

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.170 du 28 février 2020

A. 219.993/XIII-7759

En cause :

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

contre :

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

Partie intervenante :

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

I. Objet de la requête

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

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 11 octobre 2016, André LOMME a également demandé la suspension de l'exécution de l'acte attaquée.

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

Un arrêt n° 237.737 du 21 mars 2017 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. IMMO-RPM, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite par la voie électronique le 5 avril 2017 par la partie requérante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 décembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 janvier 2020 à 09.30 heures.

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

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

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

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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 237.737 du 21 mars 2017. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse du requérant

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

Le requérant affirme que le permis délivré considère comme acquis, citant ici les termes de la proposition de la DGO4 du 13 janvier 2015, ce qui suit :

« le bien est situé en partie dans le périmètre du lotissement n° 25107-LTS-0260-00, autorisé par décision du Collège Communal de Villers-la-Ville du 09.10.1964 et non périmé, sans toutefois être compris dans une des trois zones d'affectation et avoir reçu de numéro de lot; que précisément, la zone de parking se trouve pour l'essentiel dans le périmètre du lotissement, bien qu'elle s'étende aussi sur une parcelle non bâtie et située hors lotissement; que les bâtiments de la ferme sont exclus du périmètre du lotissement ».

Il constate que plus avant, la partie adverse précise à son tour : « la parcelle visée par la demande est bien située hors du lotissement voisin (...) ses prescriptions ne s'appliquent donc pas à la présente demande ».

Il soutient que le permis de lotir délivré le 9 octobre 1964 par la commune de Sart-Dames-Avelines (actuellement Villers-la-Ville), seul cité par l'acte attaqué, ne concerne que peu le projet dont l'essentiel est situé sur le territoire de Baisy-Thy (actuellement Genappe) et qu'il fallait aussi et surtout faire référence au permis de lotir délivré le 19 septembre 1964 par la commune de Baisy-Thy (actuellement Genappe), les bâtiments de la ferme étant bien situés à l'intérieur de ce dernier lotissement. Il affirme que seul fait foi le plan approuvé par le collège

XIII - 7759 - 3/20

échevinal de Baisy-Thy le 11 juillet 1964 et ayant fait l'objet du permis de lotir délivré le 19 septembre 1964. Il ajoute que les prescriptions générales d'aménagement du site, inchangées pour Genappe, le confirment prévoyant que « la ferme des Quatre Bras restera dans son état actuel ».

Il estime que, dans ce lotissement, pour la partie située à Genappe, seules sont autorisées les constructions avec maximum un étage et à caractère d'habitation de séjour, isolées ou jumelées. Selon lui, ces prescriptions ne distinguent pas de zones particulières et s'appliquent donc à toute la superficie lotie. Il constate qu'aucune dérogation n'a été accordée aux prescriptions de ce lotissement.

Il en conclut que le projet qui ne tenait aucun compte des prescriptions urbanistiques applicables au lotissement devait à l'évidence faire l'objet d'un rejet. Il ajoute que l'acte attaqué, en ne prenant pas en considération (et donc en ne vérifiant pas) les conditions urbanistiques concernées, estimant à tort que l'essentiel du projet est situé hors du périmètre du lotissement « des Quatre Bras » (ou « domaine 1815 »), n'est pas correctement motivé et doit être annulé.

En réplique, il maintient que la parcelle visée fait partie intégrante des limites du lotissement ainsi que cela résulte des plans annexés aux permis de lotir délivrés par les communes concernées en 1964 et que le plan de lotissement, qui détermine la division du terrain en lots et fixe la superficie et l'affectation de ces derniers est un élément constitutif du permis de lotir, à défaut duquel aucune conséquence liée au permis de lotir ne peut être utilement tirée (arrêt C.E., n° 223.123, du 8 avril 2013). Il reproche à la partie adverse de confondre le périmètre du lotissement avec les prescriptions applicables aux zones distinguées dans le périmètre du lotissement.

