

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 235.155 du 21 juin 2016

A. 210.975/XIII-6822

En cause :

1. **DAVREUX** Marguerite,
  2. **GODIN** Hubert,
  3. **GODIN** Agnès,
  4. **GODIN** Vincent,
  5. **GODIN** Bertrand,
- ayant tous élu domicile chez  
Mes Philippe BOUILLARD et  
Julien BOUILLARD, avocats,  
place l'Ilon 15  
5000 Namur,

contre :

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

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 6 décembre 2013 par Marguerite DAVREUX, Hubert GODIN, Agnès GODIN, Vincent GODIN et Bertrand GODIN qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 15 octobre 2013 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société en commandite par actions (S.C.A.) RESIDENCE LES BLES D'OR ayant pour objet l'extension d'une maison de repos sur une parcelle située rue de la Gare 6 à Les Waleffes, et cadastrée section B, n° 170n;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 15 mars 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 avril 2016 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Gentsy GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M<sup>me</sup> VANDERHELST, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 1<sup>er</sup> juillet 2012, le Ministre de la Santé, de l'Action sociale et de l'Egalité des chances octroie à la S.C.A. RESIDENCE LES BLES D'OR, sise rue de la Gare 6 à Faimés (Les Waleffes), un accord de principe pour l'extension de 7 lits de maison de repos en son établissement.

2. Le 30 janvier 2013, la S.C.A. RESIDENCE LES BLES D'OR introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de la Gare 6 à Faimés (Les Waleffes), cadastré Faimés 3<sup>ème</sup> division Les Waleffes section B, n<sup>o</sup> 170n et ayant pour objet l'extension d'une maison de repos.

3. Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur et le reste est situé en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme du 20 novembre 1981.

La construction existante est également située dans le périmètre d'un lotissement non périmé, mais ce n'est pas le cas des actes et travaux projetés.

4. La demande de permis est accompagnée, entre autres, de plans et d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, à laquelle est joint un rapport d'urbanisme.

Dans la notice d'évaluation des incidences, telle qu'elle sera complétée ultérieurement (voir ci-après), le projet est présenté comme suit :

" Construction d'une extension de maison de repos.

Cette extension consiste en une annexe de 9m20 sur 11m05, et sur 2 niveaux.

L'annexe est composée de 8 chambres accessibles PMR.

La volumétrie et les matériaux sont strictement traités en prolongement du bâtiment existant, en adéquation et harmonie.

[...]

Déblais pour fondations et déblais pour création d'un accès Service d'incendie, ainsi que création de places de parkings supplémentaires".

Le rapport d'urbanisme, tel qu'il sera complété ultérieurement (voir ci-après), précise quant à lui ce qui suit :

" 1. Actes et travaux projetés :

Il s'agit de construire une extension à une maison de repos, en continuité de cette maison de repos existante. Celle-ci est constituée d'un niveau rez-de-chaussée et d'un niveau +1. Elle est composée de plusieurs ailes et espaces extérieurs fermés. L'extension dont objet de la présente viendrait en prolongement d'une des ailes existantes, dans la continuité de volume et des matériaux.

2. Les options d'aménagement :

L'extension :

[...]

L'annexe dont objet de la présente conserve les mêmes caractéristiques que l'aile existante, tant en largeur qu'en hauteur ou en pente de toit. Le volume est simplement «continué». Les matériaux et les teintes sont strictement identiques. Les châssis également.

Les extérieurs :

Il existe actuellement une voie non asphaltée (dolomie) d'accès vers une zone de cour à l'arrière de la maison de repos. Cette voie est prolongée et contourne la nouvelle extension, avec un rayon de braquage suffisant pour permettre l'accès des véhicules d'intervention incendie. Le SRI compétent a été consulté sur ce point et d'autres de l'aménagement intérieur. La zone de cour arrière est aménagée pour permettre le parage de 27 véhicules au minimum. Les emplacements de parking situés à gauche serviront pour les visiteurs et ceux à droite pour les employés de la maison de repos. Le revêtement de sol d'accès au parking sera en pavé béton et les zones de parage en béton gazon afin de minimiser leur impact. Une zone tampon entre la limite de propriété (zone agricole) et les parkings sera mise en place par le biais de massifs végétaux d'essences régionales".

5. Dans la demande de permis, il est précisé qu'une dérogation est sollicitée au plan de secteur pour les motifs suivants :

" La construction existante se trouve sur une parcelle renseignée en partie en zone dédiée à l'habitat à caractère rural et en partie comme une zone agricole.

L'affectation actuelle du bâtiment et son emprise sur la parcelle permettent difficilement d'envisager une activité agricole sur cette parcelle. Par contre, il est nécessaire pour répondre aux demandes de plus en plus nombreuses que «la Résidence des blés d'or» s'agrandisse pour pouvoir accueillir de nouveaux résidents.

De plus, les bâtiments de part et d'autre de la résidence sont également implantés en partie dans la zone agricole".

6. Le 7 février 2013, le fonctionnaire délégué informe la demanderesse de la réception de la demande de permis en ses services le 5 février 2013 et du caractère complet de son dossier.

7. Le même jour, le fonctionnaire délégué invite le collège communal de Faimies à organiser une enquête publique et il sollicite l'avis de diverses instances.

Une enquête publique est organisée du 20 février au 6 mars 2013. Elle suscite cinq réclamations, émanant toutes des parties requérantes.

La demande de permis donne par ailleurs lieu aux avis suivants :

- le 11 février 2013, un avis favorable conditionnel du service régional d'incendie de Waremmes;
- le 13 février 2013, un avis favorable de la direction du développement rural du département de la ruralité et des cours d'eau;
- le 18 mars 2013, un avis favorable conditionnel du collège communal de Faimies.

