

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.302 du 31 octobre 2013

A.208.823/XIII-6619

En cause : 1. **DANIELS** Dominique,
 2. **PIRA** Philomène,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me Joël van YPERSELE, avocat,
 rue du Prince Royal 85
 1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MÖERYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

**l'Association sans but lucratif
BELLERIVE,**
ayant élu domicile chez
Me Stéphane GUCHEZ, avocat,
rue du Parc 49
6000 Charleroi.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 15 mai 2013 par laquelle Dominique DANIELS et Philomène PIRA qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 18 mars 2013 par laquelle celui-ci octroie à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) BELLERIVE un permis d'urbanisme "pour la régularisation d'un centre pour autistes et la transformation de bâtiments existants + construction d'une nouvelle aile+ transfo du parking" sur un bien sis rue du Mayeur, 2 à Hoves, et cadastré section C, n^{os} 274f, 274g et 205h;

Vu la requête introduite le 5 juin 2013 par laquelle l'A.S.B.L. BELLERIVE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 18 juillet 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 18 septembre 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me M.-L. JORDENS, loco Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. GUCHEZ, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que l'A.S.B.L. BELLERIVE a déposé une requête en intervention dans le délai imparti; que, toutefois les pièces jointes à la requête (statuts de l'A.S.B.L. et décision d'agir) démontrent que Pascal GUIOT, directeur d'administration, qui a pris seul la décision d'introduire la requête en intervention, n'avait pas la capacité juridique pour agir; qu'aucune pièce n'atteste de sa qualité de directeur ou administrateur; qu'en tout état de cause, il ressort de l'article 5 des statuts que la décision d'agir devait être prise par le conseil d'administration;

Considérant que la requête en intervention est en conséquence irrecevable;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. L'A.S.B.L. BELLERIVE occupe depuis 1993 une ancienne ferme qui a été transformée en centre pour autistes.

2. Elle a introduit, en 2009, une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Silly, afin d'étendre le centre pour autistes par la construction d'un bâtiment et la transformation d'un bâtiment existant. Le permis est refusé le 9 mars 2010 par le collège communal. La motivation de ce permis contient la reproduction de l'avis du fonctionnaire délégué qui estime "que la procédure n'est pas correcte" et "que la demande devait être introduite en application de l'article 127 du CWATUP [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], vu le caractère d'utilité publique de la demande".

3. Une nouvelle demande est introduite auprès des services du fonctionnaire délégué, le 5 mars 2010, pour la transformation d'un centre pour autistes, décrite comme la transformation du bâtiment existant et la construction d'une nouvelle aile sur un bien sis rue du Mayeur, 2 à Hoves, et cadastré section C, n^{os} 274f, 274g et 205h.

Les parcelles en question sont en zone agricole au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien.

Une enquête publique a lieu au cours de laquelle la requérante exprime son opposition au projet.

4. Le 13 juillet 2010, le fonctionnaire délégué de Mons délivre le permis sollicité.

5. Par une requête du 26 avril 2012, la première requérante introduit une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence à l'encontre de ce permis (G/A. 204.627/XIII-6211). Cette requête a été rejetée pour défaut de risque de préjudice grave et difficilement réparable, par l'arrêt n° 219.127 du 2 mai 2012.

6. Le 23 mai 2012, la partie adverse décide de retirer le permis accordé le 13 juillet 2010.

7. Le 21 août 2012, l'A.S.B.L. BELLERIVE introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué "pour la régularisation d'un centre pour autistes et la transformation de bâtiments existants + construction d'une nouvelle aile+ transfo du parking" sur un bien sis rue du Mayeur, 2 à Hoves, et cadastré section C, n^{os} 274f, 274g et 205h.

La demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'un reportage photographique, de plans et d'un rapport explicatif portant notamment sur les motifs de la dérogation au plan de secteur.

8. Le 19 novembre 2012, le fonctionnaire délégué déclare le dossier complet (après réception le 9 novembre 2012 de compléments d'information) et précise que le projet ne doit pas être soumis à étude d'incidences.