Il estime que les prescriptions littérales applicables à « la zone litigieuse » sont contenues dans le document rédigé par les architectes B. et R., document qui lui a été remis en copie par le notaire au moment de l'acquisition de son terrain à bâtir, l'ayant obtenue des administrations communales, qui avait été déposé à l'époque par le demandeur de permis mais dont l'original, égaré, ne figure plus dans les dossiers communaux.

Il ajoute ce qui suit :

« Le Conseil d'État relèvera que le permis délivré précise que le permis est délivré à condition de respecter les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire Délégué, lequel précisait comme condition "se conformer aux prescriptions jointes au plan", il résulte dès lors du permis délivré que les prescriptions jointes au plan (donc jointes par le demandeur, puisqu'elles préexistent à la décision de l'autorité communale et sont approuvées par le Fonctionnaire Délégué en son avis

préalable à l'examen par l'autorité communale...) sont ainsi intégrées dans le permis lui-même : de toute évidence, ce sont les feuillets produits en copie par le concluant, documents annexés à la demande de permis;

En produisant le texte des prescriptions annexées au plan de la demande de permis, le requérant dépose donc au Conseil d'État des prescriptions dont il est apporté la preuve qu'elles ont été approuvées par l'autorité délivrant le permis de lotir en son temps;

En décider autrement reviendrait à estimer qu'aucune preuve de quoi que ce soit ne pourrait être rapportée en l'espèce, puisqu'aucun document visé par le Collège des Bourgmestre et Échevins de l'époque ne contient les prescriptions littérales en question, et il n'est pourtant pas imaginable alors de soutenir que faute de trouver ce document visé par le Collège des Bourgmestre et Échevins aucune prescription ne serait applicable nonobstant la référence générique reprise dans les termes du permis délivré, seul le plan annexé au permis de lotir étant visé pour le Collège, outre évidemment la délibération elle-même...;

Dès lors non seulement ce document produit par le requérant confirme que la ferme est bien partie intégrante du lotissement, mais il impose au titre des prescriptions littérales de considérer que la ferme devait rester "dans son état actuel" (de 1964) : dans ces conditions, la demande d'annulation de l'acte attaqué est justifiée par référence aux prescriptions littérales du permis de lotir, ignorées et non respectées par l'acte attaqué (le permis d'urbanisme sollicité ne pouvait être délivré); (...) ».

Le requérant envisage ensuite l'hypothèse où le Conseil d'État estimerait néanmoins que le bien litigieux est situé dans le périmètre du lotissement mais qu'aucune prescription littérale des permis de lotir ne lui serait applicable et estime qu'il ne peut pas être sérieusement soutenu que faute de prescriptions spécifiques relatives à la zone litigieuse du lotissement, le permis de lotir permettrait d'y édifier librement n'importe quelle construction.

Il invoque à ce sujet les arrêts n° 58.470 du 6 mars 1996 et n° 64.357 du 4 février 1997 dont il déduit que dans le cas d'espèce, la parcelle litigieuse, faisant notamment l'objet du permis d'urbanisme litigieux, n'ayant pas fait l'objet d'une affectation dans le permis de lotir de 1964 ni dans ses modifications ultérieures (qui ont toutes concerné des lots plus spécifiques situés ailleurs), il fallait, avant d'envisager la délivrance d'un permis d'urbanisme, faire procéder à une modification du permis de lotir (*mutatis mutandis*, la législation visant désormais le permis d'urbanisation en lieu et place de l'ancien permis de lotir).

Il observe qu'en l'espèce, la zone litigieuse n'est pas un « lot » numéroté au permis de lotir de 1964, qu'en effet elle n'était pas à vendre ni à construire et dès lors que son affectation n'étant pas supposée être modifiée par rapport à son état existant en 1964, ni le lot cédé, il est compréhensible que le demandeur de permis de lotir en 1964 ne se soit pas préoccupé d'en faire un lot numéroté (ce qui n'a pas paru utile à l'autorité de l'époque non plus), ni de détailler les prescriptions qui concerneraient cette zone (dont il avait prévu que la ferme resterait en l'état, ce qui fut d'ailleurs ensuite longtemps le cas).