8. Le 12 juin 2013, le fonctionnaire délégué accuse réception de plans modificatifs entrés en ses services la veille. Un complément à la notice d'évaluation des incidences, en ce compris le rapport d'urbanisme y annexé, est également déposé à ce moment.

9. Le même jour, le fonctionnaire délégué invite le collège communal de Faimies à organiser une nouvelle enquête publique et il sollicite l'avis de diverses instances.

Une nouvelle enquête publique est ainsi organisée du 8 juillet au 26 août 2013. Elle suscite deux réclamations, émanant respectivement du deuxième requérant et du cinquième requérant, agissant en son nom et pour le compte des autres parties requérantes.

La demande de permis modifiée donne par ailleurs lieu aux nouveaux avis suivants :

- le 26 juillet 2013, un avis du service régional d'incendie de Waremme confirmant les commentaires précédemment émis;
- le 2 septembre 2013, un avis favorable conditionnel du collège communal de Faimers;
- à défaut d'avoir été transmis dans le délai imparti, un avis réputé favorable de la direction du développement rural du département de la ruralité et des cours d'eau.

10. Le 15 octobre 2013, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité moyennant le respect de certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié, entre autres, aux parties requérantes par courrier daté du 22 octobre 2013 et qui est rédigé comme suit :

" Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie 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<sup>er</sup> du Code du droit de l'environnement;

Considérant que la RESIDENCE LES BLES D'OR a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de la Gare 6 à 4317 Les Waleffes, cadastré Les Waleffes : B n<sup>o</sup> 170 n, et ayant pour objet : l'extension d'une maison de repos;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au fonctionnaire délégué de la direction de Liège II de la direction générale opérationnelle - aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie, en date du 05/02/2013;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole au plan de secteur de Huy - Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981; que le bien est situé aussi en partie dans le périmètre d'un lotissement non périmé (n<sup>o</sup> 64);

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<sup>er</sup> du Livre I<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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;

Vu le projet établi sur les plans des travaux immatriculés en mes services en date du 05/02/2013;

Considérant que le dossier de demande a été considéré complet par courrier du 07/02/2013;

Considérant que l'avis du collège communal de et à Faimés, sollicité en date du 07/02/2013, transmis en date du 05/04/2013 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du service régional d'Incendie Waremme, sollicité en date du 07/02/2013 et transmis en date du 18/02/2013, est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Espace rural - Service extérieur, sollicité en date du 07/02/2013 et transmis en date du 14/02/2013, est favorable;

Considérant que ce projet a été soumis aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127 § 3 du CWATUPE; que l'enquête publique a été réalisée du 20/02/2013 au 06/03/2013; que cinq courriers de réclamations ou observations ont été introduits; que les remarques portaient essentiellement sur ce qui suit :

- Caractère exceptionnel d'une dérogation,
- Caractère commercial de l'activité,
- Options urbanistiques du lotissement non respectées,
- Localisation de l'aire de parcage en zone de quiétude,
- Compatibilité de l'activité avec les articles 27 et 35 du CWATUPE,
- Irrégularité du parking et de modifications du relief du sol,
- Vues directes sur propriété voisine,
- Réduction de l'ouverture de vues,
- Dévalorisation du bien voisin,
- Violation de la procédure d'enquête publique,

Considérant que suite aux avis émis et aux réclamations, des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ont été introduits et immatriculés en mes services en date du 11/06/2013 et ce, conformément aux dispositions de l'article 127 § 7 du CWATUPE;

Considérant que les plans modificatifs et le complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ont été soumis à de nouvelles mesures de publicité, et à l'avis des différents services et du collège communal par courrier du 12/06/2013;

Considérant que l'avis du collège communal de et à Faimés, sollicité en date du 12/06/2013 et transmis en date du 06/09/2013, est favorable conditionnel.

Considérant que l'avis du service régional d'Incendie Waremme, sollicité en date du 12/06/2013 et transmis en date du 27/06/2013, est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Espace rural - Service extérieur, sollicité en date du 12/06/2013, est réputé favorable par dépassement des délais;  
Considérant que la demande porte sur l'extension d'une maison de repos;

Considérant que la demande entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code en raison de son objet; que les actes et travaux projetés sont en effet visés à l'article 127 § 1, 7<sup>o</sup> du Code; que selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, constitue un équipement communautaire, un équipement ayant pour objet la satisfaction d'un besoin social, accessible à tous, à des conditions raisonnables et ne poursuivant pas essentiellement un but lucratif (C.E., n<sup>o</sup> 214.888 du

29 août 2011, BELLA VITA; C.E., n° 204.187 du 20 mai 2010, d'OTREPPE de BOUVETTE);

Considérant qu'en l'espèce, la demande a pour objet de satisfaire un besoin de la collectivité à savoir de mettre à disposition de personnes âgées un logement assisté comprenant divers services tels que l'entretien des chambres, les repas, les soins médicaux...

Considérant que les actes et travaux se localisent à l'extérieur du périmètre du permis de lotir;

Considérant que l'extension et les aménagements d'abords s'implantent en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur;

Considérant que l'article 27 du CWATUPE - De la zone d'habitat à caractère rural - dispose ce qui suit :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie - Décret du 18 juillet 2002, art. 12), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques (ou récréatifs - Décret du 18 juillet 2002, art. 12) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage»

Considérant que le projet est en parfaite adéquation avec le ratio legis de l'article 27 du CWATUPE, lequel définit la zone d'habitat à caractère rural comme une zone multifonctionnelle principalement dédiée à la résidence et aux exploitations agricoles;

Considérant qu'en effet, la volonté du législateur régional est clairement d'insister sur la mixité de la zone : elle n'est pas exclusivement réservée à la résidence et aux exploitations agricoles, mais peut aussi accueillir des activités non résidentielles visées à l'alinéa 2 dudit article;

Considérant que les critères de respect de la destination principale de la zone et de la compatibilité avec le voisinage doivent être appréciés raisonnablement au regard de la mixité à organiser; que cette dernière doit notamment répondre aux besoins sociaux de la collectivité;

Considérant que, de plus, l'affectation principale d'une maison de repos est de type résidentiel en conformité à l'alinéa 1 dudit article;

Considérant que l'article 35 du CWATUPE - de la zone agricole - dispose ce qui suit :

« La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

(Les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement solaire, sont

exceptionnellement admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone - Décret du 22 mai 2008, art. 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>).

