dont celles des habitations représentées dans la requête.

Le plan des affectations critiqué sert à délimiter les zones d'habitat et agricole, le fait que certaines habitations existantes ne sont pas reprises, ne prive pas ce plan de la pertinence des informations qu'il fournit.

Le plan des options graphiques montre les zones capables de construction. Celles prévues pour la mise en œuvre de la ZACC ne chevauchent pas les parcelles sur lesquelles des constructions existantes n'auraient pas été représentées.

En ce qui concerne les distances, les nombreuses figures que comporte le RUE empêchent de conclure que les autorités auraient pris leur décision en considérant que les constructions apparues sur les photos aériennes n'existaient pas.

Eu égard aux informations fournies par ces figures, il n'est pas démontré que les parties adverses auraient pris une décision sans être parfaitement informées ou en commettant une erreur manifeste d'appréciation.

La quatrième branche n'est pas fondée.

X. Cinquième branche : erreur de droit au niveau planologique

Dans leur requête, les parties requérantes relèvent que le RUE (page 59) mentionne que le principal outil normatif d'aménagement du territoire et d'urbanisme est le plan communal d'aménagement (P.C.A.) qui concerne le site de l'ancienne sucrerie situé à côté du site étudié dans le RUE et qu'il n'y a pas de périmètre de rénovation urbaine.

Elles soulignent qu'il existe cependant un P.C.A. dénommé "de la Ville" qui concerne un site proche du centre de l'agglomération et qu'il existe un périmètre de remembrement urbain (PRU) pour l'ensemble du centre de l'agglomération de Genappe.

Elles dénoncent dès lors deux erreurs de droit que les actes attaqués ne rectifient pas.

En réplique, elles contestent l'explication de la première partie adverse et font valoir que les deux critères (pertinence et proximité du site litigieux) ne figurent pas explicitement dans le RUE et, en particulier, dans le tableau qui avait pour ambition de reprendre l'ensemble des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme, même pour indiquer que l'outil n'est pas d'application sur le territoire communal (ce qui est le cas pour pas moins de vingt outils sur quarante). Elles affirment par conséquent que les non indiqués en face des septième et onzième entrées trahissent une erreur manifeste de droit.

Elles critiquent aussi l'argument de la seconde partie adverse selon lequel il faut prendre en compte les seuls instruments pertinents ou proches et renvoient aux pages 59 et 60 du RUE qui énumèrent des éléments très éloignés du périmètre du RUE. Elles invoquent aussi les outils d'ordre global qui sont visés dans le RUE et qui sont sans lien direct avec le périmètre du RUE (le SDER, le S.S.C., le plan communal de développement rural, le plan communal ou intercommunal de mobilité, le contrat d'avenir local et le schéma d'aménagement du centre de Genappe).

Dans leur dernier mémoire, elles renvoient à leur mémoire en réplique. Elles estiment que les constats qu'elles ont livrés sont objectifs et vérifiables et n'emportent aucun jugement d'opportunité ou de pertinence dans leur chef. Elles renvoient pour le surplus à leurs précédents écrits de procédure.

X.2. Examen

L'article 33, § 2, du CWATUP est rédigé comme suit :

" § 2. Lorsque la mise en œuvre d'une zone ou partie de zone d'aménagement communal concerté porte sur une ou plusieurs affectations visées à l'article 25, alinéa 2, elle est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du rapport urbanistique et environnemental visé à l'article 18ter et à son approbation par le Gouvernement. Le rapport urbanistique et environnemental, dont le collège communal ou, le cas échéant, le Gouvernement fixe l'ampleur et le degré des informations, contient :

[...]

2° une évaluation environnementale qui comprend :

2° a. les objectifs principaux du rapport urbanistique et environnemental, un résumé du contenu et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents;

[...]".

Eu égard au critère de pertinence visé à l'article 33 du CWATUP, il n'y avait pas lieu que le RUE cite le P.C.A. de la ville de Genappe ni le PRU pour l'ensemble du centre de l'agglomération de Genappe.

Les parties requérantes n'indiquent pas quel aurait été le lien entre ces instruments et la zone étudiée. Le simple fait de trouver, dans la liste dressée, des instruments que les requérants jugent, à tort ou à raison, non pertinents, ne suffit pas à démontrer que ceux dont il est reproché l'omission devaient s'y trouver.