Il conclut que faute de permis de lotir modificatif, dont il n'a jamais été question en l'espèce, il n'était pas possible pour l'autorité de délivrer un permis d'urbanisme régulier pour démolir et construire dans la zone litigieuse.

Dans son dernier mémoire, le requérant maintient que le bien litigieux fait partie du permis de lotir et est soumis à ses prescriptions, même s'il n'a pas fait l'objet d'un lot numéroté. Il ajoute qu'il invoque « le non-respect de l'obligation de faire définir les règles applicables à ladite zone non affectée du permis de lotir dans les formes requises pour ce faire compte tenu de l'évolution de la législation applicable aux anciens permis de lotir ».

IV.2. Examen

Le premier moyen n'a pas été jugé sérieux dans l'arrêt n° 237.737 du 21 mars 2017 pour les motifs suivants :

- « Le projet contesté se trouve à cheval sur le territoire de deux communes : la plus grande partie, implantée au nord, est située sur le territoire de la ville de Genappe (anciennement Baisy-Thy) et inclut les bâtiments de la ferme des Quatre Bras et quelques emplacements de parcage; la seconde partie est située, au sud, sur le territoire de la commune de Villers-la-Ville (anciennement Sart-Dames-Avelines); elle inclut une partie des parkings projetés.

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

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

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

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

Le second permis de lotir a été délivré le 9 octobre 1964 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sart-Dames-Avelines. Les prescriptions littérales distinguent également trois zones : une zone de construction ouverte, une zone commerciale et une zone à destination publique. Les bâtiments de la ferme ne se situent pas sur le territoire de cette commune. Dans le plan du lotissement, qui est commun au lotissement relatif à la partie du

domaine située sur le territoire de Baisy-Thy, les terrains jouxtant la ferme n'ont reçu aucun numéro de lot et ne font pas partie de la zone de villas; ils semblent faire partie tantôt d'une zone non aedificandi le long des voiries, tantôt d'une zone de recul (aplat jaune). On ne dispose pas de prescriptions littérales relatives à ces zones. Le projet ne prévoit dans ces zones que des emplacements de parcage à ciel ouvert, à l'exclusion de toute construction nouvelle. Le permis de lotir a été modifié à plusieurs reprises, mais ces modifications ne paraissent pas avoir modifié les données du problème.

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

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

Il ressort des travaux préparatoires du décret du 18 juillet 2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine qu'avant l'entrée en vigueur de cette législation, « la question du champ d'application du permis de lotir [était] une question délicate à maints égards », donnant lieu à « des difficultés d'interprétation », notamment quant aux questions de savoir « si le périmètre du permis de lotir s'étend aux parties de biens sises dans certaines zones "incapables" d'accueillir les constructions destinée[s] à l'habitation », « si la partie que le propriétaire ne met, éventuellement, pas sur le marché est comprise dans le champ du lotissement », ou encore « si les lots "non destinés" sont dans le champ du permis de lotir » (*Doc.parl., Parl.wall.*, 309 (2001-2001), n° 1, pp. 13 et 147-148).

Il ressort de l'exposé des motifs du projet de décret que le Gouvernement de l'époque a préféré retenir l'option que « le champ du permis de lotir s'étend[e] plutôt à toutes les parties du bien issues de la division », tout en laissant à l'administration la possibilité d'exclure du périmètre du lotissement, d'office ou à la suggestion du demandeur, des lots non destinés à la construction d'une habitation, « lorsqu'elle estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci » (*ibidem*, pp. 148-149 et 166-167).

Les arguments que le requérant développe dans le cadre de la procédure en annulation ne permettent pas de remettre en cause le bien-fondé des motifs de l'arrêt qui précède.

Tout d'abord, s'agissant de la ferme située sur le territoire de la ville de Genappe, il résulte des plans du lotissement versés aux débats et communs aux communes de Baisy-Thy et Sart-Dame-Avelines, que ladite ferme ne se voit pas attribuer un numéro de lot, à la différence de toutes les autres parcelles régies par le permis de lotir. Le requérant ne le conteste d'ailleurs pas. En sa partie centrale, la

ferme, figurée par un aplat blanc, n'est de surcroît reprise dans aucune des zones que distingue le plan. Si le pourtour des bâtiments de la ferme est, sur les plans, hachuré, ce graphisme ne correspond cependant pas à une rubrique de la légende, de sorte qu'aucune conclusion ne peut en être tirée.