(Sont admises, en tant qu'activités accessoires à l'activité agricole, les unités de biométhanisation, pour autant qu'elles utilisent principalement des effluents d'élevage et résidus de culture issus d'une ou plusieurs exploitations agricoles - Décret du 30 avril 2009, art. 21, 1<sup>o</sup>).

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche (et les petits abris pour animaux - Décret-programme du 3 février 2005, art. 56) y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche, (aux activités récréatives de plein air, (aux modules de production d'électricité ou de chaleur et aux unités de biométhanisation - Décret du 30 avril 2009, art. 21, 2<sup>o</sup>) - Décret du 22 mai 2008, art. 1<sup>er</sup>, al. 2) ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent»

Considérant que le projet s'écarte donc des dispositions du plan de secteur pour le motif suivant : implantation partielle de l'extension et des aménagements d'abords en zone agricole;

Considérant que la présente demande peut bénéficier de l'application de l'article 127, § 3, du CWATUPE sous certaines conditions; que cet article est libellé comme suit :

« Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>, 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup>, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement - Décret du 20 septembre 2007, art. 16, 2<sup>o</sup>»

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127 § 3 du CWATUPE; que l'enquête publique a été réalisée du 17/06/2013 au 01/07/2013; que suite à une erreur administrative, une nouvelle enquête publique a été réalisée du 08/07/2013 au 26/08/2013; que les réclamations et observations portent essentiellement sur ce qui suit :

- opposition à toutes ouvertures dans la façade donnant vers la propriété du réclamant;
- opposition à toutes interventions modifiant l'écoulement des eaux pluviales;
- localisation du parking en zone de cours et jardins;
- importance du parking;
- remise en cause des permis antérieurs autorisant une maison de repos à cet endroit;

Considérant que tout permis est délivré sans préjudice du droit civil des tiers;

Considérant que l'on ne peut remettre en cause une situation autorisée par permis antérieurs;

Considérant que l'extension envisagée est mineure et sa façade latérale nord-est se localise à plus de 30 mètres de la limite parcellaire avec le bien des réclamants; que ces derniers ne peuvent se prévaloir d'un quelconque préjudice de vues ou d'ombres portées;

Considérant que l'extension présente une longueur de 11,05 m et une largeur de 9,20 m; que celle-ci se développe sur deux niveaux;

Considérant qu'elle est destinée à accueillir 8 nouvelles chambres;

Considérant que l'extension se localise à l'arrière de l'ensemble existant vis-à-vis du domaine public et ce, dans le prolongement de l'aile gauche du bâtiment;

Considérant que ses caractéristiques architecturales sont identiques à celles du bâtiment existant; que l'ensemble ainsi formé est homogène;

Considérant que la construction s'intègre parfaitement à l'endroit;

Considérant que le nombre d'emplacements de parcage est une imposition du Collège communal de façon à désengorger le domaine public;

Considérant que l'accès arrière et ses caractéristiques découlent aussi des conditions du Service Régional d'Incendie;

Considérant que le parking est réalisé par déblais de manière à atténuer la présence visuelle des véhicules et les éventuelles nuisances;

Considérant qu'une zone tampon végétale d'une largeur de plus ou moins 6 mètres est prévue sur le pourtour des installations de manière à garantir leur compatibilité avec le voisinage; qu'elle permettra, par ailleurs, d'assurer leur insertion paysagère;

Considérant que les emplacements de parcage et accès sont réalisés avec un revêtement perméable;

Considérant qu'il sera installé un système de retenue des eaux pluviales d'une capacité de 20 m<sup>3</sup> avec ajutage à 10 m<sup>3</sup> afin d'éviter toute surcharge du réseau d'évacuation des eaux situé en domaine public;

Considérant que les installations ne sont pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone agricole; que la petite partie de la zone agricole concernée par les actes et travaux se localise à l'angle des zones d'habitat à caractère rural qui se développent en ruban le long de la rue de la Gare et de la rue H. Krains; qu'il n'y a, dès lors, aucun mitage de la plage agricole;

Vu l'avis du département des aînés et de la famille du 20/07/2012;

Considérant que l'extension de la maison de repos est justifiée par la faible concentration de services aux aînés dans un rayon proche et par le besoin croissant de lits dans ce secteur de soin eu égard au vieillissement de la population;

Considérant que le premier paragraphe de l'article premier du CWATUPE dispose ce qui suit :

« Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, (énergétiques, - Décret-cadre du 19 avril 2007, art. 3) (de mobilité, - Décret du 15 février 2007, art. 1<sup>er</sup>) patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources (, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments - Décret du 20 septembre 2007, art 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>) et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.)»

Considérant qu'au regard de ce qui précède, les dispositions du premier paragraphe de l'article 1<sup>er</sup> du CWATUPE et du 3<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 127 du CWATUPE sont rencontrées;

#### DECIDE

Article 1 : Le permis d'urbanisme est octroyé à SCA «RESIDENCE LES BLES D'OR» au respect de ce qui suit :

- ° L'avis du Service Régional d'incendie sera de stricte application (avis joint en annexe);
- ° Les plans des travaux immatriculés en mes services en date du 11/06/2013 seront respectés;
- ° Le projet respectera les dispositions des articles 414 et 415 du CWATUPE relatifs à l'accès des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public par les personnes à mobilité réduite;
- ° La zone tampon sera composée d'une haie d'une hauteur de 1,80m et de plantations à moyennes et hautes tiges; les plantations seront établies en conformité aux dispositions du code rural et seront composées d'essences indigènes conformément à la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement; elles seront effectuées dès la première période propice après la réalisation du gros-œuvre de l'extension;
- ° Un système de retenue des eaux pluviales d'une capacité de 20m<sup>3</sup> avec ajutage à 10 m<sup>3</sup> sera installé;
- ° Le trottoir et filet d'eau seront modifiés conformément aux conditions du collège communal en la matière;

[...]"