9. Une enquête publique est organisée du 13 décembre 2012 au 3 janvier 2013. Elle suscite 8 réclamations, dont celles déposées par les requérantes. Une pétition (34 signatures) soutenant le projet est également déposée.

10. Le 4 décembre 2012, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis favorable à l'unanimité.

11. Le 25 janvier 2013, le collège communal de Silly émet un avis favorable conditionnel (les garde-corps seront non débordants et une haie indigène sera plantée le long des limites du parking).

12. Le 22 novembre 2012, le service de l'archéologie transmet un avis favorable.

13. Le 19 novembre 2012, le service régional d'incendie transmet un avis favorable conditionnel.

14. Le 3 décembre 2012, la direction du développement rural transmet un avis favorable, soulignant que le projet n'est pas susceptible de mettre en péril la destination de la zone agricole à cet endroit.

15. Le 21 novembre 2012, l'Inspecteur de la zone de police de Silly envoie une attestation selon laquelle depuis le 01/05/2002, "nous n'avons jamais eu ni à déplorer, ni à traiter un quelconque dossier de nuisance de voisinage concernant la présence de personnes autistes dans l'établissement dénommé asbl Bellerive".

16. Le 18 mars 2013, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité par l'A.S.B.L. BELLERIVE. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que l'asbl BELLERIVE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue du Mayeur 2 à 7830 HOVES, cadastré Section C 274f, g et 205h ayant pour objet la régularisation et la transformation d'un centre pour autistes;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DU HAINAUT I de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 09/11/2012 (compléments reçus en date du 09/11/2012, la demande initiale ayant été introduite en date du 21/08/2012 et déclarée incomplète en date du 10/09/2012);

Attendu qu'au plan de secteur de ATH-LESSINES-ENGHIEN approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 17/07/1986, les parcelles cadastrées Section C 274f, g et 205h sont situées en zone agricole;

Attendu que les dispositions de l'article 127 du CWATUPE, qui stipule que le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué, sont applicables étant donné que :

- la demande concerne des constructions et équipements de service public ou communautaires (art. 127, § 1, 7°);

Attendu en effet que le projet vise à transformer et agrandir une ancienne exploitation agricole en vue de créer un ensemble destiné au logement, aux soins et à l'accueil de personnes handicapées adultes;

Attendu, d'après l'audit de qualité du 13/06/2012 de l'Agence Wallonne pour l'intégration des Personnes Handicapées, que le service « Bellerive » est agréé à durée indéterminée, pour accueillir en service résidentiel pour adultes, 20 personnes, des deux sexes, dont 10 bénéficiaires AWIPH, atteintes de déficience mentale modérée, sévère ou profonde;

Considérant dès lors qu'à ce titre la demande entre dans le champ d'application de l'article 127 du CWATUPE en raison de son objet, portant sur une infrastructure de service public et équipement communautaire, répondant à un besoin de la collectivité; qu'elle correspond donc à la notion d'équipement communautaire au sens de la jurisprudence du Conseil d'Etat;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet; en effet, d'une part la régularisation concerne exclusivement un changement d'affectation et des aménagements intérieurs, et l'extension n'augmente le nombre de résidents que de manière mineure, en prévoyant une augmentation d'emprise au sol limitée par rapport à la situation existante et en s'inscrivant visuellement dans le paysage. Les nuisances résultant du projet global seront finalement plus limitées pour le voisinage direct que ne peuvent l'être celles d'une exploitation agricole classique (bien que conforme à la

destination de la zone), et ce tant en matière d'impact visuel, sonore, olfactif, que de charroi;

Considérant que le projet s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants :

- l'affectation actuelle de centre pour autistes, à régulariser, n'est pas conforme à la destination de la zone agricole,
- l'affectation de l'extension et des transformations projetées (centre pour autistes), n'est pas conforme à la destination de la zone agricole;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières, que l'affiche jaune d'enquête publique signale que le projet déroge au plan de secteur; que le collège communal mentionne dans son rapport qu'il doit être fait application des articles 111 et 127, § 3 du CWATUPE;

