L’arrêt n° 259.704 du 8 mai 2024 est rectifié par l’arrêt n° 259.845 du 24 mai 2024.

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 259.704 du 8 mai 2024

A. 230.504/XIII-8939

En cause : **A.L.**,
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 à responsabilité limitée
IMMO WZC GENAPPE,
ayant élu domicile chez
M^es Gauthier van THUYNE et
Alexander PIRARD, avocats,
avenue de Tervueren 268A
1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 21 mars 2020 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 23 décembre 2019 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre, sous conditions, un permis d'urbanisme à la société anonyme (SA) Senior Assist ayant pour objet la construction d'une maison de repos et d'un bâtiment de résidences-services et cabinet médicaux sur un bien sis à l'angle de la chaussée de Namur (N93) à Villers-la-Ville et de la rue Dernier Patard (N5) à Genappe, cadastré Genappe, 2^e division, section M, n^os 257 L, 258 N, 258 P2, 258 S2, 260 E, 260 N, 260 X et Villers-la-Ville, 4^e division, section A, n° 35 G4.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 1er avril 2021, la société à responsabilité limitée (SRL) Immo WZC Genappe a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 17 juin 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre Malka, auditeur adjoint 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 25 janvier 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 février 2024.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

Me Thierry Demesse, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Alexander Pirard, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre Malka, auditeur adjoint, 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

3. Le site concerné par l'acte attaqué figure dans le périmètre de l'ancienne ferme dite des « Quatre Bras » reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de Wallonie.

Il est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles du 1er décembre 1981. Il est également repris dans le périmètre du schéma de développement communal (SDC), anciennement schéma de structure communal, adopté définitivement par le conseil communal du 31 janvier 2017.

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

Le site a fait l'objet de plusieurs projets urbanistiques, antérieurs à l'acte attaqué. Parmi ceux-ci, un permis d'urbanisme est délivré par un arrêté du 17 mai 2016 du ministre de l'Aménagement du territoire ayant pour objet la démolition de la ferme des Quatre Bras et la construction d'une résidence-services, de commerces et de bureaux ainsi que l'aménagement des abords, lequel permis a fait l'objet des arrêts de rejet n° 237.737 du 21 mars 2017 et n° 247.170 du 28 février 2020, respectivement sur les demandes en suspension et en annulation.

Entre 2016 et 2018, la ferme est démolie.

4. Le 30 septembre 2019, la SA Senior Assist introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué ayant pour objet la construction d'une maison de repos de 112 lits et d'un bâtiment séparé reprenant deux cabinets médicaux et 16 résidences-services sur un terrain d'une surface totale de 10.577 m², situé à l'angle de la rue Dernier Patard (N5) et de la chaussée de Namur (N93) sur les territoires de la ville de Genappe et de la commune de Villers-la-Ville sur des parcelles cadastrées Genappe, 2e division, section M, nos 257 L, 258 N, 258 P2, 258 S2, 260 E, 260 N, 260 X et Villers-la-Ville, 4e division, section A, n° 35 G4.

Le projet prévoit également une voirie privée, 42 places de parking à destination des usagers de la maison de repos et 30 places de parking pour les cabinets médicaux et les résidences-services.

Le 18 octobre 2019, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception actant le caractère complet du dossier.

5. En novembre 2019, des enquêtes publiques sont organisées sur les territoires de la ville de Genappe et de la commune de Villers-la-Ville. Elles suscitent le dépôt de 31 réclamations, dont celle de la partie requérante.

6. Des avis sont sollicités et émis dans le cours de la procédure administrative, parmi lesquels l'avis favorable conditionnel du 11 décembre 2019 du collège communal de la ville de Genappe.

7. Le 23 décembre 2019, le fonctionnaire délégué délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

8. Le premier moyen est pris de la violation du Code du développement territorial (CoDT) « spécialement mais non limitativement » de ses articles D.I.1, D.IV.2, D.IV.5, D.IV.53, D.IV.78, D.IV.114 et D.IV.117, ainsi que de l'erreur de droit, du « défaut de motivation (suffisante) adéquate » et de l' « erreur (manifeste) dans les motifs ».

9. Sur la première branche, la partie requérante souligne avoir fait valoir, dans sa réclamation déposée lors de l'enquête publique organisée sur le territoire de la ville de Genappe, que les parcelles concernées par le projet litigieux sont situées dans le périmètre du lotissement n° 25107-LTS-0260-00, qui a été autorisé par des décisions des collèges des bourgmestre et échevins de Sart-Dames-Avelines (devenu Villers-la-Ville) du 9 octobre 1964 et de Baisy-Thy (devenu Genappe) du 19 septembre 1964, lequel n'est pas périmé. Elle fait valoir qu'au regard de la jurisprudence du Conseil d'État, le permis d'urbanisme litigieux ne peut pas être délivré et qu'il appartient au préalable à la demanderesse de permis d'éventuellement entreprendre les procédures propres à faire modifier le permis de lotir pour que la zone litigieuse reçoive une affectation et des prescriptions propres dans le cadre de l'ensemble formant le lotissement.

Elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir déformé son propos en résumant sa réclamation pour en tirer qu'il y est question du non-respect des prescriptions du lotissement, alors que tel n'est pas l'objet de son grief.

Elle dénonce l'absence de réponse dans l'acte attaqué à sa réclamation, même implicite. Elle critique le fait qu'il ne soit évoqué nulle part dans cette décision le lotissement litigieux afin de déterminer si le bien litigieux en fait partie ou non et en tirer un quelconque raisonnement.

Elle conclut que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé, faute de pouvoir comprendre les raisons pour lesquelles ses objections n'ont pas été suivies.

10. Sur la seconde branche, elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur en droit en ne mentionnant pas l'existence du lotissement précité alors que le projet s'implante sur les parcelles où se trouvait la ferme des Quatre Bras. Elle expose qu'il fallait avoir égard simultanément aux permis de lotir précités délivrés les 19 septembre et 9 octobre 1964. Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir vérifié qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdisait le projet. Elle critique le fait qu'il ne soit pas relevé dans l'acte attaqué que le dossier de demande de permis ne contenait pas la justification des écarts en vertu des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT, comme le prévoit l'article D.IV.27 du même code.

Elle précise en quoi elle estime que le périmètre du lotissement créé en 1964 englobe les parcelles litigieuses. Elle relève que les deux permis de lotir portent sur un lotissement alors dénommé « des Quatre-Bras » et également connu sous le nom « domaine 1815 » reprenant, dans son périmètre, les bâtiments de la ferme des Quatre Bras. Elle fait valoir que c'est par erreur que la cartographie en ligne de la direction juridique, des recours et du contentieux ne figure pas cette situation et insiste sur le fait que celle-ci n'est qu'indicative et dénuée d'effet juridique. Elle soutient que le seul plan faisant foi est celui approuvé par l'autorité communale de Baisy-Thy le 11 juillet 1964 et ayant fait l'objet du permis de lotir subséquent du 19 septembre 1964, non pas celui pris en compte par l'administration wallonne pour établir les indications cartographiques, à savoir le plan du 9 mars 1965 intitulé « Domaine 1815 », lequel est postérieur au permis de lotir. Elle tire du plan approuvé le 11 juillet 1964 que le site de la ferme fait partie intégrante du périmètre du lotissement. Elle souligne avoir obtenu la copie de ce plan lors de la consultation du dossier administratif de l'auteur de l'acte attaqué. Elle indique disposer d'un autre plan figurant la situation d'espèce qui lui a été présenté par l'autorité communale de Sart-Dames-Avelines. Elle déduit aussi des termes de la demande de permis de lotir de 1964 que la ferme fait partie intégrante du lotissement

litigieux. Elle relève que le plan de lotissement est un élément constitutif du permis de lotir.

Elle estime qu'il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué de constater à l'examen de son propre dossier administratif que le projet faisait partie intégrante du lotissement concerné.

