CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.536 du 23 janvier 2018

A. 219.415/XIII-7697

En cause : 1. **KLEIN** Bernard,
2. **JOSSART** Donatienne,
3. **OLEFFE** Benoît,
ayant tous élu domicile chez
M^e Benoît HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 juin 2016, Bernard KLEIN, Donatienne JOSSART et Benoît OLEFFE demandent l'annulation de l'arrêté ministériel du 17 mars 2016 octroyant, sur recours, le permis d'urbanisme, sollicité par Jean-Paul MASSON et Patricia CLAEYS pour la transformation avec extension d'une villa existante (remplacement de la toiture + 3 extensions limitées) située à Bousval, drève du Château de la Motte, 22.

II. Procédure

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

M^me Isabelle LEYSEN, 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 23 novembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 décembre 2017 à 09.30 heures.

M^me^ Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Emmanuel ANTOINE, loco M^e^ Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son 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. Le 3 juillet 2015, la ville de Genappe accuse réception de la demande de permis d'urbanisme introduite par Jean-Paul MASSON et Patricia CLAEYS et ayant pour objet le remplacement d'une toiture d'un bâtiment situé à Bousval, drève du Château de la Motte, 22, et la construction de trois extensions limitées. Le bien est cadastré section B, division 3, n° 119v.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^er^ décembre 1981.

Les requérants sont domiciliés à proximité du projet litigieux.

2. Le 28 août 2015, la ville de Genappe accuse réception du dossier complet de la demande.

3. Une enquête publique est organisée du 7 au 22 septembre 2015. Elle suscite deux lettres de réclamations (des consorts KLEIN-DELEMAZUR et de CRAYENCOUR-JOSSART).

4. Le service archéologie de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) émet un avis favorable dans lequel il relève que le bien est situé "à proximité immédiate d'un site archéologique" et qu'il "se situe dans les limites du site dit «tombelle des Romains» (ISAZ 170)".

5. Le 21 octobre 2015, le collège communal de Genappe refuse le permis sollicité, s'appuyant notamment sur les éléments suivants :

- "il résulte de l'enquête publique, de témoignages de riverains auprès des autorités, que l'utilisation de la piscine sort du cadre purement familial";

- "une visite sur des sites internet traitant du «WATSU», activité de relaxation aquatique, permet de voir que des stages y sont organisés en novembre 2015";

- "Vu les rubriques 92.61.01.01 et 02 visées par le décret relatif aux permis d'environnement soumettant les piscines accessibles au public à permis d'environnement ou déclaration de classe 3";

- "le dossier ne comporte aucun élément permettant de définir la classe d'exploitation dans le cas présent";

- "s'il s'agit d'une classe 3 il y a lieu de s'assurer que les conditions intégrales puissent être respectées";

- "s'il s'agit d'une classe 2, la demande aurait dû être introduite sous la forme d'un permis unique en vertu de l'article 131 du CWATUP";

- "Considérant dès lors que la demande introduite sous la forme d'un permis d'urbanisme n'est par conséquent pas recevable; qu'il convient que le demandeur clarifie la situation (…)".

6. Le 11 décembre 2015, Jean-Paul MASSON et Patricia CLAEYS introduisent un recours contre cette décision au Gouvernement wallon, réceptionné le 14 décembre 2015.

7. Le 18 janvier 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet, estimant notamment qu'il nécessiterait une déclaration environnementale (classe 3).

Cet avis est émis sur la base du document de présentation du cadre légal transmis par la DGO4 qui comporte l'indication suivante "lotissement : non (ancien lotissement périmé)".

8. Le 1er mars 2016, Jean-Paul MASSON et Patricia CLAEYS adressent une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 2 mars 2016.

9. Le 14 mars 2016, les services centraux proposent au Ministre de délivrer le permis. Ils relèvent que le bien est situé dans les limites d'un site archéologique dit "Tombelle des Romains".

10. Le 17 mars 2016, le Ministre délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Les requérants précisent, sans être contredits, que cette décision leur a été communiquée par des courriers du vendredi 1er avril 2016, réceptionnés au plus tôt le lundi 4 avril 2016.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des prescriptions du lotissement ou du permis de lotir ou d'urbanisation, des principes généraux de bonne administration, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes soutiennent que la partie adverse a délivré l'acte attaqué sans vérifier si le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement, d'un permis de lotir ou d'urbanisation, méconnaissant ainsi le devoir de minutie.