Considérant en effet que la demande n'est pas conforme aux dispositions prévues par le plan de secteur (projet non agricole en zone agricole), que l'enquête publique est par conséquent requise, que néanmoins l'article 127 § 3 du CWATUPE peut être appliqué, sans devoir recourir à l'article 111;

Vu en effet les dispositions de l'article 155 § 6 du CWATUPE, stipulant que l'autorité saisie d'une demande de régularisation doit appliquer soit la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande; qu'en l'occurrence la réglementation en vigueur au moment de la demande de permis s'avère la plus opportune pour la partie à régulariser, et peut être appliquée à l'ensemble de la demande;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 13/12/2012 au 03/01/2013;

Considérant que 8 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que 5 réclamations émanent du même ménage et sont identiques, 4 personnes étant domiciliées au n° 10 rue Maire Bois depuis le 19/05/2012, la 5^{ème} étant domiciliée à Bruxelles;

Considérant que 2 réclamations émanent des locataires du ménage sus-mentionné, domiciliés dans la maison mitoyenne depuis le 03/04/2012, au n° 12 rue Maire-Bois;

Considérant que 7 des 8 lettres de réclamations qui ont été envoyées, reprennent des arguments similaires et proviennent de la même implantation;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- L'affectation du home entraîne un charroi très important polluant la zone
- Charroi entraînant une dégradation de l'asphalte de la voirie
- La nouvelle construction aura des vues directes sur la propriété d'un réclamant, et comportera une zone de parking, non-intégration dans le paysage, obstruction à la vue dégagée d'une plaignante...
- Egouttage défectueux
- La zone agricole ne doit pas être habitée
- Opposition à la régularisation et à l'extension
- Procédure d'enquête publique irrégulière (rayon de 50m erroné, occupants non avertis, emplacement des panneaux...)
- Dossier incomplet (notice et axonométrie manquantes...)
- Nuisances sonores dues à la pathologie des occupants, atteinte à la vie privée des riverains par le comportement des occupants
- Pollution des sols à cause de l'égouttage

- Manque d'encadrement médical, fuites des pensionnaires potentiellement dangereux
- Dévalorisation des biens environnants
- Nuisances sonores lors de l'organisation d'activités de plein air et portes ouvertes entraînant encore l'afflux de voitures sans parking adéquat

Considérant que l'avis de la C.C.A.T.M. du 04/12/2012 est favorable à l'unanimité;

Attendu que le projet a fait l'objet de demandes antérieures; que le fonctionnaire délégué a notamment délivré un permis d'urbanisme en date du 13/07/2010 pour la transformation et l'agrandissement de ce centre pour autistes;

Attendu cependant qu'une des plaignantes a introduit une requête unique au Conseil d'état en date du 26/04/2012 à l'encontre de ce permis;

Attendu qu'il ressortait de l'arrêt n° 219.127 du 02/05/2012 que le permis d'urbanisme dont question serait irrégulier; que le fonctionnaire délégué a dès lors procédé à un retrait de permis en date du 23/05/2012;

Vu la nouvelle demande introduite;

Vu l'historique du dossier; il s'agit d'une ancienne exploitation agricole achetée en 1977 par un couple, qui en avait fait un centre de vacances pour enfants en y organisant des stages d'équitation, natation, activités de plein air;

Attendu qu'une « bulle » de tennis avait été construite sur la parcelle en question, dont le permis avait été obtenu sur recours en février 1979 (réf. 2.479 B/81); que cette bulle est à ce jour démolie;

Attendu que l'ASBL Bellerive, constituée en 1991, a racheté le bien en 2006 après l'avoir loué pendant 15 ans exclusivement comme institution d'hébergement et de soins pour adultes handicapés mentaux;

Considérant, qu'au vu des éléments repris ci-dessus, la ferme sert de foyer d'accueil pour handicapés depuis 1994, en y accueillant 20 adultes;

Considérant dès lors qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle destination et que la plaignante, domiciliée dans la rue adjacente depuis mai 2012, ne pouvait en ignorer l'existence;