Le permis de lotir, délivré le 19 septembre 1964 par le collège des bourgmestre et échevins de Baisy-Thy, impose de respecter les conditions énoncées dans l'avis du fonctionnaire délégué qui prescrit de « se conformer aux prescriptions jointes au plan ».

L'affirmation du requérant selon laquelle les prescriptions littérales qui sont visées dans le permis de lotir s'identifient au document non signé ni daté émanant des architectes B. et R. et intitulé « Commune de Baisy-Thy et Sart-Dame-Avelines - Lotissement de la ferme des Quatre-Bras - Prescriptions générales d'aménagement du site » n'est pas convaincante. En effet, ce document ne correspond pas à la version adoptée du plan de lotissement. Ainsi, il ne distingue pas selon les différentes zones (sauf la zone de recul) que prévoit le plan de lotissement et il vise à créer 332 parcelles là où le plan en dénombre 289. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de conclure qu'il aurait été à un moment quelconque approuvé par le fonctionnaire délégué ou le collège des bourgmestre et échevins.

Les prescriptions littérales qui sont rendues applicables par le permis de lotir sont celles, signées, que la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) a communiquées au requérant le 9 août 2016 en annexe à un extrait de la délibération du 19 septembre 1964 du collège des bourgmestre et échevins de Baisy-Thy. Elles sont identiques à celles qui sont annexées à la délibération du 9 octobre 1964 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sart-Dames-Avelines. On peut ainsi en inférer, en comparant les deux documents produits, que la première page manquante dans le document de Baisy-Thy correspond à la page n° 1 de Sart-Dames-Avelines, qui est une page de garde intitulée « Communes de Baisy-Thy et Sart-Dames-Avelines - Lotissement de la Ferme des Quatre-Bras - Prescriptions urbanistiques » et émanant de la société belge immobilière S.A. BELGIMO, demanderesse du permis de lotir.

Ces prescriptions littérales, qui diffèrent sur de nombreux points du rapport des architectes B. et R., ne font pas mention de la ferme des Quatre-Bras et prévoient encore moins que celle-ci devra rester dans son état actuel.

Par conséquent, à supposer que la parcelle de la ferme existante (démolie entre-temps) soit bien comprise dans le périmètre du permis de lotir, ce qui n'est pas établi, l'application de celui-ci ne pourrait pas conduire à la conclusion qu'elle devait

rester dans son état actuel ni qu'en cas de démolition, elle aurait dû être remplacée par des villas puisque le bien ne se trouve pas dans une zone affectée aux villas (aplat jaune).

En tout état de cause, la motivation de l'arrêté attaqué n'est pas entachée d'une erreur affectant sa légalité lorsqu'elle conclut que les prescriptions du lotissement, ce qui vise en réalité les deux permis de lotir, ne s'appliquent pas à la demande de permis.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse du requérant

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

Dans une première branche, le requérant rappelle que le permis concerne un bien situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, et que l'acte attaqué relève que « le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat : (...) en effet, sa fonction principale relève de la résidence, les commerces - de proximité - constituent des équipements accessoires à la fonction résidentielle et les bureaux contribuent à la mixité raisonnée de la zone sans y apporter de nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel ». Il soutient que, conformément à l'article 26 du CWATUP, la création d'un complexe de résidence-services ne correspond pas à la finalité de la zone concernée, en ce qu'il n'est manifestement pas compatible avec le voisinage formé d'un vaste lotissement de résidences unifamiliales de type villas ou bungalows et aurait pour effet de dénaturer l'essence même de ce lotissement. Selon lui, il ressort des plans que ce lotissement englobe totalement la zone du projet seulement délimitée par ailleurs par les voiries extérieures, et ce même s'il fallait considérer que le territoire limité des bâtiments de la ferme ne faisait pas partie intégrante du lotissement lui-même qui resterait dans les faits le seul voisinage du projet.