Elles estiment que, dans l'hypothèse où le bien est situé dans le périmètre d'un "lotissement civil", la partie adverse n'a pas examiné la compatibilité du projet, au regard notamment du bon aménagement des lieux, avec les prescriptions contenues dans ce lotissement et a donc commis à la fois une erreur manifeste d'appréciation et un défaut de motivation. Elles ajoutent que, dans l'hypothèse où le bien est situé dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'urbanisation, la partie adverse n'a pas examiné si leurs prescriptions avaient valeur réglementaire ou indicative, si le projet nécessitait l'octroi de dérogations ou s'il s'écarte desdites prescriptions, si le projet était conforme à ces prescriptions au regard notamment du bon aménagement des lieux et qu'elle s'est ainsi rendue coupable d'une erreur manifeste d'appréciation et d'un défaut de motivation.

B. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que, s'il s'agissait d'un "ancien lotissement périmé", le périmètre aurait été hachuré de rouge ou de jaune, conformément à la légende disponible sur le site internet de la partie adverse. Elles constatent qu'il est hachuré de noir ("statut indéterminé"). Elles estiment que l'hypothèse la plus plausible est que le bien est situé dans le périmètre d'un "lotissement civil". Elles font état que dans les actes authentiques par lesquels elles ont acquis leurs propriétés, sous le titre "Conditions spéciales", figurent des prescriptions démontrant l'existence d'un lotissement "civil" et que ces prescriptions prévoient notamment qu'"il ne pourra être établi sur le bien présentement vendu aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt de huile ou de chaux, dépôt de bières et, en général, aucune des industries mentionnées aux arrêtés royaux en vigueur sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes". Pour le surplus, elles réitèrent l'argumentation contenue dans la requête en annulation.

C. Le dernier mémoire des parties requérantes

Elles soutiennent que les griefs relatifs à l'existence d'un "lotissement civil", développés dans le mémoire en réplique ne peuvent être considérés comme tardifs dès lors qu'ils avaient été abordés dans la requête. Pour le surplus, elles réitèrent leurs arguments.

IV.2. Examen

Un lotissement antérieur à la loi du 29 mars 1962 ne constitue pas un acte équipollent à permis de lotir et l'accord donné par l'administration, visé à l'article 162, § 1er, du CWATUP, n'a pas pour effet de conférer à ce lotissement une valeur réglementaire qui rendrait ses dispositions contraignantes pour les autorités statuant sur les demandes de permis d'urbanisme. Aux termes de l'article 162, § 1er, du CWATUP, un tel lotissement peut être "continué sans permis". Dans son examen de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme dans son périmètre peut se référer aux prescriptions dudit lotissement, sans toutefois y être contrainte. En d'autres termes, les lotissements de droit civil antérieurs à la loi du 29 mars 1962 conservent la nature exclusivement conventionnelle qu'ils avaient jusqu'alors et ne confèrent pas de droits acquis vis-à-vis de l'autorité administrative qui n'est pas liée par eux pour statuer sur des demandes de permis d'urbanisme (C.E. n° 237.452, du 22 février 2017, MAENHOUT).

En l'espèce, l'acte attaqué vise la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée à l'appui de la demande de permis. Cette notice précise que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement non périmé.

L'acte attaqué relève par ailleurs que le collège communal a refusé le permis d'urbanisme le 21 octobre 2015. Il ressort de la décision du collège à laquelle se réfère l'acte attaqué que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'urbanisation non périmé ou qui aurait acquis valeur d'un rapport urbanistique et environnemental.

Le permis litigieux se réfère ensuite à l'avis de la commission d'avis sur les recours. Cet avis a été émis sur la base du document de présentation du cadre légal du projet qui a été transmis à cette commission par l'administration et qui figure au dossier administratif. Il ressort de ce document - dont le contenu n'est pas expressément remis en cause par les requérants - que le bien litigieux n'est pas repris dans le périmètre d'un lotissement. Il est accompagné d'un plan (extrait d'un site internet de la DGO4 reprenant des données relatives aux lotissements) au bas duquel figure la mention manuscrite "ancien lotissement périmé".

Il ressort donc de l'ensemble des éléments d'informations en la possession de la partie adverse au jour où elle a statué sur la demande de permis, que le bien n'est pas repris dans un lotissement, un permis de lotir ou d'urbanisation non périmé.

Par ailleurs, aucune des réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique ne fait état de l'existence d'un lotissement civil, d'un permis de lotir ou d'urbanisation non périmé.

Au vu de ces différents éléments, la partie adverse n'a pas méconnu son devoir de minutie.