Vu l'attestation de la police de Silly certifiant qu'aucune plainte de voisinage relative à des nuisances engendrées par la présence ou le comportement des résidents n'a été déposée jusqu'à présent;

Considérant, en ce qui concerne les nuisances évoquées par les réclamants, que la régularisation concerne exclusivement un changement d'affectation et des aménagements intérieurs, et que l'extension n'augmente le nombre de résidents que de manière mineure, en prévoyant une augmentation d'emprise au sol limitée par rapport à la situation existante;

Considérant que les nuisances résultant du projet global seront finalement plus limitées pour le voisinage direct que ne peuvent l'être celles d'une exploitation agricole classique qui serait conforme à la destination de la zone, et ce tant en matière d'impact visuel, sonore, olfactif, que de charroi;

Attendu que suite à l'arrêt des travaux consécutif à l'acte du 23/05/2012 retirant le permis précédent, le quartier s'est ému de la situation et a organisé une pétition visant à soutenir la demande de régularisation/extension; que cette pétition regroupe 34 signatures;

Considérant que la commune envisage de réparer les nids de poule dans le cadre des réparations des voiries communales au printemps;

Considérant l'accord intervenu lors de la précédente demande concernant les égouts, entre le demandeur et la commune, prévoyant la pose d'une fosse septique toutes eaux reliée sur le collecteur de la voirie;

Considérant le rapport de l'AWIPH du 13/06/2012 attestant de la nécessité d'entreprendre des travaux d'amélioration des lieux d'accueil de ce site;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à SILLY, sollicité en date du 19/11/2012 et transmis en date du 25/01/2013 est favorable, assorti des conditions suivantes :

- Les garde-corps seront non débordants et constitués d'une lisse dans le plan de la façade,
- une haie indigène sera plantée le long des limites du parking;

Considérant que l'avis du Service de l'Archéologie, sollicité en date du 19/11/2012 et transmis en date du 22/11/2012 est favorable;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie Enghein, sollicité en date du 19/11/2012 et transmis en date du 28/12/2012 est favorable conditionnel (les conditions seront reprises en annexe de la présente décision);

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Espace rural - Service extérieur, sollicité en date du 19/11/2012 et transmis en date du 03/12/2012 est favorable;

Considérant, sur le plan urbanistique, que le projet est conforme au 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;

Attendu, en ce qui concerne le volet « régularisation » de la demande, qu'outre le changement de destination, seuls des travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés afin de permettre de gérer l'activité de l'institution (cloisonnements, chauffage...), sans porter atteinte aux volumétries existantes;

Attendu que le projet de «transformation» s'articule en 3 interventions, à savoir :

- Construction d'une nouvelle aile mitoyenne en vue d'agrandir le foyer car le nombre de chambres actuellement permet d'accueillir 20 résidents adultes, alors qu'il y a nécessité de pouvoir en héberger immédiatement 3 supplémentaires, ainsi que de disposer d'une salle avec petite cuisine collective, buanderie et infirmerie supplémentaires
- Transformer le bâtiment existant «unité 2» afin de se conformer aux nouvelles normes (isolation, incendie...), adapter les lieux pour optimiser les différentes fonctions, et pouvoir prodiguer les soins dans un environnement mieux adapté aux besoins
- Transformer le bâtiment existant « unité 3 » en rehaussant le niveau de toiture et le niveau inférieur du premier étage, ce qui permettra d'avoir le niveau du plancher du premier étage uniforme pour les 3 unités et ainsi permettre un accès plus aisé

Considérant que la capacité d'accueil ne sera que faiblement augmentée par rapport à la situation existante, la demande visant principalement à améliorer les conditions d'accueil des pensionnaires actuels;

Considérant que l'objectif du centre est d'offrir aux pensionnaires autistes un cadre à la campagne, en pleine nature, dans un environnement authentique, qui permette aux résidents de vivre et recevoir des soins dans un cadre sécurisant à l'écart des nuisances de la ville;

Considérant que ce type de cadre permet en outre d'assurer un encadrement pédagogique particulièrement adapté aux caractéristiques des pensionnaires, en relation avec la nature (jardinage, culture de fruitiers, soins à des animaux caractéristiques du milieu rural...);

Vu les photos jointes à la demande et déterminant les caractéristiques du site;

Considérant que la ferme existante présente un intérêt urbanistique que le projet préserve, à savoir :

- L'organisation des volumes entre eux, structurant le front bâti et créant une cour arrière
- Les proportions allongées des bâtiments
- La dominante verticale des baies
- Le caractère traditionnel des matériaux mis en oeuvre
- Les volumétries à versants symétriques des toitures.