Dans une deuxième branche, il estime que la partie adverse n'a nullement pris en considération dans sa motivation la proximité immédiate avec un lotissement aux caractéristiques bien particulières (densité faible, lots de grandes

dimensions affectés à des villas et bungalows, absence de tout trafic par son caractère strictement résidentiel, villas d'un seul étage, etc...). Il reproche à l'acte attaqué de ne préciser nulle part que l'autorité aurait pris en compte ces aspects du bon aménagement des lieux, se bornant à dire que le projet ne ferait pas partie du lotissement..., sans indiquer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que sans faire partie du lotissement, le projet s'intégrerait néanmoins harmonieusement au contexte urbanistique existant (limité au lotissement...) et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés immédiatement voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Il rappelle qu'il appartient à l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme de vérifier sa conformité au bon aménagement des lieux avec tous ses corollaires. Il considère que s'il fallait considérer que le projet n'est pas comme tel intégré dans la zone couverte par le permis de lotir (cf. premier moyen), comme l'estima la partie adverse, il reste que le respect des principes du bon aménagement des lieux imposait de considérer spécialement le lotissement et ses caractéristiques pour déterminer si le projet correspond à une intégration adéquate du projet dans le bâti environnant, compte tenu précisément de son voisinage immédiat avec le lotissement de l'espèce.

Dans une troisième branche, il reproche à la partie adverse de ne pas motiver ou à tout le moins insuffisamment sa décision, au regard de l'avis négatif de la DGO4, se bornant à énoncer sans détail ni précision que « le projet ne sera pas de nature à créer des nuisances significatives pour le voisinage », n'envisageant pas l'aspect paysager et la barrière végétale à créer, ni l'impossibilité résultant de l'étroitesse de la zone plantée, notamment, que ce soit pour estimer que le projet apporte une solution au problème soulevé (*quod non...*), ou qu'il n'est pas judicieusement soulevé par l'administration (et les riverains).

En réplique, quant à cette troisième branche, le requérant développe les trois critiques suivantes quant à la motivation du permis attaqué :

- en premier lieu, en ne visant en l'espèce que la bordure nord-est et non celle sud-est, l'acte attaqué commet une première erreur manifeste au regard de sa propre motivation : ne rien prévoir pour la bordure sud-est laisse le lotissement en contact direct avec une zone de parking et des façades de bureaux;
- en deuxième lieu, en perdant de vue qu'un bassin d'orage était prévu le long de la limite nord-est, l'acte attaqué commet une erreur manifeste en y prévoyant également la réalisation de l'écran végétal hautes tiges;
- en troisième lieu, en se bornant à prévoir, pour la bordure nord-est, la plantation de hautes tiges, sans prévoir ni leur type, ni leur densité, ni l'obligation de prévoir d'autres plantations à leur pieds pour garantir un écran en partie basse, notamment,

l'acte attaqué est à la fois manifestement insuffisamment précis et insuffisamment motivé, et la condition telle qu'il l'énonce, par son imprécision, ne permet pas de garantir la réalisation d'un écran opaque depuis le sol comme apparemment l'autorité estimait judicieux de le faire si l'on s'en réfère aux motifs de l'acte.

Dans son dernier mémoire, il insiste sur le fait qu'en raison de la présence du bassin d'orage, les limites du terrain ne permettent plus de créer l'écran végétal envisagé ailleurs.

V.2. Examen

Le deuxième moyen n'a pas été jugé sérieux dans l'arrêt n° 237.737 du 21 mars 2017 pour les motifs suivants :

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

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

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

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

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

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

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

Ainsi que le signale la partie adverse dans sa note d'observations, ce concept correspond à la définition de la résidence-services à l'article 334, 2^o, c, de la partie décrétable du Code wallon de l'action sociale et de la santé, qui entend par "résidence-services" : "un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, constituant un ensemble fonctionnel, géré par une personne

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

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

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

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

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

" [...]

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

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

[...]".