L'allégation des parties requérantes, selon laquelle leurs propriétés, situées à proximité du bien litigieux, font partie d'un lotissement "civil" est soulevée pour la première fois dans le mémoire en réplique. De plus, ces parties ne fournissent pas de plus amples informations au sujet de ce lotissement mais reproduisent uniquement une des "conditions spéciales" figurant dans les actes authentiques d'achat de leurs biens. À supposer que ces prescriptions, de nature conventionnelle, soient également reproduites dans l'acte authentique dressé à l'occasion de l'achat, par les demandeurs de permis, du bien litigieux - ce qui n'est pas autrement établi -, l'autorité n'était pas liée par celles-ci. En toutes hypothèses, il n'est pas établi que le projet litigieux est manifestement contraire à ces clauses qui

interdisent l'établissement de commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins "par insalubrité ou autrement", et notamment les dépôts d'huile, de chaux, ou de bières et les industries relevant de la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Enfin, selon la légende du site internet de la partie adverse (reproduite dans la requête), le périmètre hachuré de rouge correspond à une "péremption partielle" et celui hachuré de jaune correspond à une péremption "présumée partielle" d'un lotissement. Il est donc erroné de considérer que s'il s'agissait en l'espèce d'un "ancien lotissement périmé" en totalité, le périmètre aurait été hachuré de rouge ou de jaune, la partie adverse n'ayant en effet jamais considéré que le bien litigieux était repris dans un lotissement partiellement ou présumé partiellement périmé.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 26 du CWATUP, de la prescription n° 1.2.1.4. de l'arrêté royal du 2 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur, du plan de secteur de Nivelles, de l'article 167 de l'ancien CWATUP, de l'article 159 de la Constitution, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Première branche

Les parties requérantes soutiennent qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que la partie adverse aurait examiné la compatibilité du projet avec le voisinage, et ce, en méconnaissance de l'article 26, alinéa 2, du CWATUP.

Deuxième branche

Les parties requérantes soutiennent que l'acte attaqué est octroyé sans avoir examiné et motivé le respect des prescriptions applicables à la zone de parcs résidentiels. Elles estiment qu'il conviendrait d'attendre la réponse de la Cour

constitutionnelle posée par l'arrêt du Conseil d'État n° 234.169 du 17 mars 2016, BENDERRA et consorts, avant d'instruire la cause et que, s'il apparaissait que l'article 6, § 2, alinéa 2, du décret du 27 novembre 1997 est anticonstitutionnel, il conviendrait de l'écarter sur pied de l'article 159 de la Constitution. Elles en déduisent que la zone de parcs résidentiels garderait donc sa spécificité propre.

Elles estiment qu'en l'espèce, il ne résulte pas de l'acte attaqué que la partie adverse aurait pris en compte la situation du bien en zone de parcs résidentiels et aurait estimé le projet acceptable, sachant qu'il entame la proportion d'espaces verts. Elles concluent au défaut de motivation et à une violation du plan de secteur, de la prescription n° 1.2.1.4. de l'arrêté royal du 2 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur et de l'article 167 du CWATUP (ancien)**.**

B. Le mémoire en réplique

Première branche

Les parties requérantes répliquent qu'il résulte du recours administratif introduit par les bénéficiaires de l'acte attaqué que le projet ne concerne pas exclusivement des activités de résidence puisque des activités thérapeutiques et de relaxation animées par des tiers y sont exercées. Elles ajoutent que, s'agissant d'activités de service et/ou d'activités récréatives, celles-ci entrent dans le champ d'application de l'article 26, alinéa 2, du CWATUP et estiment que le projet soit également affecté à la résidence n'exclut pas l'application de cette disposition. Elles en déduisent qu'il appartenait à la partie adverse d'examiner la compatibilité du projet avec le voisinage et de le motiver. Elles soutiennent que la motivation de cet examen ne figure ni dans l'avis de la commission d'avis sur les recours ni dans la position de la DGO4 auxquels l'acte attaqué se réfère; qu'en effet, si ces avis estiment que les extensions sont mineures et ne sauraient avoir d'impact dans les circonstances urbanistiques et architecturales locales, ainsi que dans le paysage environnant, ils n'examinent en revanche pas l'impact du projet sur le voisinage (notamment en termes de bruit).

Deuxième branche

Les parties requérantes se réfèrent à leur requête en annulation.

C. Le dernier mémoire

Elles maintiennent avoir intérêt au moyen dès lors qu'elles sont voisines du projet et que l'absence de motivation relative à la compatibilité avec le voisinage est susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise.

Sur le fond, elles réitèrent leurs arguments.

V.2. Examen

Première branche

L'article 26 du CWATUP dispose :

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

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

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

Les activités et installations autres que résidentielles sont cependant limitativement énumérées dans la disposition précitée et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale, résidentielle, de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Il appartient à l'autorité de vérifier si les conditions précitées sont remplies et faire apparaître dans l'acte attaqué les raisons pour lesquelles le projet a été jugé compatible avec le voisinage et comme ne compromettant pas la destination principale de la zone.