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen "de l'excès de pouvoir, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 107 et 127, § 1<sup>er</sup>, du 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'erreur manifeste d'appréciation";

qu'elles estiment que ces principes et dispositions ont été violés en ce que le fonctionnaire délégué a délivré le permis d'urbanisme litigieux en application du régime prévu par l'article 127, §§ 1<sup>er</sup> et 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) alors que l'acte attaqué ne motive pas adéquatement et concrètement ce qui justifie l'application de cette procédure exceptionnelle au regard du caractère essentiellement lucratif du

projet, le demandeur de permis étant d'ailleurs une société en commandite par actions qui poursuit principalement un but lucratif; qu'elles prétendent, en d'autres termes, qu'en considérant que le demandeur sollicite un permis pour un équipement communautaire, compte tenu de l'objet social de la société et malgré la distribution d'importants bénéfices, la partie adverse a violé les articles 107 et 127 du CWATUPE ou commet une erreur manifeste d'appréciation;

qu'elles soutiennent que le régime applicable aurait dû être celui instauré à l'article 107 du CWATUPE et qu'il est significatif de constater que les deux précédentes demandes de permis ont été introduites et traitées dans le cadre de la procédure ordinaire dudit article 107, par le collège communal, ce qui illustre, d'après elles, la volonté nouvelle de la S.C.A. RESIDENCE LES BLES D'OR de bénéficier d'un régime dérogatoire plus favorable;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse relève la justification du projet litigieux, telle qu'exposée dans le rapport d'urbanisme et l'acte attaqué, ainsi que la motivation de ce dernier;

qu'elle répond qu'une maison de repos constitue un espace mis au service de la communauté, permettant aux personnes vieillissantes de vivre dans un espace adapté pour leur laisser la possibilité de poursuivre une vie indépendante sans les contraintes de la vie quotidienne, que le projet litigieux participe, dans cette mesure, à la promotion de l'intérêt général et constitue, par conséquent, un équipement communautaire;

qu'elle se prévaut des arrêts n° 204.187 du 20 mai 2010, d'OTREPPE de BOUVETTE, et n° 221.723 du 12 décembre 2012, INGRAO et consorts; qu'elle soutient que le caractère privé de l'établissement ou un éventuel but de lucre (en ordre secondaire) ne sont pas déterminants de l'utilité publique;

qu'elle fait valoir que l'objectif de l'activité que le bâtiment abritera est de "satisfaire un besoin de la collectivité à savoir de mettre à disposition de personnes âgées un logement assisté comprenant divers services tels que l'entretien des chambres, les repas, les soins médicaux... " (acte attaqué, page 3), soit une activité qui peut incontestablement être considérée comme ayant pour but essentiel non le lucre, mais la participation à la promotion de l'intérêt général d'autant plus que cette activité n'est pas étrangère à l'objet social du bénéficiaire du permis (à savoir, "l'exploitation d'une maison de repos et de soins et sous réserve d'agrément, toutes activités de résidences-services et Centre de jour" (statuts du 9 octobre 2001));

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les parties requérantes font valoir ce qui suit :

- " Tout d'abord, la partie adverse reprend certains motifs non contenus dans l'acte attaqué. Ces motifs qui n'ont pas été formellement exposés dans la décision ne peuvent entrer en considération.

Ensuite, outre la référence à la jurisprudence du Conseil d'Etat, la motivation de l'acte attaqué se contente de la formule suivante «la demande a pour objet de satisfaire un besoin de la collectivité, à savoir mettre à disposition des personnes âgées un logement assisté comprenant divers services tels que l'entretien des chambres, les repas, les soins médicaux».

La jurisprudence du Conseil d'Etat fait état de plusieurs conditions cumulatives pour déterminer les constructions à finalité de promouvoir l'intérêt général au sens de l'article 127 du CWATUPE :

- L'accessibilité à des conditions raisonnables;
- L'absence de but de lucre à titre principal;
- L'objectif de satisfaction d'un besoin d'intérêt général;

La motivation de l'acte attaqué est totalement muette sur l'objectif principal poursuivi par le demandeur de permis. Outre le fait que l'objet social soit l'exploitation de maisons de repos, le versement annuel de dividendes achève de convaincre que l'objectif poursuivi par la société en commandite par action est indiscutablement le lucre.

Par ailleurs, aucun examen des conditions d'accessibilité n'a été réalisé par la partie adverse. La commune ne relaie même pas l'éventuelle possibilité, via le CPAS ou d'autres organismes publics, d'intégrer la maison de repos.

Enfin, la partie adverse prétend que l'objectif poursuivi est l'intérêt général. En réalité, l'examen de l'objectif poursuivi diffère forcément en fonction de son examinateur : d'un côté, la partie adverse y voit la poursuite d'un intérêt général; de l'autre côté, le demandeur de permis poursuit principalement un but de lucre, cherchant à maximiser ses profits.

A cet égard, il est déterminant de constater que les précédentes demandes introduites par le bénéficiaire du permis attaqué, ayant le même objet, l'ont toujours été selon la procédure ordinaire de délivrance des permis. C'est précisément lorsque une nouvelle demande est dérogatoire au plan de secteur que le «choix» s'est porté sur la procédure des permis prévue à l'article 127.