Elle remet en perspective les enseignements de l'arrêt n° 247.170 du 28 février 2020 par rapport aux travaux préparatoires du décret du 18 juillet 2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, en en déduisant que, dans l'esprit du Gouvernement wallon, sans motivation spéciale pour exclure explicitement une parcelle non destinée à la construction d'une habitation, le permis de lotir, qui peut mais ne doit pas comprendre de prescriptions pour une telle zone, doit être envisagé d'une manière la plus globale, et comprend donc toutes les zones y compris celles qui ne sont pas destinées à la construction. Elle considère que c'est dans le même esprit d'appréhension globale que l'article D.IV.2, § 2, du CoDT dispose que tout le bien du « candidat urbanisateur » doit être intégré dans le périmètre, même les parties qui seraient non constructibles ou déjà construites. Elle fait valoir qu'en l'espèce, le permis de lotir ne contient aucune motivation tendant à l'exclusion de la zone litigieuse du champ du permis de lotir considéré, en sorte qu'il convient de s'en tenir à ce qui avait été précisé au plan annexé à la décision constituant le lotissement, incluant les parcelles litigieuses. À son estime, le fait qu'il n'y ait pas de numéro de lot attribué à la parcelle litigieuse (laquelle n'était pas destinée à la vente et à la construction), ni de prescriptions littérales du permis de lotir applicables directement à la zone litigieuse (qui n'était pas destinée à être modifié) n'est partant pas relevant pour considérer que la zone considérée ne fait pas partie du périmètre du lotissement, étant entendu que celle-ci a été prise en compte pour fixer la conception d'ensemble du lotissement et permettre l'étude des prescriptions à imposer par ailleurs aux autres zones.

Elle fait valoir que s'il a été jugé, dans l'arrêt n° 247.170 du 28 février 2020, que « 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 », tel n'est pas l'illégalité qu'elle dénonce par le présent moyen. Elle souligne reprocher à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir pas constaté qu'à partir du moment où les parcelles litigieuses faisaient partie du périmètre d'un lotissement existant (sans que des prescriptions spécifiques aient été prévues pour ce qui les concerne), il s'imposait pour le demandeur de permis de solliciter d'abord une modification du permis de lotir, actuellement via la procédure prévue pour le permis

d’urbanisation, avant qu’il soit éventuellement délivré un permis d’urbanisme. Elle insiste sur le fait que cette procédure permet une plus large prise en compte des intérêts en vertu desquels des prescriptions urbanistiques doivent être rendues applicables à tout ou partie d’un lotissement, avant que les demandeurs de permis d’urbanisme n’introduisent des demandes sur la base de ces prescriptions.

Elle conclut que, faute de permis d’urbanisation modificatif, l’autorité ne pouvait pas délivrer l’acte attaqué. Elle ajoute que le fait de créer un lot supplémentaire dans un lotissement existant nécessite la modification du permis d’urbanisation, conformément à l’article D.IV.94, § 2, 1°, du CoDT.

B. Le mémoire en réplique

11. Sur la première branche, elle insiste vouloir mettre en évidence le fait que la demande de permis concerne un bien situé dans le périmètre d’un lotissement, sans pour autant soutenir que les prescriptions du lotissement n’ont pas été respectées. Selon elle, s’agissant d’une parcelle faisant partie du périmètre du lotissement, il fallait d’abord constater sa situation et analyser ensuite les conséquences de droit qui en résultent. Elle ajoute que cette analyse devait conduire l’autorité administrative à constater que le lotissement intégrant la parcelle litigieuse ne précise pas les conditions qui doivent, le cas échéant, être respectées en vue d’y construire en sorte que, préalablement à la délivrance d’un permis d’urbanisme, il s’imposait de modifier le permis de lotir, désormais permis d’urbanisation, pour déterminer les conditions applicables à cette parcelle.

Elle assure que c’est le sens de la réclamation qu’elle a déposée lors de l’enquête publique, à laquelle l’acte attaqué ne répond pas puisqu’il déforme son propos.

12. Sur la seconde branche, elle indique que l’arrêt n° 247.170 du 28 février 2020 ne tranche pas sa critique et se borne à constater que dans le cadre de la procédure de l’époque, il n’était pas établi que la parcelle litigieuse ne faisait pas partie du lotissement. Elle estime que ces enseignements n’empêchent pas de juger maintenant que cette situation en droit est dorénavant démontrée à suffisance au regard des éléments apportés au débat et des développements repris au moyen.

C. Le dernier mémoire

13. Sur la recevabilité du moyen, elle précise en quoi elle estime que l’auteur de l’acte attaqué a commis une erreur manifeste d’appréciation et a violé les articles D.I.1, D.IV.114 et D.IV.117 du CoDT.

14. Sur le fond, elle insiste sur la nécessité d'appréhender les griefs exposés dans les deux branches séparément.

Sur la première branche, elle estime avoir mieux précisé la portée de sa critique initiale en mettant en évidence, sur la base de l'arrêt n° 247.170 du 28 février 2020, que ce ne sont pas les prescriptions du lotissement de 1964 qui sont méconnues, mais son périmètre lui-même, ce qui implique que le permis doit être revu avant qu'un permis d'urbanisme puisse être, le cas échéant, délivré pour viser une zone non affectée du permis de lotir originaire. Elle soutient qu'en soulignant « quel que soit le périmètre du lotissement » dans l'arrêt précité, le Conseil d'État ne se prononce pas sur cette question, ce qui lui est plus clairement demandé par le présent recours. Elle considère que c'est dans le même sens que le Conseil d'État a jugé, dans cet arrêt, qu'il ne disposait pas des prescriptions littérales relatives à ces zones.

Sur la seconde branche, elle expose que l'auteur de l'acte attaqué devait d'abord viser le permis de lotir litigieux et considérer ensuite soit qu'il n'est pas applicable aux parcelles concernées, soit que, pour un autre motif, le permis de lotir n'a pas d'impact sur la décision à prendre, soit encore qu'en raison de son périmètre, la demanderesse devait provoquer une affectation via la procédure applicable au permis d'urbanisation. Elle estime qu'une telle attitude s'imposait d'autant plus que l'attention de l'autorité a été portée sur cette question par les réclamations des riverains, auxquelles il n'est pas adéquatement répondu dans l'acte attaqué.

IV.2. Examen sur les deux branches réunies

15. L'article D.IV.53 du CoDT dispose, en ses alinéas 1er et 3, comme il suit :

> « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.
>
> […]
>
> Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la

procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué 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 fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

16. Par l'arrêt n° 247.170 du 28 février 2020, il a été jugé ce qui suit :

« 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 destiné[e]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 précèdent.

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 ».

L’ensemble des critiques formulées par les deux branches du moyen partent du postulat que la parcelle de l’ancienne ferme des Quatre Bras s’implante dans le périmètre du lotissement litigieux. Compte tenu de la présomption de légalité attachée à l’acte attaqué, il revient à la partie requérante de démontrer, de manière suffisamment étayée et plausible, que les circonstances de fait prises en compte par l’auteur de l’acte attaqué sont erronées. À cette fin, la partie requérante s’appuie sur les mêmes développements et pièces que ceux qui ont déjà été examinés par le Conseil d’État pour juger, par les considérants reproduits ci-avant, qu’il n’était pas établi que cette parcelle est comprise dans le périmètre des deux permis de lotir de 1964, devenus permis d’urbanisation. D’un nouvel examen de ces informations, dont notamment le plan de lotissement approuvé le 11 juillet 1964 par le collège des bourgmestre et échevins de Baisy-Thy, il se confirme qu’il ne ressort pas des pièces

auxquelles le Conseil d'État peut avoir égard que les parcelles concernées par le projet autorisé par l'acte attaqué sont reprises dans le périmètre du lotissement concerné. En outre, l'article D.IV.2, § 2, du CoDT ne permet pas de modifier le périmètre d'un lotissement adopté antérieurement à son entrée en vigueur.