En l'espèce, l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" […]

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

[…]

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie à l'article 26 précité du Code;

Considérant dès lors, qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au contexte bâti et non bâti environnant, ainsi que de son impact dans le paysage;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 7 au 22 septembre 2015; que celle-ci a fait l'objet de 2 réclamations portant notamment sur :

- la création d'un accès externe à la piscine et l'aménagement d'une zone pouvant servir de vestiaire, suspectant un usage public de la piscine, laquelle a été jusqu'ici utilisée à des fins commerciales;
- les nuisances sonores dues aux nombreuses manoeuvres de véhicules générées par cette utilisation commerciale de la piscine;
- veiller à respecter qu'aucun déboisement ne soit autorisé;

Considérant par ailleurs, que la Commission précise notamment dans son avis que :

« (...) Compte tenu, sur base des éléments portés à la connaissance de la Commission, de ce que le projet nécessiterait une déclaration environnementale (classe 3);

Compte tenu de ce que la Commission estime que les travaux d'aménagement améliorent la situation existante; qu'en effet, le bardage en bois proposé permettra une meilleure intégration au jardin que le bardage blanc existant;

Compte tenu de ce que les différentes extensions sont mineures et ne sauraient avoir d'impact dans les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que l'activité est existante depuis une quinzaine d'années; que les emplacements de parking sont suffisants; qu'il s'agit seulement de recevoir une personne accompagnée de son thérapeute, et plus rarement un tout petit groupe;

La Commission émet un avis favorable»;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que cet avis est pertinent; qu'effectivement d'un point de vue urbanistique et architectural, les transformations et extensions projetées auront un impact négligeable dans le paysage environnant;

Considérant que l'abattage des deux bouleaux sera compensé par la plantation de trois arbres fruitiers (voir plan); que cette plantation devra être préalable à l'abattage projeté des deux arbres;

Considérant que la DGO3, Département des Permis et Autorisations, précise dans son avis du 15 février 2016 les renseignements suivants :

« la rubrique de classement relative au permis d'environnement n° 92.61.01.01.01 : "bassins de natation couverts et ouverts utilisés à un titre autre que purement privatif dans le cadre du cercle familial, lorsque la surface est inférieure ou égale à 100 m² ou la profondeur inférieure ou égale à 40 cm utilisant le chlore comme procédé de désinfection de l'eau" trouve en l'espèce à s'appliquer (désinfection exclusive au chlore et bassin de moins de 100 m²). Partant, outre le permis d'urbanisme, une déclaration est requise pour couvrir l'exploitation de cette piscine»;
Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, que- la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme pour les travaux projetés; que par

ailleurs, une déclaration de classe 3 sera indispensable pour l'exploitation à un titre autre que purement privatif de la piscine»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et par la Commission d'avis sur les recours;

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

En ce qui concerne l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone, le projet de remplacement de la toiture de la piscine et la construction de trois extensions de petite dimension ne saurait être considérée comme de nature à empêcher la zone d'habitat, qui ne se limite pas à la parcelle litigieuse, de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation.

En ce qui concerne la compatibilité des activités visées à l'article 26, alinéa 2 du CWATUP avec le voisinage, la partie adverse rappelle dans l'acte attaqué que le projet porte sur la réalisation des travaux suivants :

- une petite extension arrière pour la salle à manger,
- l'habillage et l'isolation des façades de la piscine et le placement d'une toiture plate supportant des panneaux solaires,
- l'extension de 16 m² en façade avant afin d'y installer des équipements techniques, une buanderie et un accès avec armoire - vestiaire, afin de pouvoir implanter une douche, un WC et un sauna dans le hall d'entrée séparé existant vers la piscine,
- un appentis pour entreposer du bois,
- ainsi que l'abattage de deux bouleaux.

La partie adverse relève que les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique dénonçaient notamment l'usage public de la piscine déjà utilisée à des fins commerciales et les nuisances sonores dues aux manœuvres des véhicules générées par cette utilisation commerciale de la piscine. Elle considère qu'il s'agit seulement de recevoir une personne accompagnée de son thérapeute, et plus rarement un tout petit groupe, et que les emplacements de parking sont suffisants. Ce faisant, la partie adverse examine et expose les raisons pour lesquelles elle estime que la mise à disposition de la piscine à quelques personnes qui l'utilisent dans le cadre de l'exercice de leurs professions, est compatible avec le voisinage. Cette motivation, certes succincte, permet néanmoins aux parties requérantes de comprendre la raison pour laquelle il est passé outre leurs observations. Celles-ci restent en défaut d'établir une erreur manifeste d'appréciation sur ce point dans le chef de l'autorité.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Deuxième branche

L'arrêt BENDERRA et consorts, n° 234.169, du 17 mars 2016, pose à la Cour constitutionnelle la question suivante :

" L'article 6 du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en ce qu'il transforme purement et simplement la zone de parc résidentiel en une zone d'habitat est-il conforme aux articles 10,11 et 23 de la Constitution ?".