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

Il n'est pas établi que les activités commerciales et de bureaux sont susceptibles de "dénaturer" le lotissement voisin. La construction qui les abritera est située à la périphérie dudit lotissement, même si c'est à l'intérieur du périmètre de celui-ci, et

aucun des accès à l'ensemble formé par la résidence-services, les commerces et les bureaux ne donne sur le lotissement en question.

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

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

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

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

- " Considérant, en ce qui concerne la localisation-même de la résidence-services, que force est de s'interroger sur la pertinence du site retenu; que le projet se situe en effet à l'angle d'un carrefour où la circulation est dense, à distance des centres et des commerces et services qu'ils offrent et auxquels les résidents doivent pouvoir accéder aisément; que ceux-ci devront en effet utiliser leur véhicule s'ils souhaitent acquérir d'autres biens que ceux proposés dans les 6 commerces prévus ou accéder à des services non fournis par la résidence-services ou, tout simplement, sortir de ce cadre fermé; que le recours forcé à la voiture est en contradiction avec les options d'urbanisation durables qui préconisent de 'construire la ville sur la ville', ce qui se justifie peut-être d'autant plus pour un public-cible constitué d'ânés qui ne doivent pas nécessairement disposer d'un véhicule ou effectuer des trajets pour des raisons professionnelles ou familiales mais qui n'auront d'autre solution que la voiture pour conserver des contacts sociaux, étant donné l'offre lacunaire en transports en communs; que par contre, d'aucuns relèveront que ce projet permet de réaffecter le site avec un type d'habitat nécessitant peu d'emplacements de stationnement par logement, ce qui correspond à l'espace disponible, mais imposant une certaine densité, ce que permet le site, la taille du terrain permettant la réalisation des constructions et des aménagements nécessaires tels que les parkings, le bassin d'orage,...";
- " Considérant, en ce qui concerne la mobilité et le charroi généré par le projet, que le site est desservi par des voiries de gabarit suffisant pour absorber le charroi supplémentaire, à savoir la N5 (rue Dernier Patard) et la N93 (chaussée de Namur); qu'il est accessible via la chaussée de Namur et non via la zone résidentielle à l'arrière et qu'aucune nuisance n'est donc à craindre pour les résidents de la zone résidentielle en termes de charroi provenant du projet; [...]"

- " Considérant, sur le plan paysager, que, comme il n'y a pas de modification majeure de volume, le paysage ne sera pas altéré, mis à part la présence des fenêtres de toit, trop nombreuses du côté des voiries et qui dénatureront trop drastiquement le bâtiment; que le projet prévoit par ailleurs une densité importante et que, s'il devait être accepté, il serait opportun de prévoir, outre le parterre de végétation, un écran opaque entre le projet et les villas riveraines; que le plan d'implantation reprend bien quelques plantations, mais que l'on peut douter de leur efficacité en tant qu'écran végétal vu l'étroitesse de la zone plantée et qu'il n'est pas possible d'avoir une largeur suffisante sur tout le pourtour pour installer cette barrière végétale".

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

Quant à la troisième branche, l'arrêté attaqué reproduit l'avis que la DGO4 avait émis le 13 janvier 2015, soit avant la modification des plans au mois de mai 2015, et qui concluait "qu'au vu des conclusions de l'étude du Bureau d'étude SIETCO, du non-respect du règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, de l'aménagement intérieur des appartements, du rapport du Service d'Incendie et des impératifs d'accessibilité au site et de sécurisation des lieux, il y a lieu de refuser le permis sollicité". L'avis du 13 janvier 2015 ajoutait néanmoins que "si l'implantation retenue pour un tel projet devait être jugée opportune, et sous réserve de l'avis du Commissariat général au Tourisme relatif à l'intégration du site dans un parcours touristique concernant la Bataille de Waterloo, il conviendrait [...] d'intégrer dans une nouvelle version du projet" les recommandations que l'avis énumère et parmi lesquelles figure "l'installation d'un écran opaque doublé de végétation au niveau du parking, le long des propriétés voisines".