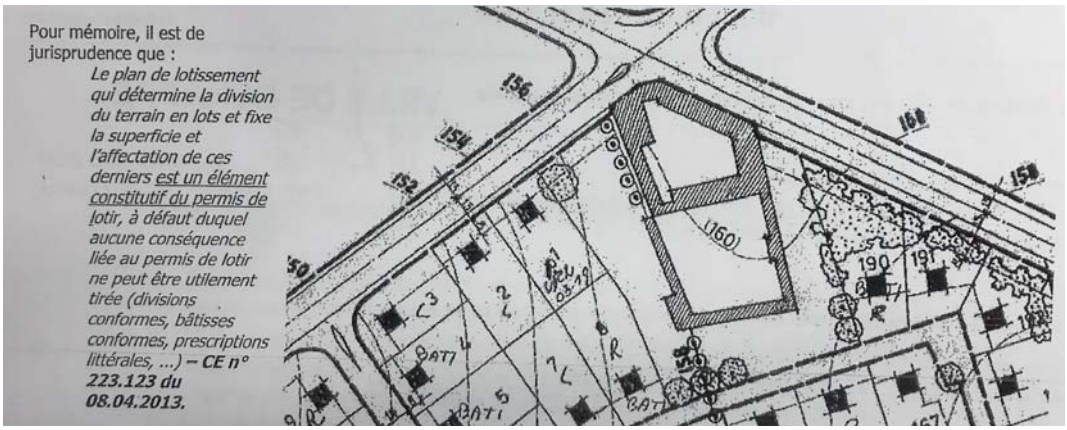
Dès lors qu'il n'est pas établi que le site concerné par le projet autorisé par l'acte attaqué n'était pas repris dans le périmètre du lotissement litigieux, il n'était pas requis de solliciter la modification du permis d'urbanisation de Genappe préalablement à la délivrance de l'acte attaqué.

Par ailleurs, le dossier de demande de permis ne devait pas contenir de justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT, conformément à l'article D.IV.27 du même code, dès lors que le projet n'emporte pas d'écarts aux recommandations du permis d'urbanisation litigieux, dont il n'est pas démontré qu'il s'applique au site concerné.

Enfin, le conseil de la partie requérante a adressé un courriel le 27 novembre 2019 dans le cadre de l'enquête publique organisée sur le territoire de la ville de Genappe, dont il ressort ce qui suit :

« [La partie requérante] tient à attirer l'attention du Fonctionnaire Délégué sur le fait que le bien faisant l'objet de la demande de permis est situé dans le périmètre du lotissement n° 25107-LTS-0260-00, autorisé par décision du Collège Communal de Villers-la-Ville du 09.10.1694 et par décision du 19 septembre 1964 de la Commune de Baisy-Thy (référence 25031-LTS-0015-00 – 11.FL.4), non périmé, ce qui peut être constaté à l'examen du plan annexé au permis de lotir tel qu'il repose dans le dossier du Fonctionnaire Délégué et dont le concluant a pu lever copie en son temps :

La cartographie du site en ligne de la DGO4 ne représente pas correctement ce lotissement et ne fait pas foi : en effet si l'on se réfère au seul plan qui soit source de droit, étant le plan déjà approuvé par le Collège Echevinal de Baisy-Thy le 11 juillet 1964, et ayant fait l'objet du permis délivré subséquemment le 19.09.1964, que le conseil du requérant a pu obtenir en copie auprès du Fonctionnaire délégué à Wavre (document retrouvé en effet dans son volumineux dossier relatif au lotissement concerné…), l'on constate que le site de la ferme est bien partie intégrante du périmètre du lotissement, délimité par un trait discontinu en gras, cf. copie d'un extrait dudit plan ci-après :



Dès lors, suivant une jurisprudence clairement établie par le Conseil d'État, il y a lieu de constater que le permis d'urbanisme ne peut pas être délivré et qu'il appartient par contre au demandeur d'éventuellement entreprendre les procédures propres à faire modifier le permis de lotir (*mutatis mutandis* compte tenu de l'évolution de la législation à cet égard, évidemment) pour que la zone litigieuse reçoive d'abord une affectation et des prescriptions propres dans le cadre de l'ensemble formant le lotissement, sur la base desquelles une demande de permis d'urbanisme pourrait ensuite seulement être introduite (cf. CE n° 58470 du 06.03.1996 et CE n° 64357 du 4 février 1997) ».

L'acte attaqué est motivé comme il suit :

« […]

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de NIVELLES (Arrêté royal du 1/12/1981), le bien se situe en zone d'habitat ;

Considérant qu'un schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) adopté définitivement par le conseil communal du 31/01/2017 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant que le bien se situe le long de la route régionale N93 (Chaussée de Namur) ;

Considérant que le bien se situe le long de la route régionale N5 (Rue Dernier Patard) ;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre repris à la carte archéologique : 25031-CAW-0007197, établi le 15/05/2019 ;

[…]

Considérant que l'enquête publique a été réalisée sur les territoires de Villers-la-Ville et de Genappe du 13/11/2019 au 28/11/2019 ; qu'elle a suscité 14 réclamations sur le territoire de Villers-la-Ville et 17 réclamations sur le territoire de Genappe ; que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- […]
- Non-respect des prescriptions du lotissement : un lotissement à modifier ».

Dès lors que le grief de la réclamation repose sur la même prémisse selon laquelle le projet s'implante dans les limites du périmètre du permis d'urbanisation,

celle-ci ayant été jugée non établie par le Conseil d'État dans l'arrêt n° 247.170 du 28 février 2020, et que la partie requérante n'apporte dans sa réclamation aucune pièce nouvelle à l'appui de sa thèse, l'acte attaqué est à suffisance motivé en identifiant l'existence d'un grief exposé lors de l'enquête publique concernant le « non-respect des prescriptions du lotissement : un lotissement à modifier » et sachant qu'il se déduit implicitement de ses motifs que son auteur a considéré que le projet litigieux ne s'implantait pas dans le périmètre du lotissement litigieux. La circonstance que le sens de ce grief aurait été tronqué par l'autorité est, à la supposer établie, sans incidence étant entendu que celui-ci repose, en toute hypothèse, sur un postulat non démontré en fait.

17. Il s'ensuit que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

18. Le deuxième moyen est pris de la violation des dispositions du « Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine » [lire : CoDT], « notamment mais non exclusivement » de ses articles D.I.1, D.II.59, § 1er, D.II.5, D.II.10, D.II.16 et D.IV.5 à D.IV.13, D.IV.53, et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du « défaut de motivation (suffisante) adéquate » et de l'erreur manifeste dans les motifs.

19. La partie requérante relève que les parcelles du projet litigieux sont reprises en zone d'habitat à caractère rural aéré au SDC, qui est constitutive d'un « site sensible à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble ». Elle précise que les caractéristiques « imposées » à ces zones sont détaillées dans les options du SDC.

Elle assure que le SDC précise que la zone immédiatement voisine du projet et séparant la N5 du lotissement doit être une zone d'espaces verts et elle reproche à l'acte attaqué de ne pas l'indiquer, ni d'en tenir compte pour analyser le projet dans son contexte urbanistique.

Si elle admet que l'acte attaqué développe les motifs pour lesquels il estime que le projet est conforme au plan de secteur et au guide régional d'urbanisme (GRU), elle lui fait grief de ne pas expliciter les diverses

recommandations du SDC pour les zones d'habitat à caractère rural aéré dont le projet s'écarte, soit :

- quant à la volumétrie, l'acte attaqué admet que le projet prévoit une volumétrie impliquant un R+2 à toiture plate pour l'essentiel du projet (pour les ailes du bâtiment de la maison de retraite et le volume principal du projet résidences-services–cabinets médicaux), alors que le SDC préconise une volumétrie de R+1 ;

- quant à la densité, l'acte attaqué autorise le projet qui prévoit 144 habitants en considérant une moyenne actuelle de 3 habitants par logement, soit six fois plus que ce que recommande le SDC, à savoir une densité de 8 logements et équivalents logements/hectare ;

- quant au « cadre physique », l'acte attaqué admet des bâtiments formant un ensemble continu alors que le SDC prescrit que les constructions sont établies de manière isolée, à l'instar des villas quatre façades du lotissement ;

- quant au stationnement, l'acte attaqué admet un projet créant une zone de stationnement certes sur le terrain privé mais tout le long de la voirie publique, entre les façades avant et la voirie, en écart au SDC qui dispose que « l'aménagement de la zone de stationnement privilégiera des solutions qui limitent son impact visuel depuis l'espace public » et que « la zone de stationnement, par son implantation et son aménagement, ne mettra pas en péril les liens qui s'établissent entre les façades avant des immeubles et l'espace public » ; en outre, il est admis un projet qui prévoit une vaste zone de circulation et de stationnement en zone de cours et jardins, au lieu par exemple de prévoir un stationnement souterrain sous les constructions, alors que le SDC préconise de préserver la zone de cours et jardins du stationnement et de la circulation motorisée afin de garantir ses qualités paysagères et ses fonctions.