La procédure de demande de permis empruntée par le bénéficiaire, dérogatoire au régime ordinaire et donc, d'interprétation restrictive, aurait bien dû être la procédure ordinaire. La partie adverse n'était pas compétente pour délivrer le permis";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes font valoir que la référence à l'arrêt précité n° 221.723, INGRAO ne suffit pas à justifier l'acte attaqué; qu'elles notent que deux conditions d'admission ressortent de cet arrêt : l'accessibilité dans des conditions raisonnables et l'absence de but de lucre à titre principal; qu'elles soutiennent que l'acte attaqué ne contient aucun motif qui permette d'établir que ces deux conditions ont été vérifiées;

qu'elles dénoncent ensuite le changement de procédure qui ne trouve aucune justification;

Considérant que l'article 127, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE dispose notamment comme suit :

" § 1<sup>er</sup>. Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

[...]

2<sup>o</sup> lorsqu'il concerne des actes et travaux d'utilité publique;

[...]

7<sup>o</sup> lorsqu'il concerne les constructions et équipements de service public ou communautaires";

Considérant que le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué n'est compétent que dans les cas visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>; que cette compétence est dès lors exceptionnelle par rapport à celle que l'article 107 du CWATUPE reconnaît en principe au collège communal en matière de délivrance de permis en première instance; que l'article 127, § 1<sup>er</sup>, est par conséquent d'interprétation restrictive;

Considérant que le CWATUPE ne définit pas la notion d'équipement communautaire; que l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE dispose que "la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général" et précise en son alinéa 2 ce qui suit :

" Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public.

Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général";

Considérant que ce n'est pas se substituer à l'autorité compétente que de vérifier si une construction ou un aménagement répond bien à la qualification légale d'équipement communautaire, sachant que l'autorité compétente dispose par ailleurs d'une marge d'appréciation;

Considérant que la mise à disposition de certains équipements utiles à la satisfaction des besoins de vie contemporains n'est pas nécessairement érigée en service public ou assurée par l'initiative privée à but non lucratif; que lorsque le secteur privé se fait le promoteur d'une infrastructure ouverte au public dans une perspective de profit, la qualification d'équipement communautaire ne peut être

admise qu'à la double condition qu'il soit démontré que cette infrastructure constitue un équipement non seulement utile mais nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population et que son agencement est tel qu'elle a une réelle dimension collective; qu'il peut notamment en aller ainsi de certaines infrastructures d'accueil de personnes âgées (C.E., 2 décembre 2014, VRANCKX et CHOCHANIK, n° 229.411);

Considérant que la réunion de ces conditions doit être vérifiée par l'autorité compétente et faire l'objet d'une motivation circonstanciée;

Considérant qu'en l'espèce, le fonctionnaire justifie sa compétence pour délivrer le permis et faire application de l'article 127, § 3, de la manière suivante :

" Considérant que la demande porte sur l'extension d'une maison de repos;

Considérant que la demande entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code en raison de son objet; que les actes et travaux projetés sont en effet visés à l'article 127 § 1, 7<sup>o</sup> du Code; que selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, constitue un équipement communautaire, un équipement ayant pour objet la satisfaction d'un besoin social, accessible à tous, à des conditions raisonnables et ne poursuivant pas essentiellement un but lucratif (C.E., n° 214.888 du 29 août 2011, Bella Vita; C.E., n° 204.187 du 20 mai 2010, d'Otreppe de Bouvette);

Considérant qu'en l'espèce, la demande a pour objet de satisfaire un besoin de la collectivité à savoir de mettre à disposition de personnes âgées un logement assisté comprenant divers services tels que l'entretien des chambres, les repas, les soins médicaux... ";

Considérant que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier que ces conditions sont réunies; qu'en effet, si l'auteur de l'acte attaqué constate la présence d'un besoin de vie de la population assuré par le secteur privé à but lucratif, il se borne à énoncer la présence de certains services, sans vérifier que l'agencement de la construction est telle qu'elle a une réelle dimension collective;

Considérant qu'il s'ensuit que la compétence de l'auteur de l'acte attaqué n'est pas établie et que le premier moyen est fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen, "de l'excès de pouvoir par la violation des articles 35 et 127, § 3, du CWATUPE, par la violation du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne et externe adéquate";

qu'elles estiment que ces principes et dispositions ont été violés en ce que l'extension de la maison de repos est autorisée en zone agricole et donc en dérogation au zonage du plan de secteur sur la base d'une motivation étrangère à la nécessité de déroger au zonage et totalement muette quant aux possibilités de procéder à l'agrandissement de

la maison de repos en zone capable ainsi que quant aux possibilités éventuelles d'application du plan d'aménagement; qu'elles soutiennent que l'acte attaqué se contente de justifier l'intégration du projet, par son caractère mineur, par la prétendue absence de préjudices pour les réclamants, par les caractéristiques architecturales du projet identiques à celles du bâti existant ainsi que par la prétendue absence d'éventuelles nuisances visuelles, mais qu'il n'expose pas les motifs, - probablement inexistants, d'après elles -, qui ont conduit l'autorité à autoriser l'extension en zone agricole alors que cette extension aurait pu se concevoir en zone d'habitat à caractère rural;

qu'elles observent par ailleurs que la demande de permis porte sur une parcelle qui se situe, en partie, dans le périmètre du permis de lotir du 3 septembre 1992; qu'elles notent que l'extension projetée est en dehors du périmètre dudit permis de lotir, mais prolonge une extension antérieure déjà dérogatoire au permis de lotir, sans qu'il n'apparaisse du permis attaqué que cette situation a été prise en compte par la partie adverse dans l'appréciation de la dérogation;

qu'elles développent ce moyen comme suit :

" [...] Que les permis délivrés sur base de l'article 127, § 3 du CWATUPE sont des permis dérogatoires au plan de secteur (Cour Const., n° 87/2007, 20 juin 2007; n° 199.038, 17 décembre 2009, GOREUX & MATTHYS).