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

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

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

Dans son mémoire en réplique, le requérant revient uniquement sur la troisième branche du moyen et il critique en particulier la condition relative à la réalisation d'un écran végétal le long de la limite nord-est de la propriété litigieuse. Les trois critiques qu'il développe ne sont cependant pas de nature à invalider les motifs précités de l'arrêt.

L'acte attaqué assortit la délivrance du permis d'urbanisme d'une condition aux termes de laquelle le bénéficiaire de l'autorisation est tenu de

« réaliser des plantations haute-tige le long de la limite nord-est de la propriété afin de former un écran opaque vis-à-vis du lotissement ».

Il entend ainsi répondre à l'avis de la DGO4 qui avait fait observer notamment ce qui suit :

« le projet prévoit par ailleurs une densité importante et que s'il devait être accepté, il serait opportun de prévoir, outre le parterre de végétation, un écran opaque entre le projet et les villas riveraines; que le plan d'implantation reprend bien quelques plantations mais que l'on peut douter de leur efficacité en tant qu'écran végétal vu l'étroitesse de la zone plantée et qu'il n'est pas possible d'avoir une largeur suffisante sur tout le pourtour pour installer cette barrière végétale ».

Si le permis attaqué impose la plantation d'arbres à haute tige uniquement au nord-est du terrain de la partie intervenante, c'est parce qu'il entend assurer à cet endroit une bordure végétale séparant les parkings projetés des villas riveraines, ainsi que cela résultait de l'avis de la DGO4. Par ailleurs, le plan d'implantation prévoyait déjà des plantations d'arbres au sud-est, soit une haie d'hêtres verts d'une hauteur finale de 1,40 mètre.

En outre, l'écran végétal est destiné à prendre place dans une zone que le projet tend à aménager comme parc paysager, ce que la DGO4 qualifie de « parterre de végétation », lequel est de nature à compléter l'écran que forment les arbres à haute tige.

La condition est donc suffisamment précise.

Le requérant affirme mais ne démontre pas que la présence future du bassin d'orage est susceptible de faire obstacle à l'implantation de l'écran végétal.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse du requérant

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

- en ce que « la partie adverse rappelle dans la motivation de l'acte attaqué que le Collège Communal de Villers-la-Ville sollicité en son avis donné le 11.03.2016 de même que la commune de Genappe sollicitée en son avis donné le 23.03.2016, avaient souligné notamment que "si le demandeur n'obtient pas l'agrément relatif aux résidences-services, il est exclu de transformer la résidence-services en logements multiples", et que lors d'une réunion publique du 03.03.2016, la demanderesse de permis avait souligné que "le projet ne comporte pas d'appartements. C'est une résidence-services avec des pièces communes, un restaurant et un appel infirmier (...) la majorité des résidents aura plus de 60 ans" »;
- que « à cet égard, la partie adverse indique dans la motivation de l'acte attaqué : "Considérant que la demande de permis porte sur une résidence-service; que dans l'hypothèse d'une modification future de destination du bâtiment (par exemple logements multiples), celle-ci impliquera des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme préalable; que l'autorité sera donc amenée à se positionner à cet égard et à exercer un contrôle; qu'une condition sera néanmoins prévue à cet effet" »;
- et ensuite que, au dispositif de l'acte attaqué, la partie adverse indique seulement dans les conditions énoncées à l'article 1^{er} : « Si le demandeur n'obtient pas l'agrément relatif aux résidences-services, il est exclu de transformer la résidence-service en logements multiples, sauf à obtenir un permis d'urbanisme préalable autorisant les actes et travaux qu'impliquera ce changement de destination »,
- alors que « ce qui inquiétait les riverains comme les autorités communales, c'était le risque sérieux que le projet, dont l'historique rappelle qu'il portait dans un premier temps sur la réalisation d'appartements et de commerces (depuis le premier permis sollicité déjà refusé en 2008...), projet établi sur base d'une résidence-services sans doute pour tenter de vaincre les hostilité[s] et lui donner une coloration sympathique, ne soit en réalité jamais affecté à cette destination faute d'agrément en qualité de résidence-services au regard de la réglementation applicable - cf. les articles 334 et suivants du Code Wallon de l'action sociale et de la santé, et les articles 1396 et suivants du Code réglementaire de l'action sociale et de la santé, ainsi que l'"annexe 121" audit code qui notamment rappelle les exigences :
- quant au directeur (qui doit assurer une présence d'au moins huit heures par semaine dans la résidence-services), impliquant des locaux *ad hoc*;
- quant aux locaux et équipements communs qui doivent obligatoirement être disponibles (aucune vérification par la partie adverse de la conformité du projet...);