Elle considère que la motivation de l'acte attaqué à cet égard n'est pas de nature à rencontrer utilement l'obligation pour l'autorité de tenir compte des recommandations du SDC, en se limitant à exposer ce qui faisait des parcelles litigieuses une partie d'un « site sensible à l'urbanisation et nécessitant une réflexion d'ensemble », sans se référer au SDC « en ce qu'il fixe les conditions s'appliquant à la zone d'habitat à caractère rural aéré et sans dire en quoi il conviendrait de s'affranchir desdites conditions, qui n'étaient pas dépendantes de la ferme détruite (les deux ordres de conditions n'étant pas dépendants l'un de l'autre) et qui sont pourtant récentes (adoption du schéma communal en 2017, postérieurement au permis de démolition de la ferme daté de 2016 d'ailleurs…) ». Elle précise que si la question de la volumétrie fait l'objet d'un motif de l'acte attaqué, c'est seulement

par référence aux conditions, à l'estime de l'autorité modifiées, du « site sensible à l'urbanisation », estimant que la démolition de la ferme – qui justifiait que l'emplacement soit retenu comme site sensible à l'urbanisation – permet de s'affranchir des conditions de volumétrie (R+1). Elle fait valoir que « les conditions visées pour la volumétrie étaient édictées au titre de conditions liées aux zones d'habitat à caractère rural aéré, qui subsistent et sont indépendantes de la ferme ». Elle expose que la question de la volumétrie n'était pas dictée par le fait qu'il y allait d'un site sensible à l'urbanisation, mais seulement par le fait qu'il s'agit d'une zone d'habitat à caractère rural aéré, ce qui ne dépend pas de la présence ou non de la ferme mais est lié plutôt au lotissement lui-même et à la zone d'espaces verts destinée à séparer le lotissement de la voir publique N5. Elle estime que la disparition de la ferme ne fait pas perdre à la zone considérée l'intérêt de sa caractérisation en « zone d'habitat à caractère rural aéré », au demeurant toute récente (2017) et postérieure au permis de démolition de la ferme (2016). Elle considère qu'il ne peut être tenu compte de l'objectif de « marquer l'entrée de Genappe », qui n'a pas été reprise pour caractériser cet endroit au SDC, sachant qu'il n'est pas périmé sur ce point par la seule démolition de la ferme.

Elle conclut qu'en estimant implicitement que la destruction de la ferme permet de s'affranchir des prescriptions du SDC applicables, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé au regard de ce schéma (erreur de droit et motivation constituant une « erreur manifeste en fait ») et des réclamations des riverains qui estimaient que l'architecture du projet n'est pas intégrée au contexte urbanistique.

B. Le mémoire en réplique

20. Elle conteste que la motivation de l'acte attaqué soit adéquate par référence à l'avis du collège communal de Genappe qui a estimé qu'on pouvait s'écarter des recommandations du SDC. Elle souligne que le site était déjà, lors de l'élaboration du SDC, une « entrée de Genappe », la circonstance que la ferme en ruine existait encore à l'époque n'y changeant rien, en sorte qu'il aurait pu déjà faire l'objet d'une inscription autre que de zone aérée s'il avait été question de permettre une évolution dans la perspective de marquer autrement l' « entrée de Genappe ». Elle précise qu'il s'agit de terrains privés et que le SDC avait pour objet de définir les règles applicables aux projets qui devaient y être développés par la suite, non pas de décrire ce qui existe.

Elle observe que le SDC a été adopté le 2017, soit deux ans avant le projet de l'espèce, en sorte qu'il ne lui paraît pas sérieux de prétendre qu'il est devenu obsolète et qu'il ne doit dès lors plus être pris en considération pour admettre tous les écarts à ses recommandations. Elle assure que le SDC s'est spécialement

penché sur le carrefour des Quatre Bras et, dans ce cadre, a défini la zone comprenant à la fois la ferme en ruine pour laquelle un permis de démolition était délivré et le lotissement comme formant un ensemble à caractère de zone d'habitat à caractère rural aéré.

S'autorisant de la perspective retenue pour les « sites sensibles à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble » aux termes du SDC, elle fait valoir que la référence à l'intégration dans l'environnement commande manifestement en l'espèce l'intégration à la zone d'habitat à caractère rural aéré et au lotissement.

Elle soutient que la référence à l'avis du collège communal de Genappe, formulée en termes généraux, ne vise pas chacune des recommandations du SDC dont s'écarte le projet.

Elle conteste que les places de parking entre les façades avant et la chaussée permettent de ne pas mettre en péril les liens qui s'établissent entre les façades avant des immeubles et l'espace public, faisant valoir que le principe retenu par le SDC est manifestement d'éviter de créer une zone de stationnement intermédiaire. À son estime, il n'est pas non plus raisonnable d'affirmer que les qualités paysagères et les fonctions de la zone de cours et jardins sont respectées par la couronne verte et la densification alors qu'y est installée une vaste zone de circulation et de stationnement couvrant l'essentiel de la surface.

C. Le dernier mémoire

21. Sur la recevabilité, elle explicite les raisons pour lesquelles elle estime que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation et a violé les articles D.I.1, D.II.59, § 1er, D.II.5, D.II.10, et D.IV.6 à D.IV.13 du CoDT.

22. Sur le fond, elle fait valoir que l'acte attaqué ne comportant aucune motivation sur l'admissibilité des écarts au SDC, il méconnaît l'article D.IV.5 du CoDT. Elle précise qu'en ne motivant pas les écarts en ce qui concerne la volumétrie, la densité, le cadre physique et le stationnement, l'acte attaqué ne les justifie pas au regard des deux conditions énoncées dans cette disposition. Elle est d'avis qu'il ne lui revient pas de rappeler en quoi chaque élément du projet ne respecte pas les objectifs consacrés par le SDC, dès lors qu'elle établit à suffisance que les prescriptions énoncées par le SDC ne sont pas respectées et qu'aucune justification n'a été apportée à ces écarts.

Si elle reconnaît que toutes les prescriptions d'un SDC ne constituent pas nécessairement un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme, elle soutient que c'est l'ensemble qu'elles forment qui constitue ce qui a été considéré par l'auteur du SDC comme permettant d'atteindre les objectifs qu'il vise. Elle est d'avis que, le SDC ayant été conçu comme un travail cohérent, s'en écarter non pas sur un point de détail isolé mais sur de nombreux points, qui plus est s'agissant d'un emplacement désigné par le SDC comme « site sensible à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble », exige de l'auteur de l'acte qu'il justifie ses écarts d'une manière autre que de pure forme.

Elle estime que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation et motive inadéquatement sa décision en se référant à l'avis du 11 décembre 2019 du collège communal de Genappe en ce qu'il y est relevé que la ferme n'était pas encore démolie lors de l'établissement du SDC, alors que le permis de démolition a été délivré en 2016, soit avant la finalisation du SDC.

Concernant les emplacements de parking, elle envisage à nouveau l'établissement de parkings en sous-sol, ce qui, à son estime, répond manifestement à l'objectif de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

V.2. Examen

23. L'article D.IV.5 du CoDT, dans sa version applicable à l'espèce, dispose comme il suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Aux termes de l'article D.II.10, § 1er, alinéa 1er, du CoDT, le SDC a pour objet de définir « la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire communal ». L'article D.II.16, alinéa 1er, du même code lui reconnaît une valeur indicative.