La cinquième branche n'est pas fondée.

XI. Sixième branche : logements sociaux, carence ou insuffisance des motifs

XI. Thèse des parties requérantes

Dans leur requête, les parties requérantes dénoncent une carence ou une insuffisance des motifs relatifs aux logements sociaux.

Elles reproduisent différents extraits des actes attaqués (pages 5, 6 et 16 de la délibération du conseil communal du 16 décembre 2014; page 3 de l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015).

Elles reproduisent aussi l'avis du CWEDD du 23 juin 2014 qui regrette l'absence de justification et d'analyse critique du pourcentage de 3 % de logements sociaux, au regard des objectifs régionaux en la matière et de l'appartenance des parcelles de la ZACC à des pouvoirs publics. Elles relèvent aussi que le CWEDD approuve les options d'aménagement sous la même réserve de justification plus approfondie voire de modification des coefficients de pourcentage de logements sociaux. Elles soulignent aussi les réclamations sur ce point.

Elles considèrent qu'il y a lieu de faire la distinction entre les logements sociaux et la mixité sociale qui est abordée abondamment dans le RUE et la délibération du conseil communal de Genappe du 16 décembre 2014. Elles constatent qu'aucun des actes attaqués ne pallient la carence d'analyse et de justification soulevée par le CWEDD, l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 se limitant à regretter le trop faible pourcentage de logements sociaux.

En réplique, elles considèrent que la volonté de rendre les logements accessibles à différentes classes sociales avancée par la première partie adverse n'est

pas traduite par l'adoption d'un pourcentage qui dépasse le symbolisme. Elles relèvent aussi qu'elle cite un extrait de l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 où le peu de logements sociaux est regretté, ce qui est contradictoire avec la tentative de justification évoquée d'abord et qui montre la pertinence du grief.

En ce qui concerne la réponse avancée par la seconde partie adverse qui prétend que la question doit être examinée au niveau de l'ensemble du territoire de Genappe, elles la réfutent en indiquant qu'au moment de l'adoption du RUE, la réflexion à ce niveau n'existait pas et que le RUE scelle le sort du logement social dans son périmètre. Elles ajoutent que cette absence de réflexion globale obligeait à prévoir une proportion raisonnable de logements sociaux dans le RUE ou de se justifier de manière à ce que les destinataires des actes attaqués comprennent les raisons pour lesquelles le pourcentage de tels logements est limité à 3 %.

Dans leur dernier mémoire, elles soulignent que tant l'avis du CWEDD que le premier acte attaqué évoquent clairement 3 % de logements sociaux sur le site et non 3 % sur le territoire communal. Si les logements "à prix abordables" pouvaient être considérés comme des logements sociaux, elles ne voient pas la raison pour laquelle le premier acte attaqué aurait "regretté le faible pourcentage de logements sociaux (3 %) sur le site". Elles écrivent qu'"on attendait des actes attaqués qu'ils apportent une motivation spécifique justifiant l'inopportunité d'un pourcentage plus élevé de logements sociaux" et que "la contradiction et l'erreur d'appréciation sont manifestes".

XI.2. Examen

En ce qui concerne les réclamations, l'A.S.B.L. GRAD n'existait pas au moment de l'enquête publique. Les autres requérants n'ont pas soulevé dans leur réclamation un grief relatif à un déficit éventuel de logements sociaux. En tant qu'ils dénoncent une absence de réponse aux réclamations, à défaut de précision, les parties requérantes ne disposent pas de l'intérêt requis.

Sur la question des logements sociaux, l'avis du CWEDD du 23 juin 2014 est rédigé comme suit :

" Le CWEDD estime que le RUE répond au prescrit de l'article 33, §§ 1 et 2 du CWATUPE.

En effet, le rapport reprend les éléments pertinents pour ce type de projet.

Cependant, le CWEDD regrette l'absence de justification et d'analyse critique des options suivantes :

- [...]

- pourcentage de 3 % de logements sociaux, au regard des objectifs régionaux en la matière et de l'appartenance des parcelles de la ZACC à des pouvoirs publics.

[...]