L'arrêt n° 72/2017 du 15 juin 2017 de la Cour Constitutionnelle considère que l'article 6 du décret de la Région wallonne du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP ne viole pas les articles 10, 11 et 23 de la Constitution en ce qu'il rend applicables aux zones de parc résidentiel les prescriptions relatives à la zone d'habitat.

Partant, quoique le bien soit situé en zone de parc résidentiel au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981, la partie adverse ne devait pas motiver sa décision au regard des prescriptions applicables à cette zone. La deuxième branche n'est pas fondée.

Le deuxième moyen de la requête n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 4, 330 à 343, du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'effet utile de l'enquête publique.

Les parties requérantes soutiennent que l'acte attaqué ne répond pas ou ne répond pas de manière suffisante et adéquate aux observations formulées durant ou après l'enquête publique. Elles estiment qu'en octroyant le permis sans avoir égard au caractère résidentiel des lieux, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que dans leurs observations formulées à l'occasion de l'enquête publique, elles reprochaient au projet son caractère incompatible avec le caractère résidentiel du quartier, dès lors qu'il s'agit d'exploiter le bâtiment (et notamment la piscine) dans un cadre extra-familial. Elles rappellent qu'elles invitaient les autorités compétentes à conditionner la délivrance du permis à l'obligation de n'utiliser la piscine qu'à des fins exclusivement familiales. Elles constatent que ni l'acte attaqué, ni les avis auxquels il se réfère, ne permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a décidé de ne pas suivre ces observations en octroyant le permis sans conditions qui confineraient l'utilisation de la piscine à des fins exclusivement privées. Pour le surplus, elles se réfèrent à leurs écrits de procédure antérieurs.

C. Le dernier mémoire des parties requérantes

Elles maintiennent que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi le projet peut être accepté alors que des nuisances sonores importantes existent.

VI.2. Examen

La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose que les décisions individuelles doivent être motivées en la forme. Pour autant, l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique. Les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation. Il faut que les réclamants et, en cas de litige, le juge, puissent comprendre, à la lecture de la décision, les motifs pour lesquels les objections n'ont pas été suivies.

En l'espèce, la réclamation introduite par la première partie requérante dans le cadre de l'enquête publique dénonçait notamment ce qui suit :

" […] Lorsque nous nous sommes établis dans le domaine de la Motte, nous avons choisi de le faire en zone de «Parcs résidentiels». Nous aspirons en effet à la sérénité et au calme normalement garantis par le caractère même d'une telle zone.

Pouvoir profiter pleinement de notre jardin dans la quiétude et l'intimité faisait également partie de nos attentes...

[…]

Il nous semble indispensable de rappeler que nos terrains se situent en zone de «Parcs Résidentiels» et doivent donc être protégés contre le développement d'activités professionnelles et des nuisances qu'elles peuvent engendrer (surtout bruit, voitures, déchets,...). Toute exploitation commerciale de cette piscine ne peut plus être tolérée et ce rappel appuyé devrait faire partie intégrante du permis pour éviter tout malentendu sur la finalité de certains de ces nouveaux aménagements.

[…]

En conclusion, le projet de nos voisins est sans aucun doute un très beau projet s'il s'agit bien d'un aménagement purement privatif destiné à améliorer le confort de ses habitants. L'expérience du passé et certains détails tels cette porte d'accès extérieur nous poussent pourtant à demander de rappeler clairement l'interdiction de maintenir des activités aquatiques centrées sur la piscine et d'ouvrir cette piscine à un accès externe".

Dans sa réclamation, la deuxième requérante demandait que la piscine reste à usage privé.

L'auteur de l'acte attaqué reproduit la proposition de la DGO4 d'octroyer le permis d'urbanisme. La DGO4 estime que l'avis de la commission d'avis sur les recours (reproduit dans cette proposition) est pertinent. L'auteur de l'acte attaqué expose qu'il partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - direction juridique, des recours et du contentieux -, et par la commission d'avis sur les recours.