Considérant que le projet d'extension respecte les caractéristiques des bâtiments contre lesquels il s'implante: rapport façade/pignon important, toiture à deux versants symétriques d'inclinaison similaire aux bâtiments existants, composition simple pour les élévations, tant en ce qui concerne le choix de matériaux, que la composition des baies;

Considérant que le projet est suffisamment respectueux de l'ensemble bâti existant, qu'à ce titre les transformations et extensions projetées sont de nature à s'intégrer au site bâti et non bâti, et respectent les lignes de force du paysage;

Considérant qu'il est dès lors de nature à bénéficier de l'application de l'article 127, § 3 du Code permettant de s'écarter du plan de secteur, que le projet respecte les lignes de force du paysage, et ce tant pour les parties à régulariser (changement d'affectation des bâtiments existants, régularisation du parking), que pour l'extension prévue et les divers aménagements tels que l'extension du parking;

Considérant cependant qu'il serait souhaitable de planter une haie d'essence indigène à la limite de la parcelle, sous les arbres projetés, afin de limiter l'impact visuel du parking;

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par BELLERIVE asbl est octroyé en s'écartant du plan de secteur.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- Les garde-corps seront non débordants et constitués d'une lisse dans le plan de la façade.
- Une haie indigène sera plantée le long des limites du parking.
- Respecter les conditions du Service régional d'Incendie ENGHIEN dans son rapport joint en annexe.
- Respecter l'article 415 du CWATUPE en son détail lors de l'exécution;

[...]"

Considérant que l'auditeur a établi un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure estimant qu'aucun moyen n'est fondé et qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter le recours;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 35 et 127, § 3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inexactitude dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation,

en ce que, première branche, l'arrêté attaqué ne motive pas adéquatement les raisons pour lesquelles il y a lieu de ne pas appliquer le plan de secteur et pour lesquelles le projet s'intègre au site bâti et respecte les lignes de force du paysage,

en ce que, deuxième branche, la motivation du recours au mécanisme du permis de régularisation ne contient pas l'exposé de l'appréciation faite par l'autorité délivrante des raisons de régulariser la situation litigieuse eu égard au bon aménagement du territoire et ne permet pas de s'assurer que la décision n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la demande de permis d'urbanisme entre dans le champ d'application de l'article 127, § 3 du CWATUPE;

Considérant que la faculté de s'écarter du plan de secteur prévue par l'article 127, § 3, du CWATUPE doit s'analyser selon la Cour constitutionnelle en une faculté de dérogation; que l'autorité qui veut faire application de cet article doit d'abord chercher à appliquer le plan de secteur, ce qui demeure le principe, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan; qu'il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturaion du plan, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application; qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en effet, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le plan;

Considérant qu'en l'espèce, l'autorité précise dans l'acte attaqué les raisons qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation agricole prévue par le plan : l'affectation du lieu n'est plus agricole depuis 1977, les nuisances seront plus limitées pour le voisinage direct que ne peuvent l'être celles d'une exploitation agricole classique et enfin, plus fondamentalement l'objectif du centre litigieux est

de s'implanter dans un milieu rural offrant à ses pensionnaires autistes un cadre à la campagne, en pleine nature, dans un environnement authentique et sécurisant; qu'ainsi, contrairement à ce que soutiennent les requérantes, la régularisation autorisée par la partie adverse quant au changement d'affectation est formellement motivée au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant que le fonctionnaire délégué, après avoir examiné in concreto la possibilité d'appliquer la règle dans son principe, a justifié que la dérogation était nécessaire pour la réalisation optimale du projet litigieux en un lieu précis, soumis à une contrainte sociale particulière; qu'il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué et du dossier administratif que l'autorité a pesé les incidences de la dérogation demandée au regard de l'ensemble des paramètres légaux et de l'intérêt des requérantes, plaignantes lors de l'enquête publique, avant de l'accorder, de sorte qu'il est n'est pas établi que cette dérogation a été accordée par facilité ou sous le poids du fait accompli;