Un permis d'urbanisme peut s'écarter du SDC conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, si l'autorité démontre, par une motivation adéquate, que le projet respecte les conditions qui sont fixées par celui-ci. La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve bien entendu des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Par ailleurs, l'autorité compétente ne doit pas motiver les raisons pour lesquelles elle estime que le projet ne s'écarte pas des recommandations du document à valeur indicative, sauf si la question s'est spécifiquement posée dans le cadre de l'instruction administrative.

24. Le SDC de la ville de Genappe, adopté par son conseil communal le 31 janvier 2017, expose ce qui suit concernant les « sites sensibles à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble » :

> « Le schéma de structure met également l'accent sur certains sites (déjà urbanisés ou non) présentant des enjeux particuliers en regard notamment de leur localisation ou de leur taille. Sur ces sites, il est recommandé de développer une réflexion d'ensemble afin de les urbaniser ou les réhabiliter de manière cohérente vis-à-vis de leurs caractéristiques singulières et des liens qu'ils entretiennent, physiquement ou visuellement, avec leur contexte. Il s'agit des "sites sensibles à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble" identifiés sur la carte du schéma des orientations territoriales par une étoile rouge.
>
> Le schéma de structure préconise que toute demande de permis ou d'autorisation soit accompagnée d'un schéma de principe montrant comment ce projet s'inscrit dans son environnement. Un permis d'urbanisation peut répondre à cette recommandation prospective. Ce schéma de principe devra aussi s'accompagner d'un document expliquant comment le permis ou l'autorisation rencontre les problématiques spécifiques du site.

[…]

Ces sites sont au nombre de trois. Ils sont décrits ci-après.

Site sensible à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble – site 1

Le carrefour des Quatre Bras (voiries, espaces publics et parcelles à proximité) occupe une position importante dans la commune en raison de sa configuration routière. Les zones urbanisables qui le bordent présentent une sensibilité urbanistique et paysagère particulière à laquelle le schéma de structure accorde une attention en y préconisant le développement d'une réflexion d'ensemble en cas d'urbanisation ou de rénovation des parcelles / du bâti existant(es).

Le mode d'urbanisation ainsi que le programme fonctionnel des projets à développer sur ce site doivent être envisagés par le biais d'une conception d'ensemble afin de tenir compte des caractéristiques architecturales du bâti existant tout en développant un projet urbanistiquement cohérent par rapport au contexte du carrefour des Quatre Bras. La programmation d'un projet développé sur ce site sera dans tous les cas établie en concertation avec le pouvoir public.

[…] ».

Le SDC prévoit également ce qui suit pour ce qui concerne la zone aérée :

« Densité :

La densité maximum recommandée est de 8 logements et équivalents logement/hectare à l'exception des rues du quartier de la Motte citées ci-après. Toutefois, une densité plus faible pourra être exigée lorsque le terrain comporte des caractéristiques paysagères particulières (caractère boisé du lieu par exemple),
présente un relief particulièrement important ou encore lorsque la voirie qui le dessert est peu équipée.

Dans les rues suivantes du quartier de la Motte : Drève de Limauges, Drève Alain, Drève Emmanuelle, Drève Nantaise, Drève Micheline, Drève des Hêtres, Drève Angevine, Drève du Château de la Motte, Drève Dom Placide, Drève Dame Berthe, Drève des Faisandeaux, Drève des Châtaigniers, rue du Sablon, rue Champ Saint Nicolas, chemin de la Longue Haie, Drève Marie-Henriette, avenue des Daguets (uniquement sur la portion de voirie sans issue), avenue de la Meute ; des densités plus faibles seront respectées (5 logements/hectare) en cohérence avec leurs caractéristiques urbanistiques propres.

L'urbanisation d'une parcelle existante en contexte déjà bâti ne répondant pas au critère de densité de la zone aérée est autorisée à condition :

- qu'elle bénéficie d'un accès à une voie répondant aux impositions réglementaires d'équipement, d'aménagement et d'épuration des eaux usées précitées ;
- qu'elle présente une contenance acceptable eu égard tant au programme proposé qu'à la contenance des parcelles existantes dans la trame bâtie et non bâtie environnante ;
- que la ou les constructions préservent les caractéristiques paysagères et écologiques du contexte bâti et non bâti environnement.

Le critère de densité constitue une valeur de référence pour l'ensemble de la zone aérée. Il peut arriver que la prise en compte de ce facteur ne soit pas adéquate lors de la réhabilitation de bâtiments de grande ampleur ayant des qualités patrimoniales (ex. anciennes fermes, granges, ...). Dans ces cas de figure, l'écart par rapport au critère de densité pourra être justifié par le développement d'un projet associant des fonctions de logement à une dynamique particulière, en lien, par exemple, avec l'activité agricole (ex. : habitat groupé avec point de vente) ou à un engagement à caractère communautaire ou social tout en valorisant les caractéristiques patrimoniales du bâtiment et du lieu.

[…]

Cadre physique :

À l'exception d'une incompatibilité fonctionnelle particulière ou d'une implantation sur une parcelle formant un interstice dans un ensemble bâti non continu, les constructions seront établies de manière isolée.

[…]

La hauteur des nouvelles constructions est déterminée par le gabarit des bâtiments alentours. La nouvelle construction participera à l'harmonisation de l'espace public. La relative diversité de hauteur des bâtiments qui composent une rue, produit son harmonie. Sauf exception, il importe de considérer et de valoriser cette caractéristique morphologique.

Le gabarit de référence est le R+1+T (R+11/2+t inclus).

[…]

Stationnement :

Le stationnement sera préférentiellement organisé sur la parcelle privée. L'aménagement de la zone de stationnement privilégiera des solutions qui limitent son impact visuel depuis l'espace public.

La commune pourra imposer la création d'un nombre d'emplacements de stationnement sur fond propre. Ce nombre sera défini en cohérence avec les caractéristiques du projet développé, les caractéristiques et les contraintes du site et de son contexte.

La zone de stationnement, par son implantation et son aménagement, ne mettra pas en péril les liens qui s'établissent entre les façades avant des immeubles et l'espace public.

Afin de préserver les qualités paysagères et les fonctions de la zone de cours et jardins, celle-ci sera préservée du stationnement et de la circulation motorisée ».

La combinaison des développements du SDC relatifs à la réflexion d'ensemble du site sensible à l'urbanisation des Quatre Bras et des recommandations de la zone aérée implique que celles-ci doivent s'appréhender au regard de la conception d'ensemble retenue, laquelle vise à « tenir compte des caractéristiques architecturales du bâti existant tout en développant un projet urbanistiquement cohérent par rapport au contexte du carrefour des Quatre Bras ». Il s'ensuit qu'il ressort du SDC lui-même que des écarts aux recommandations de la zone aérée peuvent être admis tant que l'urbanisation ou la réhabilitation du site

concernée est assurée de manière cohérente vis-à-vis de leurs caractéristiques singulières et des liens qu'ils entretiennent, physiquement ou visuellement, avec leur contexte.

25. En l'espèce, le projet est implanté sur le site sensible à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble du Carrefour des Quatre Bras et en zone aérée au sens du SDC.