Le CWEDD approuve les options d'aménagement, sous réserve de justifier et, le cas échéant, revoir les options relatives au(x) [...] pourcentage de logements sociaux, au regard de l'objectif principal du projet de développer un quartier durable sur des terrains publics".

En réponse à cet avis, la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 est motivée comme suit :

" [...]

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité et la participation, une ou plusieurs fonctions complémentaires à l'offre existante seront développées dans l'éco-quartier au rez-de-chaussée de certains bâtiments (crèche, salle polyvalente avec café, ...); que le RUE recommande le respect du référentiel en ce qui concerne la mixité du logement; qu'afin de favoriser la mixité sociale, les logements de l'éco-quartier devront être accessibles aux différentes classes sociales et à tous types d'âges; qu'afin de promouvoir une mixité de logement et une mixité sociale, plusieurs types de logements sont prévus dans l'éco-quartier, à savoir des logements collectifs, unifamiliaux ou sociaux unifamiliaux; qu'il est recommandé d'implanter au minimum 10 % de studio et/ou logement une chambre, minimum 10 % d'appartements 2 chambres et au minimum 10 % d'appartements 3 chambres et plus et au minimum 10 % de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ou transformables sans travaux lourds; que des mesures d'aménagement spécifiques aux PMR seront prises en compte dès la phase de conception (aménagement d'un sol sans entrave, ...); que des séances d'informations à la population et de travail avec les futurs habitants et les riverains seront organisées [p. 5];

[...]

Considérant que le CWEDD approuve le projet d'affectation en zone d'habitat et les options d'aménagement sous réserve de deux points (coefficient de stationnement non justifié et pourcentage de logements sociaux trop bas) [p. 7];

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne le pourcentage de logements publics et dans l'optique de favoriser la mixité sociale, les logements de l'éco-quartier devront être accessibles aux différentes classes sociales et à tous types d'âges [p. 5];

[...]

Considérant que le RUE vise la mise en œuvre de la ZACC et la création de nouveaux logements; qu'il vise à répondre aux besoins en logement de la Commune; qu'en outre, le projet favorise la mixité sociale, notamment des PMR :

« Atteindre des objectifs de mixité inclus[t] la prise en compte de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)» (chapitre 6.2.2.7); que des espaces de rencontre accessible[s] à tous (PMR...) seront réalisés : «Les espaces de rencontre devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) : parents avec poussette, personnes âgées, femmes enceintes, personnes handicapées, ... » (chapitre 6.2.3.9);

Considérant que dans l'optique de favoriser la mixité sociale, les logements de l'éco-quartier devront être accessibles aux différentes classes sociales et à tous types d'âges; que cet objectif de mixité sociale sera rencontré au travers de la typologie des logements envisagés; que différents types de logements de 2 à 3 façades sont prévus sur des petites parcelles; que des appartements sont également projetés; qu'il s'agit de logements à prix abordables; qu'il serait opportun de répartir les types de logements dans l'ensemble du site; que les différents types de logements prévus sont de nature à favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle; qu'en outre, les cheminements doux étant accessibles également aux personnes à mobilité réduite favoriseront la rencontre des habitants et donc la cohésion sociale;

Considérant que le RUE prévoit la mise à disposition de terrains pour la construction de 8 logements publics; qu'il y a d'autres projets sur le territoire communal allant dans le sens de la création de logements publics et que la question doit être examinée à l'échelle de l'ensemble du territoire communal[p. 14 et 15];"

L'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015, quant à lui, indique ce qui suit :

" [...]

Considérant que les options d'aménagement du rapport proposent le développement d'un quartier d'habitat dense d'environ 300 logements avec une forte dimension durable; qu'en effet, [...] les options d'aménagement respectent 20 des 25 critères repris au Référentiel Wallon pour les Quartiers Durables;

Considérant que les options prévoient une typologie de logements différenciés avec environ 170 logements unifamiliaux mitoyens et semi-mitoyens et environ 130 logements collectifs; que dès lors une certaine mixité sociale pourra être envisagée sur le site;

Considérant, cependant, qu'il peut être regretté le faible pourcentage de logements sociaux (3 %) sur le site; qu'un nombre plus élevé de ces logements aurait permis d'accroître la mixité sur des terrains bien situés au regard du centre de Genappe [p. 3];

[...]