Que les dispositions dérogatoires doivent toujours s'interpréter de manière restrictive;

Que l'autorité qui veut octroyer une dérogation en application de l'article 127, § 3 du CWATUPE doit d'abord chercher à appliquer le plan d'aménagement et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan (Notamment C.E, n° 210.613, 21 janvier 2011, MEUNIER, C.E., n° 222.838, 13 mars 2013, BOLLE).

Que ces motifs doivent être adéquats, non contradictoires et cohérents et doivent faire apparaître les raisons contraignantes de s'écarter du zonage, c'est-à-dire démontrer la nécessité de recourir à la dérogation;

Que cette dérogation ne peut se fonder sur des motifs de pure commodité ou de facilité;

Qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, comme le prescrit, en outre, l'article 127, § 3 du CWATUPE;

Qu'en l'espèce, l'acte attaqué ne justifie ni la nécessité, ni la recherche préalable d'application du plan de secteur, ni les raisons contraignantes motivant l'application du mécanisme dérogatoire;

Qu'il n'examine pas les alternatives à l'application du mécanisme dérogatoire alors qu'en l'espèce, la demanderesse de permis (ou l'un de ses mandataires) détient des parcelles directement voisines, en zone capable et faisant déjà partie intégrante du complexe de maison de repos;

De sorte que le permis, ne respectant pas le prescrit des articles 35 et 127, § 3 du CWATUPE est manifestement illégal";

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse répond qu'en ce qui concerne la nécessité de déroger aux prescriptions du plan de secteur, il convient de rappeler que la demande de permis ne porte pas sur la construction d'un nouveau bâtiment isolé mais sur "l'extension d'une maison de repos"; qu'elle en déduit que la dérogation au plan de secteur est liée au fait que la demanderesse de permis entendait pouvoir étendre un bien existant et que le projet ne pouvait donc être réalisé que moyennant une dérogation; qu'elle conclut que ce seul élément justifie adéquatement l'acte attaqué conformément à l'article 127, § 3, du CWATUPE;

qu'elle prétend que la nécessité de déroger au plan de secteur est en outre parfaitement justifiée dans la demande de permis; qu'elle note qu'il est précisé ce qui suit :

" Les possibilités d'extension ne sont plus permises hors zone agricole, compte tenu de ce qui a déjà été réalisé. (...) Le caractère exceptionnel de la demande peut être justifié d'abord par la présence de l'activité déjà existante, par la faible concentration de service aux aînés dans un rayon proche et par le besoin croissant de lits dans ce secteur de soins aux personnes âgées (population vieillissante)";

qu'elle soutient que cette justification est reprise par l'auteur de l'acte attaqué en page 5;

qu'elle observe que le département des aînés et de la famille a remis un accord de principe sur l'extension pour 7 lits en soulignant "le contexte de pénurie de lits par rapport à l'ampleur de la demande et des besoins" et "le souci de favoriser la viabilité des établissements disposant d'une capacité réduite";

qu'elle fait aussi valoir que l'acte attaqué est parfaitement motivé en ce qui concerne la condition d'intégration paysagère visée à l'article 127, § 3, du CWATUPE (acte attaqué, pages 4 et 5), ce que les parties requérantes ne contestent pas;

Considérant que la partie adverse constate encore que la notice d'évaluation des incidences déposée avec la demande de permis est conforme au formulaire contenu dans l'annexe VI de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement; qu'elle précise que l'esquisse des principales solutions de substitution techniquement réalisables "visée au moyen" ne figure pas parmi les rubriques que doit obligatoirement contenir la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; qu'elle se réfère à l'arrêt n° 222.531 du 15 février 2013, RIXHON et se prévaut en outre de l'arrêt n° 223.997 du 20 juin 2013, BERNIS et LEFEVRE;

qu'elle conclut comme suit :

" En l'espèce, la partie adverse relève que l'argumentation des requérants n'est pas pertinente en fait en ce que, s'agissant d'une extension, le projet ne pouvait s'implanter ailleurs.

Par ailleurs, la prétendue lacune invoquée par la partie requérante ne suffit pas à établir que l'auteur de l'acte attaqué aurait été induit en erreur.

En effet, la demanderesse de permis précise ce qui suit (annexe 8 au rapport d'urbanisme, pièce 5, DA. page 15) :

- la nouvelle extension, implantée dans le prolongement de l'aile gauche, «permet de préserver l'intimité visuelle de la propriété Godin puisque l'espacement minimum entre la limite mitoyenne et la façade côté cour de l'extension est de 30 m»;
- «le bâtiment est implanté en contrebas (puisque nécessitant des déblais pour prolonger la zone d'accès actuelle) et les zones résiduelles non construites ou transformées sont destinées à devenir des zones tampon paysagères»;
- «les possibilités d'extension ne sont plus permises hors zone agricole, compte tenu de ce qui a déjà été réalisé».

En outre, la notice d'évaluation des incidences énonce ce qui suit (page 3) :