L'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant qu'un Schéma de Développement Communal (anciennement schéma de structure communal) adopté définitivement par le conseil communal du 31/01/2017 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

[…]

Considérant qu'aux abords du jardin arrière, une voirie destinée aux accès pompiers et aux accès parking est également réalisée ; qu'elle délimite, notamment via des haies, les jardins extérieurs de la maison de repos, et un espace de promenades arboré, situés le long des parcelles voisines en fond de terrain ;

Considérant que 42 places sont créées sur le site aux abords du bâtiment, pour les besoins exclusifs de la maison de repos : personnel, visiteurs, place pour personnes à mobilité réduite, médecin ;

[…]

Considérant que 30 places de parking sont créées sur le site et aux abords de l'immeuble et destinés à son usage exclusif ;

[…]

Considérant d'une part, que les conditions reprises dans les avis favorables conditionnels émis par les instances sollicitées seront imposées ; que ces conditions répondent, entre autres, aux réclamations liées à la mobilité, à la gestion des eaux ;

Considérant que le projet prévoit un dispositif d'isolement par la plantation d'une bande arborée ; qu'en ce qui concerne la remarque relative à la perte de valeur des habitations, celle-ci ne relève pas des compétences de l'Aménagement du Territoire, bien qu'à ce stade, elle n'est que pure spéculation sans fondement concret et réel ;

Considérant que le projet prévoit un total de 72 emplacements de stationnement et répond ainsi à ses besoins propres en matière de parcage ;

Considérant que le cadre bâti est composé principalement d'habitations de type 4 façades (gabarits de type R+C à R+1+C), ainsi que de quelques commerces ; que cet emplacement constitue une entrée de ville pour Genappe ;

Considérant en outre que le lieu est repris dans le Schéma de Développement Communal de Genappe en tant que site sensible à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble ;

Considérant que l'ancienne ferme des Quatre-Bras existait toujours lors de l'élaboration du Schéma de Développement Communal ; que cette démolition induit *de facto* que le projet de reconstruction soit en écart par rapport au Schéma de Développement Communal alors que l'idée qui prédominait au moment de l'élaboration de ce schéma était d'avoir une conception d'ensemble pour marquer l'entrée de Genappe ;

Considérant qu'il semblerait incongru de respecter, à ce carrefour marquant une des entrées de Genappe, les recommandations de la zone aérée, à savoir le développement d'habitations isolées avec une densité maximum de 8 logements/ha ;

Considérant que le projet permet de marquer l'entrée de ville tout en adoptant des gabarits en adéquation avec le contexte bâti existant ;

[…]

Considérant que moyennant le respect de l'ensemble des conditions, le projet, tel que reconstruit, s'intégrera harmonieusement, par son implantation, sa volumétrie et ses matériaux, au contexte urbanistique existant ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué constate que le projet est repris en tant que site sensible à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble au SDC. Elle observe que la démolition de la ferme des Quatre Bras, postérieure à l'adoption du SDC, implique que le projet de reconstruction litigieux est en écart par rapport à ses recommandations alors que l'élaboration de ce schéma relève d'une conception d'ensemble pour marquer l'entrée de Genappe. Elle estime qu'il est incongru de respecter la recommandation de la zone aérée en termes de densité à ce carrefour particulier, qui marque une des entrées de Genappe. Elle considère encore que les gabarits autorisés sont adéquats au regard du contexte bâti environnant.

Le motif selon lequel « le projet permet de marquer l'entrée de ville tout en adoptant des gabarits en adéquation avec le contexte bâti existant » est suffisant pour comprendre ce qui a convaincu l'auteur de l'acte attaqué d'admettre l'écart au SDC en termes de gabarit (« cadre physique »). En effet, cet écart se justifie par la conception d'ensemble arrêtée quant au site sensible à l'urbanisation nécessitant une réflexion d'ensemble des Quatre Bras (lequel s'appréhende comme étant une des entrées de la ville de Genappe), qui s'est opérée en tenant compte de l'existence, à l'époque, de la ferme des Quatre Bras. Or, comme il se dégage de l'acte attaqué, celle-ci présentait une volumétrie importante participant, à l'instar du projet litigieux, à la concrétisation de cette entrée.

Concernant l'écart à la recommandation du SDC relative à la densité qu'implique le projet litigieux, il y a lieu de relever que le schéma reconnaît lui-même que le critère de densité constitue « une valeur de référence pour l'ensemble de la zone aérée », qui peut ne pas être adéquat « lors de la réhabilitation de bâtiments de grande ampleur ayant des qualités patrimoniales (ex. anciennes fermes,

granges,…) » où l'écart par rapport au critère de densité pourra être « justifié par le développement d'un projet associant des fonctions de logement à une dynamique particulière », en lien, par exemple, avec « un engagement à caractère communautaire ou social tout en valorisant les caractéristiques patrimoniales du bâtiment et du lieu ». Une telle hypothèse s'assimile à la situation d'espèce. Partant, l'acte attaqué explicite à suffisance l'admissibilité de l'écart à cette recommandation en exposant qu' « il semblerait incongru de respecter, à ce carrefour marquant une des entrées de Genappe, les recommandations de la zone aérée, à savoir le développement d'habitations isolées avec une densité maximum de 8 logements/ha ».

Quant à l'écart à la recommandation du SDC concernant le « cadre physique » préconisant que les constructions soient « établies de manière isolée », il est prévu que celle-ci ne s'applique pas en cas d'« incompatibilité fonctionnelle particulière ». L'acte attaqué explicite à suffisance la nature et l'importance du projet autorisé – dont il est évident qu'elles ne se prêtent pas au développement d'habitations isolées – et, par ailleurs, relève, par le motif reproduit ci-avant, qu'il est incongru de respecter la recommandation litigieuse à l'endroit concerné.

Concernant les recommandations du SDC afférentes au stationnement, la motivation de l'acte attaqué, laquelle doit s'appréhender au regard du contenu du dossier administratif – dont le plan d'implantation à l'échelle de 1/200 déposé avec la demande de permis –, fait apparaître que la partie intervenante a privilégié, dans la mesure du possible, un stationnement sur sa propre propriété qui limite son impact visuel depuis l'espace public puisqu'elle a prévu la majeure partie des emplacements à l'arrière des immeubles litigieux, ceux-ci étant accessibles depuis une voirie privée à créer et réservés aux besoins exclusifs de la maison de repos (personnel, visiteurs, place pour personnes à mobilité réduite, médecin). Quant aux places prévues le long de la voirie publique, la partie intervenante a favorisé également, dans la mesure du possible, une implantation perpendiculaire aux voiries des emplacements de parking, réduisant d'autant leur impact visuel. Il s'ensuit que l'auteur de l'acte attaqué a pu implicitement considérer, sans commettre d'erreur, que la recommandation du SDC selon laquelle « [l]'aménagement de la zone de stationnement privilégiera des solutions qui limitent son impact visuel depuis l'espace public » était respectée. Rien ne lui imposait d'envisager une solution de parcage en souterrain au site concerné, cette question relevant de la pure opportunité. Par ailleurs, la recommandation du SDC selon laquelle la zone de cours et jardins « sera préservée du stationnement et de la circulation motorisée » est spécifiquement prévue « afin de préserver les qualités paysagères et les fonctions » de la zone concernée. Là encore, l'auteur de l'acte attaqué a pu conclure implicitement, sans se méprendre, que les qualités paysagères et les fonctions de la zone n'étaient pas impactées par l'implantation de

ces emplacements de parking en sorte que le projet n'est pas en écart à la recommandation concernée et ce, vu les dispositifs végétaux prévus et leur distance avec les jardins des propriétés avoisinantes. Une motivation spécifique quant à l'absence d'écart aux recommandations précitées du SDC en termes de stationnement ne s'imposait pas au vu de l'instruction administrative intervenue, étant entendu que la partie requérante ne soutient pas qu'un grief pris de l'existence d'écarts au SDC sur ce point a été exposé lors des enquêtes publiques et que la critique pointée par elle ressortant des réclamations selon laquelle « l'architecture du projet n'était pas intégrée au contexte urbanistique » n'a pas cet objet.

Il s'ensuit que les griefs pris de l'inadéquation de la motivation de l'acte attaqué au regard de l'article D.IV.5 du CoDT ne sont pas fondés.

26. Enfin, il ne ressort pas des prescriptions graphiques du SDC que la zone immédiatement voisine du projet et séparant la N5 du lotissement est une zone d'espaces verts, celle-ci étant en réalité prévue à plus de 100 mètres du site litigieux.

27. Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

28. Le troisième moyen est pris de la violation du « Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine » [lire : CoDT], « notamment mais non exclusivement » de ses articles D.I.1, D.IV.40 et D.IV.53, et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du « défaut de motivation (suffisante) adéquate » et de l'erreur manifeste dans les motifs.

29. La partie requérante reproche à l'acte attaqué de ne pas répondre, ou pas adéquatement, à différentes réclamations déposées au cours des enquêtes publiques, plus spécifiquement quant aux griefs suivants :

- créer une zone de plantations entre la maison de repos et de soins (MRS) et les habitations du lotissement / vue indiscrètes ;
- perte de quiétude du lotissement / moins-value pour le lotissement ;
- si pas d'exploitant, porte ouverte à d'autres affectations ;
- photomontage sans équipements techniques ;

- pas assez de parking ;
- architecture non intégrée au contexte.