Considérant que le rapport urbanistique et environnemental respecte l'article 1^{er} du Code et s'inscrit dans les options du Schéma de développement de l'espace régional dans la mesure où le projet propose :

- de renforcer le principe de centralité par une densification et la création d'une mixité de fonctions (logements, commerces, services) point 1.4, «Structurer les villes et les villages», en particulier les paragraphes A. «Renforcer la centralité», B. «Densifier l'urbanisation»;
- de créer des logements diversifiés (point IV.2. «Répondre aux besoins en logements», en particulier : «produire des logements adaptés» et «réguler le marché dans les zones à forte pression foncière») [p. 7]".

A défaut de préciser quelle norme imposerait un coefficient de plus de 3 % de logements sociaux, il ne peut être considéré que ce seuil s'applique à chaque projet et ne peut être apprécié par les destinataires, non précisés mais qui semblent être les villes et communes wallonnes, à l'échelle de l'ensemble de leur territoire.

Contrairement à ce que semblent prétendre les parties requérantes, la mixité sociale peut être assurée non seulement par la présence d'un certain nombre de logements sociaux, mais aussi par la présence de logements accessibles à des prix abordables. Dans cette optique, la décision du conseil communal du 16 décembre 2014 indique que pour favoriser la mixité sociale, les logements de l'éco-quartier devront être accessibles aux différentes classes sociales. Cette décision ajoute que cet objectif de mixité sociale sera rencontré au travers de la typologie des logements envisagés, que différents types de logements de deux à trois façades sont prévus sur des petites parcelles, que des appartements sont également projetés et qu'il s'agit de logements à prix abordables. Il y a lieu aussi de tenir compte de la mise à disposition de terrains pour la construction de huit logements publics dans le périmètre de la ZACC et, surtout, que, comme l'affirme le conseil communal, "il y a d'autres projets sur le territoire communal allant dans le sens de la création de logements publics et que la question doit être examinée à l'échelle de l'ensemble du territoire communal" (page 16). La circonstance que le CWEDD regrettait l'absence de plus de logements sociaux sur le site et non à l'échelle de la commune, n'enlève rien à la pertinence de la réponse précitée du conseil communal.

Dès lors, les positions adoptées par les parties requérantes ne tendent pas à démontrer qu'en motivant de telle manière la décision du 16 décembre 2014, le conseil communal l'a fait de manière inadéquate au regard de l'avis du CWEDD ou aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015, la critique des parties requérantes portent sur une absence de justification de l'approbation par rapport à l'avis du CWEDD.

Les articles 18^{ter}, § 1^{er}, alinéa 2 et 33, § 2, alinéa 1^{er}, et § 4, alinéa 3, du CWATUP attribuent au gouvernement une compétence de tutelle d'approbation du rapport urbanistique et environnemental (RUE). L'article 33, § 4, alinéa 2, du CWATUP dispose que le gouvernement vérifie la conformité du RUE aux dispositions visées aux paragraphes 1^{er} et 2. L'article 33, § 4, alinéa 3, du même Code, porte que le gouvernement "approuve ou refuse" le RUE, en sorte que, s'il estime que le RUE ne répond pas aux conditions des articles 18^{ter} et 33 du CWATUP, il ne peut que refuser le RUE, ce qu'il n'a pas fait en l'espèce.

La circonstance que la première partie adverse indique dans l'arrêté ministériel regretter l'insuffisance de logements sociaux n'est pas contradictoire avec l'approbation finale, qui doit être pure et simple et qui porte, globalement, sur tous les aspects du RUE. Au demeurant, ce regret exprimé doit être relativisé; il convient

en effet de le resituer dans la motivation de l'arrêté ministériel, reproduite ci-dessus : l'arrêté met en avant qu'"une certaine mixité sociale pourra être envisagée sur le site", tout en indiquant "qu'un nombre plus élevé de logements [sociaux] aurait permis d'accroître la mixité".

La sixième branche n'est pas fondée.

XII. Septième branche : inadéquation des gabarits - erreur de fait et contradiction

XII.1. Thèse des parties requérantes

Dans leur requête, elles dénoncent une erreur de fait et une contradiction relatives aux gabarits qu'elles estiment inadéquats.