« L'extension s'intègre dans l'ensemble existant et déjà construit, que ce soit en vue restreinte (maison de repos) ou en vue élargie. Celle-ci s'implante en parfaite continuité volumétrique et architecturale du bâtiment existant. Les matériaux utilisés sont en tous points identiques à ceux déjà employés pour la dernière extension»";

que, en ce qui concerne le plan de lotissement, elle répond que l'auteur de l'acte attaqué a valablement pu considérer que "les actes et travaux se localisent à l'extérieur du périmètre du permis de lotir", ce que la demanderesse de permis avait précisé dans sa demande et que le collège communal a confirmé dans ses deux avis favorables conditionnels;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les parties requérantes observent que la partie adverse ne répond pas à leur argumentation qui consiste à dénoncer le fait que, dès lors que rien ne s'opposait à l'agrandissement de la maison en zone capable, l'autorité administrative aurait dû chercher à appliquer le plan d'aménagement au lieu d'autoriser une dérogation;

qu'elles relèvent que la partie adverse prétend que, par principe, l'extension de l'immeuble existant implique nécessairement une dérogation, mais estiment que cette pétition de principe n'est pas fondée dès lors que, comme elles l'ont signalé lors de l'enquête publique et sans être contredites, les demandeurs de permis étaient et sont toujours propriétaires de terrains en zone capable directement voisins de l'immeuble existant et d'ailleurs sur la même parcelle que celle où la demande est réalisée; qu'elles en déduisent que la partie adverse a certainement été induite en

erreur par le fait que les plans déposés ne font pas apparaître cette division cadastrale;

qu'elles constatent ensuite que la partie adverse expose trois arguments présents dans le rapport d'urbanisme et font valoir que ceux-ci ne sont pas formellement repris dans la décision et que celle-ci n'y fait pas référence, si bien que ces motifs ne peuvent pas être retenus;

qu'elles ajoutent que ces arguments ne sont de toute façon pas pertinents; qu'elles prétendent en effet ne pas apercevoir comment le fait que le projet préserve l'intimité de la propriété GODIN rend la dérogation nécessaire et l'application du plan de secteur impossible; qu'elles prétendent qu'il s'agit d'un argument qui ne concerne en rien l'absence d'application du plan; qu'elles écrivent aussi ne pas comprendre pourquoi la création d'une zone tampon rend la dérogation nécessaire et l'application du plan de secteur impossible; qu'elles soulignent qu'il s'agit d'un argument relatif à l'intégration du projet;

que, selon elles, la simple affirmation que "les possibilités d'extension ne sont plus permises hors zone agricole" ne suffit pas à motiver adéquatement la dérogation, dès lors que les requérants démontrent les possibilités d'extension en zone capable et qu'on ignore d'ailleurs pourquoi la partie adverse considère que les possibilités d'extension ne sont plus permises;

qu'elles notent enfin que les explications de la partie adverse relatives au prétendu caractère complet de la notice d'évaluation des incidences, ne remettent pas en cause la pertinence du moyen et ne démontrent pas que la dérogation aurait été nécessaire; qu'elles précisent ne pas contester que le projet ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir, mais critiquer que les précédentes dérogations à ce permis de lotir n'ont pas été prises en compte, ce sur quoi la partie adverse reste muette;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes ne peuvent admettre qu'il soit manifeste qu'aucune implantation en zone capable n'était possible; qu'elles produisent un montage où figure une implantation possible en zone capable, à leurs yeux aussi commode pour l'exploitant que celle qui a été autorisée en dérogation; qu'elles maintiennent que la possibilité d'appliquer le plan sans dérogation n'a pas été examinée;

Considérant que le projet d'extension de la maison de repos s'implante en zone agricole, telle que définie à l'article 35 du CWATUPE, et requiert en conséquence une dérogation au plan de secteur;

Considérant que l'article 127, § 3, du CWATUPE dispose comme suit :

- " Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>, 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup>, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écarter du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement";

Considérant que l'accueil du premier moyen a pour conséquence que l'application de l'article 127, § 3, pour déroger au plan de secteur n'est pas justifiée;

Considérant, surabondamment, que, depuis la modification du Code par le décret du 25 octobre 2005, le législateur règle ainsi la possibilité de s'écarter du plan de secteur et non d'y déroger; qu'il ne prévoit pas non plus que le recours à la disposition est "exceptionnel" et qu'il ne se réfère pas à l'article 114 du CWATUPE alors que les dérogations auxquelles l'article 114 du CWATUPE est applicable ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant que, dans l'arrêt n° 87/2007 du 20 juin 2007, la Cour constitutionnelle a admis la constitutionnalité de cette modification décréte; qu'elle a jugé que les permis délivrés sur la base de ce nouvel article 127, § 3, du Code, sont des "permis dérogatoires au plan de secteur" (motifs B.7.3.2. et B.9.1.); que la Cour a observé aussi que "à la différence de l'article 114 du CWATUP [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine] qui s'appliquait aux dérogations au plan de secteur prévues par les articles 110bis, 111 et 112 précités du CWATUP, cette disposition ne précise pas que les dérogations au plan de secteur qu'elle autorise ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel (Doc. parl., Parlement wallon, 2004-2005, n° 208/1, p. 3)" (motif B.9.1.), mais qu'elle a néanmoins conclu que le "principe" demeurerait que le plan de secteur était applicable et que des "dispositions dérogatoires doivent du reste toujours s'interpréter de manière restrictive et leur application doit être dûment motivée" (motif B.9.3.);

Considérant qu'il s'ensuit que la faculté de s'écarter du plan de secteur n'est pas purement discrétionnaire; que l'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3, du CWATUPE doit d'abord chercher à appliquer le plan de secteur, ce qui demeure le principe de l'action, 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 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;

que, concernant la nécessité de s'écarter du plan de secteur, il y a lieu de vérifier si, à travers les motifs donnés à cet égard, l'administration a montré que la dérogation n'était pas accordée par facilité, mais après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu qu'en raison d'impératifs techniques ou juridiques, la dérogation était nécessaire pour la réalisation optimale du projet;

Considérant que ces motifs doivent être consignés dans une motivation adéquate;

Considérant que l'appréciation que l'administration fait de la nécessité de déroger relève du pouvoir discrétionnaire; qu'il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant qu'il n'est pas contesté que l'autorité avait noté que le projet d'extension s'implante de manière dérogatoire en zone agricole; que l'acte attaqué rappelle d'ailleurs expressément les termes des articles 35 et 127, § 3, du CWATUPE;