Considérant que la direction du développement rural a précisé, s'agissant de la nécessité que le plan conserve après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application, que "le projet n'est pas susceptible de mettre en péril la destination de la zone agricole à cet endroit";

Considérant, en ce qui concerne l'intégration du projet dans les lignes de force du paysage, que l'acte attaqué souligne en quoi le projet litigieux préserve l'intérêt urbanistique de la ferme existante par le respect de l'ensemble du bâti existant; qu'il impose également deux conditions au bénéficiaire du permis afin de renforcer le respect des lignes de force du paysage et la compatibilité de l'exploitation prévue avec le voisinage: la première est relative aux garde-corps qui devront être non débordants et constitués d'une lisse dans le plan de la façade et la seconde est relative à l'obligation de planter une haie indigène le long des limites du parking, sous les arbres projetés;

Considérant que les requérantes restent en défaut de démontrer en quoi ces conditions et ces motifs seraient inadéquats ou constitutifs d'une erreur manifeste d'appréciation, la seule que pourrait sanctionner le Conseil d'Etat dans son contrôle de légalité; qu'en effet, compte tenu de la plantation d'arbres tout le long de la limite de propriété du côté des requérantes, et de la haie qui devra être ajoutée le long du parking et compte tenu également de la distance d'environ 40 mètres qui sépare les deux fonds (environ 70 mètres en ce qui concerne la maison d'habitation), il n'est aucunement démontré que toute autre autorité placée dans les mêmes circonstances aurait nécessairement apprécié la situation différemment s'agissant de la perte

d'intimité ou des nuisances sonores (cris, etc.) dénoncées par les requérantes à l'appui de leur réclamation et de leur moyen;

Considérant que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches;

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué ne répond pas de manière satisfaisante aux observations formulées par les riverains au cours de l'enquête publique; que, selon elle, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas d'apercevoir les raisons qui ont guidé l'autorité délivrante de ne pas tenir compte des griefs émis par la plaignante requérante, si ce n'est le poids du fait accompli; que, à leur estime, la motivation tend à minimiser les nuisances évoquées par les riverains en évoquant une emprise au sol limitée, alors même que celle-ci est doublée, et par référence à "l'héritage du passé"; qu'elles ajoutent que l'autorité délivrante devait nécessairement avoir égard à la situation telle qu'elle existait avant l'exploitation litigieuse en cause, dont la régularisation est sollicitée, qu'à cet égard, l'acte attaqué ne justifie pas en quoi les nuisances du projet seraient plus limitées par rapport à une exploitation agricole et que l'acte attaqué ne fait pas référence au risque de dévalorisation des biens environnants lié à l'impact du projet sur l'intimité des voisins (nombreuses vues directes et plongeantes, cris et hurlements diurnes et nocturnes, fuites et pénétrations dans les habitations riveraines, charroi spécifique et continu);

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que, lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé la partie adverse n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli; que, par ailleurs, si un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption, il doit toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, contenir une

motivation qui permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, la motivation formelle de l'acte attaqué se réfère non seulement aux avis favorables qui ont été émis au cours de l'instruction du dossier mais précise également le contenu des réclamations et les raisons pour lesquelles elle estime ne pas devoir les retenir; qu'à cet égard, la motivation est suffisante, l'administration n'étant pas tenue d'expliquer en détail ce qu'elle entend par "nuisances d'une exploitation agricole classique", les réclamants étant en mesure de comprendre qu'il s'agit d'une comparaison avec les nuisances classiques liées à l'exploitation d'une ferme, relatives à l'impact visuel, sonore, olfactif et de charroi; que les requérantes font grief à l'administration de ne pas avoir fourni les motifs de ses motifs, ce qui va au-delà de l'obligation formelle à laquelle elle est tenue;