Les motifs de l'acte administratif, rappelés à l'occasion de l'examen de la première branche du deuxième moyen, rencontrent, certes de manière succincte mais néanmoins suffisante, les réclamations en ce qu'elles ont trait au projet et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à délivrer l'acte attaqué. En indiquant que "l'activité est existante depuis une quinzaine d'années" et "qu'il s'agit seulement de recevoir une personne accompagnée de son thérapeute, et plus rarement un tout petit groupe", l'autorité indique quelles sont les conséquences réelles des aménagements prévus, l'essentiel des réclamations visant en réalité l'activité au sein des installations déjà existantes. Partant, les réclamants peuvent comprendre, à la lecture de la décision, les motifs pour lesquels leurs objections n'ont pas été suivies.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête

Le quatrième moyen est pris de la violation des articles 1er, 10 et 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de la violation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et de ses annexes, de l'excès de pouvoir, des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes soutiennent que l'activité exercée dans la piscine dépasse le cadre purement familial et que, comme rappelé par la première partie requérante dans sa réclamation, des stages y sont notamment organisés. Elles ajoutent que le site internet des demandeurs de permis renseigne que le procédé de désinfection de l'eau utilisé est un autre procédé que le chlore de sorte que le projet s'inscrit dans la sous-rubrique n° 92.61.01.01.02, et relève de la classe 2. Elles en concluent que le projet requérait un permis unique et non pas un permis d'urbanisme. Elles estiment qu'en octroyant l'acte attaqué, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et a méconnu les dispositions visées au moyen.

B. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que la superficie de la piscine est inférieure à 100 m² (d'après les plans, elle s'étend sur 95 m²) mais que la profondeur est supérieure à 40 cm. Elles considèrent qu'il convient d'examiner le procédé de désinfection de l'eau utilisé et qu'il s'agit d'un procédé autre que le chlore de sorte que le projet s'inscrit dans la sous-rubrique n° 92.61.01.01.02, et relève de la classe 2. Elles concluent qu'un permis unique était requis. Pour le surplus, elles se réfèrent à leurs écrits de procédure antérieurs.

VII.2. Examen

L'article 1er du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose que le projet mixte est un projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert un permis d'environnement et un permis d'urbanisme.

L'article 81, § 1er de ce décret dispose que tout projet mixte, à l'exception des projets portant sur des établissements temporaires, d'essai ou relatifs à des biens immobiliers visés à l'article 109 du CWATUP, fait l'objet d'une demande de permis unique.

L'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées contient notamment les rubriques suivantes :

" 92.61.01.01.01 bassins de natation couverts et ouverts utilisés à un titre autre que purement privatif dans le cadre du cercle familial, lorsque la surface est inférieure ou égale à 100 m² ou la profondeur inférieure ou égale à 40 cm, utilisant exclusivement le chlore comme procédé de désinfection de l'eau (classe 3)

92.61.01.01.02 bassins de natation couverts et ouverts utilisés à un titre autre que purement privatif dans le cadre du cercle familial, lorsque la surface est inférieure ou égale à 100 m² ou la profondeur inférieure ou égale à 40 cm, utilisant un procédé de désinfection autre que le chlore ou en combinaison avec du chlore (classe 2)

92.61.01.02 bassins de natation couverts et ouverts utilisés à un titre autre que purement privatif dans le cadre du cercle familial, lorsque la surface est supérieure à 100 m² et la profondeur supérieure à 40 cm (classe 2)".

En l'espèce, il n'est pas contesté que la piscine est utilisée à un titre autre que purement privatif, qu'elle a une surface de 95 m² (voy. plan n° 1) et que sa profondeur est supérieure à 40 cm.

Dans la réclamation qu'elle a introduite dans le cadre de l'enquête publique, la première partie requérante dénonçait notamment le fait que le procédé de désinfection utilisé pour la piscine est un autre procédé que le chlore. Cette affirmation reposait sur des renseignements figurant sur un site internet relatif aux activités et stages organisés dans la piscine, et dont un extrait était déposé à l'appui de la réclamation.

Cet extrait concerne toutefois un stage organisé plus de sept ans avant la date de la réclamation, puisqu'on peut lire en-dessous de l'encadré rouge (dans lequel il est précisé que la piscine n'est pas traitée au chlore), la mention suivante : "Dates : à préciser pour 2007". Il n'est pas contesté qu'à cette époque, les lieux étaient encore occupés par le précédent propriétaire.

Dans sa décision de refus de permis du 21 octobre 2015, le collège communal se réfère aux réclamations des riverains et relève que le dossier ne comporte aucun élément permettant de définir la classe d'exploitation de l'établissement. Il considère qu'il convient que le demandeur de permis clarifie la situation sur ce point précis.

Dans leur recours au Gouvernement, les demandeurs de permis précisaient ce qui suit :

" […] il convient à présent d'analyser cette activité sous l'angle environnemental.

A cet égard, les activités menées au niveau de la piscine sont à classer dans la rubrique 92.61.01.01.01. à savoir, «bassins de natation couverts et ouverts utilisés à un titre autre que purement privatif dans le cadre du cercle familial, lorsque la surface est inférieure ou égale à 100 m² ou la profondeur inférieure ou égale à 40 cm, utilisant exclusivement le chlore comme procédé de désinfection de l'eau».