Elles relèvent que le RUE (page 57) décrit les gabarits des immeubles aux abords de la ZACC Saint-Joseph comme ne dépassant qu'à de rares exceptions R+1+T, avec à l'est des habitations pavillonnaires moins hautes. Elles constatent aussi que le RUE (page 77) préconise le respect des gabarits existants. Elles estiment donc que c'est de manière tout à fait contradictoire que le RUE (pages 78 et 94) prévoit que "[l]e gabarit des volumes principaux pourra être compris entre R+1+T et R+2+T (voire exceptionnellement R+3), ce qui respecte la typologie du bâti aux abords du quartier".

Elles constatent que la délibération du conseil communal de Genappe du 16 décembre 2014 s'approprie cette "erreur/contradiction" et que l'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015, sur cette question, déplore le manque de précision du plan des options quant à la localisation des gabarits les plus élevés de type R+3.

Elles concluent que les actes attaqués s'approprient l'erreur manifeste d'appréciation et la contradiction faites dans le RUE.

En réplique à la première partie adverse, elles exposent que le membre de phrase "qui est similaire au gabarit du bâti existant" ne correspond manifestement pas à la réalité, sans aucune explication de cette contradiction.

En réplique à la seconde partie adverse, elles précisent que la réponse aux réclamations relatives aux gabarits des bâtiments ne répond pas à leur grief rappelé ci-dessus. Elles réfutent la confusion entre "gabarits" et "niveaux" que la seconde partie adverse leur reproche en relatant divers passages du RUE (pages 94 et 57) qui opèrent un rapprochement univoque entre les deux notions. Elles

soulignent que des habitations R+1+T ou R+2+T ne peuvent pas respecter le gabarit d'habitats pavillonnaires, comme indiqué expressément dans le RUE (page 57), qui ne sont pas des hôtels de maître du 18^{ème} ou du 19^{ème} siècle avec des plafonds à 4 mètres de hauteur.

Elles relèvent encore que la seconde partie adverse indique dans son mémoire en réponse qu'il existe des "gabarits supérieurs" et estiment que si cette assertion se vérifie, elle impliquerait que la seconde partie adverse elle-même épingle une erreur de fait des actes attaqués.

Dans leur dernier mémoire, elles renvoient à leurs précédents écrits de procédure.

XII.2. Examen

S'agissant des gabarits des constructions, le RUE indique ce qui suit :

- "les gabarits [...] devront respecter le contexte existant" (page 77);
- "le gabarit des volumes principaux pourra être compris entre R+1+T et R+2+T (voire exceptionnellement R+3); ce qui respecte la typologie du bâti aux abords du quartier" (page 78);
- "le gabarit des volumes principaux pourra être compris entre R+1+T et R+2+T (voire exceptionnellement R+3); ce qui respecte la typologie du bâti aux abords du périmètre du RUE" (page 94).

Il en ressort que le RUE ne dit pas que les gabarits projetés seront identiques à ceux qui existent, mais seulement qu'il s'agit de "respecter le contexte existant" ou "la typologie du bâti". Il n'y a pas de contradiction entre les constats relevés par les parties requérantes et les gabarits envisagés par le RUE.

La décision du conseil communal du 16 décembre 2014 est motivée comme suit sur ce point :

- " Considérant que le gabarit des bâtiments variera entre R+1+T et R+2+T; que, de manière exceptionnelle, des bâtiments pourront présenter un gabarit de R+3;

[...]

qu'au niveau du paysage, de l'architecture et de l'image du quartier, le gabarit des bâtiments est limité à R+2+T (exceptionnellement R+3);

[...]

Considérant que la construction des bâtiments engendrera une modification de l'impact visuel du site; que les mesures préconisées par le RUE sont de nature à

favoriser l'intégration du projet dans son contexte environnant bâti et non bâti (matériaux naturels, gabarits restreints, faible modification de la topographie du site, végétalisation des espaces,...);

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la densité du RUE, plus élevée que celle existante aux alentours, elle se justifie par la localisation du site à proximité de centre de Genappe; que pour rappel les options du RUE (gabarit, matériaux, végétalisation,...) sont de nature à améliorer l'intégration du projet;

[...]