- quant à la permanence réalisée sur place 24h/24 (ce qui suppose des locaux adéquats...);
- enfin et surtout, quant au conventionnement avec une maison de repos ou une maison de repos et de soins située à moins de vingt kilomètres par voie routière ».

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

Le requérant conclut comme suit :

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

En réplique, le requérant entend souligner qu'en l'espèce, l'autorité ne s'est pas assurée que l'agrément envisagé par le demandeur de permis ne serait pas « utopique ou illusoire ».

Selon lui, ce contrôle s'imposait d'autant plus à l'autorité dans le cadre d'une instruction bien comprise de la demande, que si le permis devait être accordé alors que l'agrément ne le serait pas, la construction réalisée constituerait un fait accompli, qui alors ne pourrait sans doute plus être converti qu'en appartements multiples, solution que pourtant tant les riverains que l'autorité paraissaient vouloir exclure.

Il rappelle que l'agrément envisagé supposait le conventionnement avec une maison de repos ou une maison de repos et de soins située à moins de vingt

kilomètres par voie routière ce que la demanderesse de permis n'a nullement étayé *in concreto*.

Il soutient que si ces deux conditions élémentaires ne sont pas remplies (existence d'une maison de repos et de soins dans le rayon légalement prescrit de 20 kilomètres, et accord de principe de celle-ci pour envisager un conventionnement le cas échéant), il devait se déduire que l'agrément annoncé par le demandeur de projet est en réalité utopique ou illusoire.

Il conclut qu'en ne réclamant aucune documentation pertinente à cet égard avant de statuer, alors que le dossier est manifestement lacunaire quant à ce, l'autorité n'a pas procédé à une instruction complète et correcte du dossier, et ne s'est pas assurée de disposer d'une information complète et pertinente pour prendre sa décision.

Dans son dernier mémoire, le requérant conteste l'application des articles 358, § 4, et 1405 du Code wallon de l'action sociale et de la santé, ces deux dispositions étant relatives aux bâtiments.

VI.2. Examen

Le troisième moyen n'a pas été jugé sérieux dans l'arrêt n° 227.737, précité, pour les motifs suivants :

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

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

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

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

" [...]

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

[...]".

Le dispositif de l'arrêté impose la condition suivante :

" [...]

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

[...]".

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

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

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

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

Les arguments développés par le requérant dans le cadre de la procédure en annulation ne sont pas de nature à remettre en cause le bien-fondé des motifs qui précèdent.

L'auteur de l'acte attaqué n'était pas appelé à se prononcer sur l'agrément requis pour faire fonctionner la résidence-services projetée. Il n'était d'ailleurs pas compétent pour ce faire. Il ne peut lui être fait grief, alors qu'il était appelé à se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme, de ne pas s'être assuré au préalable que la résidence-services projetée remplissait bien toutes les conditions pour bénéficier d'un titre de fonctionnement sur la base de la législation relative à l'action sociale et à la santé, cette matière échappant à sa compétence.

En tant que le mémoire en réplique soutient que la construction réalisée constituerait un fait accompli qui risquerait de peser lourdement sur une décision de l'autorité s'agissant de réaffecter le bâtiment, qui alors ne pourrait sans doute plus être converti qu'en appartements multiples, solution que pourtant tant les riverains que l'autorité paraissaient vouloir exclure, le moyen est irrecevable. Ce grief ne porte

pas en effet sur l'acte attaqué mais sur un permis subséquent, et il n'est donc pas pertinent dans la présente cause.

Le troisième moyen ne peut pas être accueilli.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 400 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 février deux mille vingt par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Colette DEBROUX