Cette activité nécessite effectivement l'introduction d'une déclaration de classe 3, la surface de la piscine étant nettement inférieure à 100 m². Elle est donc visée par cette rubrique.

A cet égard, mes clients s'engagent à déposer, dès l'octroi du permis d'urbanisme sollicité, une telle déclaration. Dans cette attente, aucune activité sortant du cadre familial ne sera menée dans la piscine.

Par conséquent, rien ne s'oppose à ce que le permis d'urbanisme sollicité soit accordé […]".

Au vu de ces éléments, il n'est pas établi que le procédé de désinfection de l'eau utilisé actuellement serait un autre procédé que le chlore et qu'il s'agirait par conséquent d'un établissement de classe 2.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un cinquième moyen de la violation des articles 109, 120 et 452/2 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir.

Elles précisent ne l'invoquer que pour autant que le bien soit localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques.

Dans une première branche, elles soutiennent que dans l'hypothèse où le bien est localisé à l'intérieur d'un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique, la commission d'avis sur les recours aurait dû auditionner Jean-Paul MASSON et Patricia CLAEYS et émettre son avis en présence d'un membre de la

commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.), ce qui n'a pas été le cas.

Dans une seconde branche, elles soutiennent que l'acte attaqué a été adopté sans que l'avis de la C.R.M.S.F. n'ait été sollicité de sorte que l'acte attaqué devrait donc être annulé.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond ce qui suit :

- le service de l'archéologie, direction du Brabant wallon interrogé par la commune, a indiqué le 29 septembre 2015 que les lieux sont à proximité immédiate d'un site archéologique;

- la commune de Genappe a dès lors considéré que la demande de permis ne se rapportait pas à un bien localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWATUP;

- les parties requérantes elles-mêmes écrivent que le moyen "n'est invoqué que pour autant que le bien soit localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques";

- surabondamment, il convient de rappeler le commentaire de l'article donné par le gouvernement dans le projet de décret :

  " Concernant l'article 233, l'inventaire des sites archéologiques est un document à valeur informative pour la Région wallonne et n'engendre aucune conséquence à portée juridique. L'article 233 est formulé de la même manière que l'article 191 concernant l'inventaire du patrimoine immobilier hormis qu'il n'est pas prévu de publication afin d'éviter de renseigner des chercheurs malveillants quant aux richesses contenues dans certains sites archéologiques". (Doc. Parl. Wall., 488 (1998-1999), n°1, pp. 10 et 11);

- quand bien même le site ferait-il partie de l'inventaire des sites archéologiques, il faut observer que celui-ci n'a pas été publié au Moniteur belge, mais aussi et surtout que le service de l'archéologie, direction du Brabant wallon a formulé un avis favorable :

  " Nous ne préconisons qu'un rappel de l'article 249 relatif aux découvertes fortuites. En effet, vu les perturbations déjà subies (cave, piscine,...) et le type de travaux projetés, le risque est peu élevé";

- cet article 249 ne porte que sur les biens archéologiques et ne porte pas sur les sites archéologiques, ce qui explique sans doute pourquoi le service de

l'archéologie et à sa suite le collège communal de la commune de Genappe ont considéré que le bien n'était pas repris dans un site archéologique;

- la partie adverse s'interroge même sur l'intérêt au moyen des parties requérantes qui n'avancent aucun élément laissant présumer que les lieux litigieux comportent des biens archéologiques et que la réalisation des actes et travaux visés par l'acte attaqué sont de nature à porter atteinte à des biens archéologiques.

C. Le mémoire en réplique

Sur la première branche

Les parties requérantes répliquent ce qui suit :

- quant à l'intérêt, la question n'est pas de savoir si les lieux litigieux comportent ou non des biens archéologiques et si la réalisation des actes et travaux projetés seraient de nature à porter atteinte à des biens archéologiques mais bien de savoir si les lieux litigieux se situent à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'un site archéologique visé par l'article 233 du CWATUP;

- en l'espèce, il existe un doute à ce sujet puisque l'avis du service de l'archéologie du 29 septembre 2015 énonce, d'une part, que le bien est situé "à proximité immédiate de site(s) archéologique(s)", en sorte qu'il serait situé à l'extérieur du périmètre alors que d'autre part, le même avis stipule que "la parcelle se situe dans les limites du site dit «Tombelle des Romains (ISAZ 170) 1°»", en sorte que le bien serait situé à l'intérieur du périmètre;

- la réponse à cette question est fondamentale puisque, dans l'affirmative, la commission d'avis sur les recours aurait dû procéder à l'audition et émettre son avis en présence d'un membre de la C.R.M.S.F., ce qui n'a pas été le cas.