Considérant que le moyen manque en fait en ce qui concerne le grief relatif à la plainte qui a été déposée par la requérante; qu'en effet, cette plainte a été déposée à la police de Schaerbeek, de sorte que l'acte attaqué, lorsqu'il fait référence à l'absence de plaintes auprès de la police de Silly, ne contient aucune erreur en fait;

Considérant, quant à "l'augmentation d'emprise au sol limitée par rapport à la situation existante", qu'il ressort du dossier administratif et des plans déposés que ce motif fait référence à l'emprise au sol de la bulle de tennis qui pré-existait au projet tel que régularisé et autorisé, et dont la superficie dépassait largement celle de l'annexe projetée; qu'il s'ensuit que le motif de l'acte attaqué n'est pas erroné sur ce point;

Considérant, à propos de la dévalorisation des biens environnants, qu'il ne s'agit pas d'un motif de réclamation pertinent au regard de la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, de sorte que la partie adverse n'était pas tenue d'y répondre expressément dans l'acte attaqué;

Considérant que, pour le surplus, l'argument s'apparente à une critique du pouvoir d'appréciation de la partie adverse; que, s'agissant de l'erreur manifeste d'appréciation, 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 placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tel qu'exposé ci-dessus, une telle erreur n'est pas établie en l'espèce;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérantes prennent un troisième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 10, 11, 23,33 et 159 de la Constitution, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 et 6 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement et des articles D.62 à D.68 du Code de l'environnement, de la violation du principe de bonne administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit être pris en toute connaissance de cause et apprécié dans sa globalité par l'autorité qui l'autorise, en ce que l'acte attaqué dispense le projet d'une étude d'incidences sur l'environnement sans qu'une appréciation concrète n'ait été effectuée, et sans que les motifs invoqués ne puissent être considérés comme adéquats et suffisants;

Considérant que, la première requérante soutient n'avoir pas trouvé trace dans le dossier administratif consulté à la commune d'une décision motivée de l'autorité chargée d'examiner le caractère complet ou recevable de la demande de permis d'urbanisme; qu'elle relève que, pour justifier la dispense d'étude d'incidences, l'acte attaqué évoque des éléments inadéquats ou inexacts ou insuffisants et contient une formule stéréotypée et creuse sans que l'examen concret de l'impact du projet ne ressortisse de la décision; qu'elle fait valoir que le changement d'affectation a des incidences nombreuses, en particulier de bruit la nuit et le week-end, à l'égard desquelles l'autorité ne se prononce pas et n'impose, par ailleurs, aucune mesure précise permettant d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet; que, selon elles, le fait de prétendument engendrer moins de nuisances qu'une autre activité est impuissante à justifier l'absence de nécessité de procéder à une évaluation des incidences;

Considérant que, comme le relève la partie adverse, le moyen manque en fait dans la mesure où l'autorité compétente s'est prononcée sur le fait qu'il n'y avait pas lieu d'imposer une étude d'incidences dans l'accusé de réception de la demande de permis, ayant estimé que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant quant à l'insuffisance de la motivation formelle de l'acte attaqué quant à la non nécessité d'une étude d'incidences, qu'au vu des éléments qui précèdent, il est établi que l'autorité compétente a pu apprécier en toute connaissance de cause, sur la base de la notice d'évaluation des incidences et des avis recueillis

dans le cours de la procédure en régularisation et en autorisation, les incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que, lorsque les requérantes font grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir insuffisamment motivé l'absence de nécessité d'une étude d'incidences tout en restant en défaut de démontrer que l'autorité n'était pas suffisamment informée de tous les éléments utiles en matière d'incidences environnementales, elles restent en défaut d'explicitier quels éventuels renseignements scientifiques complémentaires auraient pu entraîner une décision différente de sorte que le défaut de motivation formelle invoqué n'est pas fondé;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé,

Considérant qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. BELLERIVE est rejetée.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 350 euros et la charge de l'A.S.B.L. BELLERIVE à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
trente et un octobre deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.