Elle estime que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate en réponse aux réclamations exposées concernant le stationnement alors que les réclamants reprochaient au projet que la zone de stationnement située du côté du lotissement est de nature à perturber gravement la quiétude de ses habitants en l'absence d'un mur anti-bruit et que la zone végétalisée est insuffisante pour protéger le lotissement des nuisances et de la vue. Elle soutient que la problématique des vues depuis les terrasses n'a pas été comprise puisque l'acte attaqué entend limiter « l'accès aux terrasses » en implantant des bacs à plantes, alors qu'il fallait limiter la vue depuis les terrasses vers les jardins des riverains du lotissement, ce que ne permet pas d'assurer les bacs concernés.

Elle conteste que la remarque relative à la perte de valeur des habitations relève de l'aménagement du territoire, comme l'expose l'acte attaqué, faisant valoir que, par ce grief, les réclamants entendaient reprocher au projet de dévaloriser les conditions de vie et l'environnement des habitations.

Elle critique les motifs de l'acte attaqué concernant les 72 emplacements de stationnement prévus par le projet alors que les réclamants soulignaient que le nombre de places de stationnement était insuffisant.

Elle est d'avis que l'auteur de l'acte attaqué devait assurer l'intimité des riverains dont les propriétés se trouvent à proximité de certaines terrasses des résidences-services, l'implantation des bacs à plantes n'étant manifestement pas de nature à garantir leur intimité et les conditions imposées à cet égard étant, par ailleurs, imprécises.

B. Le dernier mémoire

30. Elle explicite en quoi elle estime que les articles D.I.1 et D.IV.40 du CoDT ont été méconnus.

Elle soutient avoir intérêt à critiquer les troubles visuels résultant du projet litigieux, sachant qu'elle estime ne pas devoir compter sur l'existence indéfinie des « plantations de ses voisins grâce auxquelles [elle] n'aurait qu'une vue limitée sur le bien projeté ».

Concernant le bruit, si elle confirme qu'une zone tampon végétalisée est prévue, elle est d'avis qu'elle est manifestement insuffisante, comme le dénonçaient

les réclamants. Elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas justifier le caractère suffisant de ce dispositif.

Elle fait le reproche à la motivation de l'acte attaqué de ne pas faire ressortir que l'ampleur du stationnement nécessaire a été analysée et mesurée, se bornant à accepter le projet tel qu'il a été soumis.

VI.2. Examen

VI.2.1. Sur la recevabilité

31. Le moyen est irrecevable en tant qu'il invoque la violation des articles D.I.1 et D.IV.40 du CoDT, à défaut, pour la partie requérante, d'exposer, dès sa requête, en quoi ces dispositions auraient été violées.

Par ailleurs, il est de jurisprudence constante qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de donner une portée utile à un moyen imprécis. En l'espèce, le moyen tel qu'exposé dans la requête n'indique pas en quoi l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé en réponse aux griefs des réclamations suivants : « si pas d'exploitant, porte ouverte à d'autres affectations », « photomontage sans équipements techniques » et « architecture non intégrée au contexte ». Le moyen n'atteint pas le degré de précision suffisant quant à ce pour être, sans doute raisonnable, compréhensible, en sorte qu'il est irrecevable sur ces points.

Sous réserve de ce qui précède, le troisième moyen est recevable.

VI.2.2. Sur le fond

32. Concernant les réclamations liées à la perte de quiétude du lotissement, il ressort des écrits de la partie requérante qu'elle se concentre sur les critiques émises à l'encontre de la zone de stationnement située du côté du lotissement. À cet égard, l'acte attaqué, après avoir identifié l'existence d'un tel grief, relève que cette zone est réservée aux besoins exclusifs du projet litigieux et fait état de ce que « le projet prévoit un dispositif d'isolement par la plantation d'une bande arborée ». De tels motifs répondent à suffisance au grief au vu de la configuration de cette zone de stationnement par rapport au lotissement concerné.

Quant aux griefs concernant le nombre insuffisant de places de stationnement, après avoir relevé que « la demande vise la construction d'une maison de repos de 112 lits et d'un bâtiment séparé reprenant 2 cabinets médicaux et 16 résidences-services », l'acte attaqué précise que « 30 places de parking sont

créées sur le site et aux abords de l'immeuble et destinées à son usage exclusif » et que « le projet prévoit un total de 72 emplacements de stationnement et répond ainsi à ses besoins propres en matière de parcage ». Ce faisant, l'autorité fait apparaître à suffisance qu'elle s'est inquiétée de l'offre de stationnement prévue par le projet litigieux, sans qu'il ne soit démontré qu'une telle appréciation est manifestement déraisonnable et ce, alors que les réclamations et les écrits de procédure de la partie requérante n'étayent pas, de manière convaincante, en quoi une telle offre serait manifestement insuffisante.

En réponse aux griefs ressortant des réclamations concernant les vues indiscrètes depuis le projet litigieux sur les terrains du lotissement voisin, outre que l'auteur de l'acte attaqué relève que le projet prévoit un « dispositif d'isolement par la plantation d'une bande arborée », il expose ce qui suit :

« Considérant, comme le soulignent les Collèges communaux de Genappe et de Villers-la-Ville, que certaines terrasses de la résidences-services se situent à faible distance des fonds de jardins d'habitations du Domaine "1815" ; qu'il importe d'assurer l'intimité des riverains en réduisant la surface utile de ces terrasses par la pose de bacs-à-plantes par exemple ; que dans l'optique d'assurer la tranquillité du voisinage et dans un souci d'intégration du projet à son contexte bâti, il convient de réaliser l'ensemble des plantations prévues aux plans endéans les 6 mois qui suivent la réception provisoire du chantier ».

L'acte attaqué est assorti de la condition suivante :

« - L'accès aux terrasses des résidences-services sera réduit par le placement de bacs-à-plantes ou tout autre système permettant de limiter les vues indiscrètes vers les jardins des habitations du Domaine 1815 ; la végétation au sol sera également renforcée sur le pourtour de la propriété ;
- Endéans les 6 mois qui suivent la réception provisoire du chantier, mettre en œuvre l'ensemble des plantations telle que prévues au plan d'implantation à partir de spécimens choisis parmi les essences régionales issue de l'annexe 2 de l'AGW du 20/12/2007 – Les arbres devront présenter une force min. 14/16 ».

De tels éléments font ressortir à suffisance que l'auteur de l'acte attaqué a bien pris en compte les griefs formulés à ce sujet dans le cadre des enquêtes publiques et y a partiellement réservé une suite favorable. Quant à la situation spécifique de la partie requérante, son bien ne borde le site litigieux qu'à l'intersection de leurs coins respectifs, en sorte que les occupants du projet litigieux n'auront qu'une vue très limitée sur son bien, plus particulièrement depuis les terrasses prévues au premier étage au Nord du bâtiment résidences-services et cabinets médicaux. Le « placement de bacs-à-plantes ou tout autre système permettant de limiter les vues indiscrètes vers les jardins des habitations du Domaine 1815 », imposé par l'acte attaqué, constitue une réponse précise au grief qu'elle a exposé dans sa réclamation du 27 novembre 2019. Pour le reste, la partie requérante

tente, en réalité, de substituer sa propre appréciation à celle retenue par l'autorité, sans démontrer que celle-ci aurait versé dans l'arbitraire.

Enfin, quant au grief pris de la « moins-value pour le lotissement » du projet, l'auteur de l'acte attaqué y a adéquatement répondu en considérant qu' « en ce qui concerne la remarque relative à la perte de valeur des habitations, celle-ci ne relève pas des compétences de l'Aménagement du territoire, bien qu'à ce stade, elle n'est que pure spéculation sans fondement concret et réel ». Pour le surplus, la partie requérante ne précise pas la portée de la critique relative à la dévalorisation des conditions de vie et de l'environnement des habitations voisines, au-delà des griefs précités des réclamations, auxquels, comme déjà jugé, il a été adéquatement répondu.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

33. Le quatrième moyen est pris la violation du « Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine » [lire : CoDT], « notamment mais non exclusivement » de ses articles D.I.1 et D.IV.53, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de légitime confiance, ainsi que du « défaut de motivation (suffisante) adéquate » et de l'erreur manifeste dans les motifs.