Considérant que la possibilité d'urbanisation des fonds de jardins des habitations sises chaussée de Charleroi est supprimée, à la demande de certains riverains, lors des réclamations et lors d'une réunion intervenue entre les représentants de la commune et certains riverains; que cette urbanisation n'est pas nécessaire sur le plan du bon aménagement des lieux; que les bâtiments prévus à proximité des fonds de jardins pourront être rapprochés des voiries à créer sur le site de la ZACC;

Considérant que le gabarit des volumes principaux sera généralement compris entre R+1+T et R+2+T (ou exceptionnellement R+3), ce qui est similaire au gabarit du bâti existant;

Considérant que chaque ensemble architectural s'intègre à l'existant, d'une part par l'utilisation de matériaux traditionnels de la région brabançonne (grès, pierre bleue, brique et béton de teinte «naturelle»), d'autre part par des gabarits similaires à ceux du bâti existant aux abords du RUE;

Considérant qu'entre la façade arrière des bâtiments existant dans l'avenue du Parc et les façades projetées, une distance suffisante existe, garantissant ainsi une longueur de vue importante; que les habitations prévues à l'arrière des habitations de l'avenue du Parc sont des logements unifamiliaux; que le RUE précise que les gabarits des bâtiments ne peut dépasser du R+2+T (exceptionnellement du R+3); qu'en outre, comme déjà précisé, une ZACC peut être affectée à de l'habitat de telle sorte qu'il n'était nullement garanti que le site soit conservé comme terres agricoles; qu'il est normal dans une zone d'habitat d'avoir à supporter des désagréments tels que la vue d'autres bâtiments dans le voisinage" (pages 4, 5, 6 et 13).

Le conseil communal de la ville de Genappe ne s'approprie pas la contradiction ou l'erreur dénoncée au niveau du RUE. Elle n'existe pas. Par ailleurs, la décision précitée privilégie l'intégration dans le bâti existant, elle parle de gabarits similaires, - et non identiques -, elle souligne les distances et la renonciation à bâtir au fond des jardins, elle rappelle la vocation d'une ZACC à être urbanisée.

La septième branche n'est pas fondée.

XIII. Huitième branche

XIII.1. Thèse des parties requérantes

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes ajoutent une nouvelle branche. Elles contestent qu'il y ait eu des demandes d'avis à la Commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.), comme indiqué dans les actes attaqués, sur la base d'un échange de courriels en janvier 2016 avec le secrétariat de cette commission. Elles soutiennent que les autorités ont été induites en erreur sur les renseignements sollicités en cours de procédure administrative en ayant pu leur laisser croire que la C.R.M.S.F. se désintéressait du projet, ce qui a pu mener à une erreur manifeste d'appréciation sur les incidences du projet en matière de protection du patrimoine.

Dans leur dernier mémoire, elles se réfèrent à l'appréciation du Conseil d'État sur la recevabilité et le fondement de cette nouvelle branche.

XIII.2. Examen

La décision du conseil communal du 16 décembre 2014 indique, notamment, dans ses visas :

" Vu l'avis du Service public de Wallonie, direction de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), direction du Brabant wallon du 17 juin 2014;

[...]

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles à la demande adressée le 27 mai 2014".

L'arrêté ministériel du 1^{er} juin 2015 indique, quant à lui, ce qui suit :

" Considérant l'avis favorable du Service des monuments et sites de la direction du Brabant wallon;

Considérant que la demande d'avis du 27 mai 2014 à la Commission royale des monuments, sites et fouilles est restée sans réponse".

A la lecture des décisions attaquées, si les parties requérantes avaient des doutes sur la réalité des assertions qu'elles contiennent, elles pouvaient procéder aux vérifications avant le dépôt de leur requête sans attendre janvier 2016 pour les effectuer par le biais d'un tiers qui n'est pas requérant mais qui, si les informations inscrites sur le site de la C.R.M.S.F. le 20 avril 2016 sont à jour, serait le suppléant du président de la chambre provinciale du Brabant wallon de la C.R.M.S.F. Les

parties requérantes n'invoquent pas de circonstances qui les auraient empêchées de soulever la huitième branche à l'occasion de leur requête et ne prétendent pas qu'il s'agirait d'un moyen d'ordre public.

La huitième branche est irrecevable.

Le moyen unique n'est pas fondé.

XIV. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leurs demandes.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chacune des deux parties adverses, à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 600 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

Simone GUFFENS,
Pascale VANDERNACHT,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.