Sur la seconde branche

Les parties requérantes considèrent que l'avis de la C.R.M.S.F. aurait dû être sollicité préalablement à l'octroi de l'acte attaqué. Elles estiment que, par contre, l'absence de publication au Moniteur belge est sans incidence, dès lors que cette formalité n'est pas requise par le CWATUP. Elles soutiennent que l'on ne peut exclure que, si la C.R.M.S.F. avait été auditionnée et si un de ses membres avait siégé à la commission d'avis sur les recours, le sens de la décision attaquée aurait pu être différent. Elles en concluent avoir intérêt au moyen. Quant à son fondement, elles affirment que la partie adverse ne répond pas à leurs arguments.

VIII.2. Examen

Première branche

L'article 109 du CWATUP dispose comme suit :

" Le permis est délivré conformément à l'article 107, mais de l'avis conforme du fonctionnaire délégué :

[…]

2° lorsqu'il concerne des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 209 ou localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233; dans les cas et selon les modalités arrêtés par le Gouvernement, le permis est délivré sur la base d'un certificat de patrimoine.

Pour la région de langue française, l'avis de la commission visée à l'article 187, 3° est sollicité préalablement à l'octroi du permis. À défaut pour ladite commission de s'être prononcée dans les délais fixés par le Gouvernement, l'avis est réputé favorable".

L'article 120, alinéa 7, du CWATUP dispose comme suit :

" Lorsque le dossier est relatif à un immeuble visé à l'article 109, 2°, un représentant de la commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne siège au sein de la commission d'avis".

L'article 185 du CWATUP définit le site archéologique comme suit :

" tout terrain, formation géologique, monument, ensemble architectural ou site ayant recelé, recelant ou étant présumé receler des biens archéologiques".

L'article 233 du CWATUP dispose comme suit:

" Selon les modalités qu'il détermine, le Gouvernement dresse et tient à jour un inventaire du patrimoine archéologique et établit un zonage archéologique de la Région wallonne".

L'article 452/2, § 2 du CWATUP dispose comme suit :

" § 2. Le membre de la commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne ne siège au sein de la commission d'avis que lorsque le recours se rapporte au permis visé à l'article 109".

En l'espèce, et pour rappel, l'avis favorable du service Archéologie de la DGO4 renseigne que le bien est situé "à proximité immédiate d'un site archéologique" tout en étant motivé comme suit :

" Motivation : Bien que la parcelle se situe dans les limites du site dit «tombelle des Romains» (ISAZ 170), nous ne préconisons qu'un rappel de l'article 249 relatif aux découvertes fortuites. En effet, vu les perturbations déjà subies (cave,

> piscine,…) et le type de travaux projetés, le risque est peu élevé. Cependant, ce risque n'est pas écarté, nul : la prudence est de mise. Par conséquent (…) en cas de découverte fortuite, le titulaire avertira immédiatement le Service de l'Archéologie (articles 249 et 522 à 523 du CWATUP)".

Cet avis, qui précise à la fois que le bien est situé "à proximité immédiate" d'un site archéologique et qu'il est situé "dans les limites" de celui-ci, est entaché d'ambiguïté.

L'acte attaqué, qui se réfère et fait siennes les considérations contenues dans la proposition d'octroi du permis de la DGO4, relève que le bien est repris dans les limites du site archéologique dit "Tombelle des Romains".

Il ressort du plan communiqué à la demande de l'auditeur-rapporteur par la partie adverse que le bien litigieux est situé au sein du site dit "La Tombelle des Romains". S'agissant d'un bien situé dans un site figurant à l'inventaire, signalé par l'avis émis par le service archéologie de la DGO4, la commission d'avis sur les recours ne pouvait siéger qu'en présence d'un membre de la C.R.M.S.F. de la Région wallonne. Ce ne fût pas le cas lors de la séance du 18 janvier 2016.

La commission d'avis sur les recours qui s'est réunie en séance du 18 janvier 2016 était composée de M^{me} S. PIRARD (présidente), M^{me} N. HENRY, M^{rs} J. POLET et P. GOVAERTS (membres). Il ne ressort pas de l'avis émis qu'un membre de la C.R.M.S.F. de la Région wallonne siégeait au sein de la commission d'avis.

Il n'est pas établi qu'en présence de ce membre, l'avis aurait été le même. Dans cette mesure, la première branche du cinquième moyen est fondée.

IX. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

L'arrêté ministériel du 17 mars 2016 octroyant, sur recours, le permis d'urbanisme, sollicité par Jean-Paul MASSON et Patricia CLAEYS pour la transformation avec extension d'une villa existante (remplacement de la toiture + 3 extensions limitées) située à Bousval, drève du Château de la Motte, 22, est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence d'un tiers chacune, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-trois janvier deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Simone GUFFENS.