34. La partie requérante soutient que l'acte attaqué ne contient aucune exigence ni quant à la reconstruction des façades dirigées vers les voiries et la réutilisation pour matériaux de l'ancienne ferme détruite en application du permis délivré au propriétaire du terrain (qui le demeure actuellement), ni quant au respect de la volumétrie de l'ancienne ferme (dont le projet accepté par l'acte attaqué s'affranchit).

Elle observe qu'antérieurement à l'acte attaqué, le « Gouvernement wallon sur recours » a délivré, le 17 mai 2016, un permis d'urbanisme pour le même bien ayant pour objet la démolition d'une ferme existante et la construction d'une résidence-services, de commerces et de bureaux, lequel imposait que les matériaux provenant de la démolition soient utilisés pour la reconstruction et que le nouveau

projet maintienne une même volumétrie et un même aspect visuel que ceux de la construction préexistante.

Elle reproche à l'acte attaqué d'autoriser le projet litigieux en s'affranchissant totalement à la fois des volumes de l'ancienne ferme et de la nécessité d'utiliser les matériaux provenant de la démolition pour reconstruire les façades du côté des voiries (rue Dernier Patard et chaussée de Namur). Elle y voit un revirement d'attitude de l'autorité, lequel n'est pas motivé, en méconnaissance du principe de confiance légitime. Elle critique l'absence de conditions assortissant l'acte attaqué similaires à celles du permis de 2016.

Elle expose qu'elle doit pouvoir se prévaloir du principe de légitime confiance sachant que, comme d'autres réclamants, elle a manifesté son opposition à la disparition du patrimoine historique constitué par la ferme des Quatre Bras.

B. Le mémoire en réplique

35. Elle fait grief au propriétaire des lieux d'avoir obtenu le permis d'urbanisme de 2016 et d'avoir démoli la ferme en détruisant les matériaux au lieu de les conserver et à la partie intervenante de scinder l'opération pour éviter de devoir respecter les prescriptions spécifiques du premier permis. Elle assure que l'objectif poursuivi était bien de démolir la ferme et de faire disparaître les matériaux, pour disposer ainsi d'un terrain vierge et permettre l'introduction d'une nouvelle demande de permis s'affranchissant de toute obligation liée aux conditions du permis de 2016 notamment quant au respect de la volumétrie de l'ancienne ferme et quant à la reconstruction des façades avec réutilisation des matériaux de l'ancien ferme. Elle soutient que les « demandeurs de permis » ont voulu mettre l'autorité et les riverains opposés au projet devant le fait accompli en tentant d'échapper à ce qui ne leur plaisait pas.

Elle estime avoir eu raison de souligner, à l'époque, que le projet antérieur de résidence-services n'allait pas être agréé faute d'établir le lien légalement requis avec une maison de repos et de soins situées dans le périmètre concerné.

Elle souligne que la volumétrie autorisée par l'acte attaqué n'est pas comparable à celle de l'ancienne ferme des Quatre Bras et que le projet litigieux sera implanté nettement plus proche des habitations et prévoit des ouvertures vers le lotissement bien plus importantes que les jours limités de l'ancienne ferme.

Elle est d'avis qu'un tel procédé ne pouvait pas être admis par l'autorité, qui devait à nouveau imposer sinon l'utilisation des matériaux de l'ancienne ferme (détruits et évacués depuis lors en méconnaissance du permis de 2016), le maintien d'une volumétrie et la reconstruction de façades analogues à la ferme détruite. Selon elle, ce qui était essentiel en 2016 au point de justifier des conditions spécifiques assortissant le permis alors délivré le demeure actuellement.

VII.2. Examen

36. Le principe de légitime confiance signifie que l'administré doit pouvoir compter sur une ligne de conduite claire et bien définie de l'autorité ou, en principe, sur des promesses qui lui auraient été faites par l'autorité dans un cas concret. La violation du principe général de confiance légitime suppose trois conditions, à savoir une erreur de l'administration, une attente légitimement suscitée à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif permettant de revenir sur cette reconnaissance. Ce principe ne peut être invoqué sur la base d'actes émanant d'une autorité distincte de celle qui a adopté l'acte attaqué.

Par ailleurs, le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. Ainsi, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux, hors le cas de l'erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

37. En l'espèce, le grief pris de la méconnaissance du principe de légitime confiance s'appuie sur l'arrêté du 17 mai 2016 du ministre de l'Aménagement du territoire – et non du Gouvernement wallon –, statuant sur un recours administratif contre une décision du fonctionnaire délégué du 14 juillet 2014.

Le fonctionnaire délégué, auteur de l'acte attaqué, n'est pas tenu par la ligne de conduite de l'autorité ministérielle compétente sur recours administratif dans le cadre d'une précédente demande de permis, en sorte qu'il ne peut être inféré d'une appréciation divergente quant à la volumétrie du projet, la réutilisation des matériaux et le maintien de l'aspect visuel du site en 2016 par le ministre et, par

ailleurs, par l'auteur de l'acte attaqué un revirement d'attitude dans le chef de celui-ci, ni la méconnaissance du principe de légitime confiance. Il s'ensuit qu'aucune obligation de motivation particulière ne résultait spécifiquement de ces seules circonstances, sachant que la partie requérante n'attache pas sa critique de légalité sur ce point aux éventuels griefs exposés sur ces points dans le cadre de la procédure administrative.

Par ailleurs, la partie requérante ne démontre pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en n'imposant pas une volumétrie et un aspect visuel identiques ou similaires au projet autorisé par l'arrêté ministériel du 17 mai 2016 et en n'assortissant pas sa décision des mêmes conditions que celles prévues à l'époque. La seule circonstance que l'appréciation de l'autorité alors compétente et celle de la partie requérante divergent de celle retenue, en opportunité, par l'auteur de l'acte attaqué n'emporte pas une telle démonstration. Enfin, la partie requérante reconnaît elle-même que les matériaux de l'ancienne ferme ont été évacués ou détruits, en sorte qu'il ne peut être fait le reproche au fonctionnaire délégué de ne pas avoir imposé leur réutilisation pour le projet litigieux.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

38. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 mai 2024, par la XIII^{e} chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Colette Debroux

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T R E C T I F I C A T I F

n^o 259.845 du 24 mai 2024

A. 230.504/XIII-8939

En cause : **A.L.**,
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 à responsabilité limitée
IMMO WZC GENAPPE,
ayant élu domicile chez
M^es Gauthier van THUYNE et
Alexander PIRARD, avocats,
avenue de Tervueren 268A
1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 21 mars 2020 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 23 décembre 2019 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre, sous conditions, un permis d'urbanisme à la société anonyme (SA) Senior Assist ayant pour objet la construction d'une maison de repos et d'un bâtiment de résidences-services et cabinet médicaux sur un bien sis à l'angle de la chaussée de Namur (N93) à Villers-la-Ville et de la rue Dernier Patard (N5) à Genappe, cadastré Genappe, 2^e division, section M, n^os 257 L, 258 N, 258 P2, 258 S2, 260 E, 260 N, 260 X et Villers-la-Ville, 4^e division, section A, n° 35 G4.

II. Procédure

Un arrêt n° 259.704 du 8 mai 2024 a rejeté la requête.

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. Rectification d'une erreur matérielle

Une erreur matérielle s'est glissée dans l'arrêt n° 259.704, précité.

Il convient de la rectifier de la manière indiquée au dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article unique.

Dans l'arrêt n° 259.704 du 8 mai 2024, il y a lieu de remplacer le premier paragraphe de la page 12 par le paragraphe suivant :

« Dès lors qu'il n'est pas établi que le site concerné par le projet autorisé par l'acte attaqué était repris dans le périmètre du lotissement litigieux, il n'était pas requis de solliciter la modification du permis d'urbanisation de Genappe préalablement à la délivrance de l'acte attaqué. »

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 mai 2024, par la XIII^{e} chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Colette Debroux