Considérant toutefois qu'il ressort de l'acte attaqué que le projet et la dérogation qu'il suppose sont pris comme un donné par le fonctionnaire délégué sans que la motivation révèle que celui-ci a fait lui-même un examen de la possibilité d'implanter l'extension en zone capable et que ce n'est qu'au terme de cette analyse et au vu de ses conclusions qu'une décision de préférer l'implantation dérogatoire a été prise;

Considérant, quant à la critique prise de la violation du permis de lotir, qu'il ressort de l'acte attaqué que l'autorité avait bien connaissance de celui-ci, puisqu'elle précise que "les actes et travaux se localisent à l'extérieur du périmètre du permis de lotir"; que les parties requérantes ne contestent d'ailleurs pas cette situation; que, compte tenu de leur localisation, les travaux projetés ne dérogent nécessairement pas au permis de lotir de sorte qu'on n'aperçoit pas sur quelle base ni à quel égard l'auteur de l'acte attaqué aurait dû y consacrer davantage d'attention, d'autant plus que la légalité des autorisations relatives au bâtiment existant qui sera prolongé n'est pas contestée et ne pourrait d'ailleurs plus l'être, ces autorisations étant définitives;

Considérant que le moyen est partiellement fondé;

Considérant que les parties requérantes soulèvent un troisième moyen, pris "de l'excès de pouvoir, par la violation du principe de bonne administration, en l'absence de motivation interne et externe adéquate, par la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation";

qu'elles estiment que la décision attaquée constitue un revirement d'attitude totalement injustifié et injustifiable en ce qu'elle autorise sans motif particulier la création de 27 places de parking (pour 8 chambres créées), en zone agricole, alors que les autorités avaient considéré dans le permis d'urbanisme du 13 septembre 2004 que les emplacements de parking initialement prévus en zone agricole, à l'arrière de la maison de repos, devaient être déplacés dans la zone d'habitat à caractère rural;

qu'elles précisent que les places de parking prévues par le permis du 13 septembre 2004, en zone capable, n'ont pas été réalisées de telle sorte que c'est une situation infractionnelle qui a fondé l'appréciation de la partie adverse;

qu'elles développent ce moyen comme suit :

" [...]

Qu'en autorisant la création de 27 places de parking en arrière zone, en zone agricole, en dérogation, l'autorité administrative a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Qu'il est en effet totalement déraisonnable et manifestement contraire aux principes de bon aménagement de consacrer dans une telle zone une telle concentration de véhicules, engendrant des nuisances de bruit, d'odeur et de vue;

Qu'en tenant compte d'une situation irrégulière préalable - l'absence de réalisation des parkings prévus au permis de 2004 - pour apprécier le nouveau projet, le raisonnement de la partie adverse a été vicié (C.E., n° 185.213 du 8 juillet 2008, VITIELLO).

De sorte que le permis litigieux qui constitue un revirement d'attitude totalement dépourvu de motivation interne et externe adéquate est irrégulier";

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences, du rapport d'urbanisme l'accompagnant et des deux avis du collège communal de Faimes que l'auteur de l'acte attaqué a valablement pu autoriser l'emplacement de 27 places de parking sur la base des considérations que contient l'acte attaqué à ce sujet;

qu'elle expose ce qui suit :

" La notice d'évaluation des incidences porte ce qui suit en ce qui concerne les questions de parking (page 3) :

« En ce qui concerne les zones de parcs, 2 zones seront créées, en complet remplacement de ce qui existe actuellement sur le site. Un[e] zone sera dédiée au parking du personnel soignant et de la direction, entre la limite de propriété mitoyenne droite et la future extension. Une autre zone sera réalisée à l'extrême gauche à l'arrière du terrain, destinée essentiellement aux visiteurs. Les 2 zones [de] parcs seront entourées de zones tampons densément arborées pour assurer la continuité visuelle paysagère avec la zone agricole».

La demanderesse de permis précise encore ce qui suit (annexe 8 au rapport d'urbanisme, pièce 5, DA, page 15) :

« - Zone de parking et trottoir

La commune a demandé que minimum 22 places de parking soient construites afin que les visiteurs et employés ne se garent plus dans la rue. Le nombre de place[s] a été déterminé selon le nombre de lits de l'établissement et le personnel soignant. Actuellement, le nombre de salariés total est de 34 et le nombre de personnes travaillant en même temps sur le site est de 10.

Afin de minimiser l'impact des parkings en zone arrière, ils sont en déblais par rapport au niveau des parcelles voisines et dans la parfaite continuité des accès et aménagements existants.

Le revêtement de sol des emplacements sera en béton gazon et celui des zones de circulation en pavé béton drainant, afin de faciliter le déplacement des PMR.

Les zones de parking sont implantées en retrait des limites de propriétés, permettant notamment la création de larges zones tampons plantées de massifs végétaux d'essences régionales et assurant ainsi la continuité visuelle paysagère avec la zone agricole.

D'un point de vue pratique et pour assurer la quiétude du voisinage (en plus des zones tampons créées), les zones de parking destinées au strict usage du personnel soignant seront localisées dans la cour intérieure créée par la nouvelle extension et la propriété voisine de droite (indivision Godin).

La zone de parking réservée aux visiteurs extérieurs est localisée en fond de parcelle, à l'arrière et à l'opposé de la zone premièrement citée. Une signalisation adéquate sera par ailleurs mise en place afin de faciliter l'accès à la propriété».

Dans son premier avis du 18 mars 2013, le collège communal de FAIMES précise "qu'il convient d'augmenter le nombre de places de parking des véhicules des personnes accédant au home, que dès lors un parking supplémentaires d'un minimum de 12 places devrait être créé derrière l'habitation de M. Nélis, propriétaire-gérant (située sur la parcelle section B n° 170N)".

Dans son deuxième avis du 2 septembre 2013, le collège communal de Faimes souligne ce qui suit :

« Attendu que les plans modifiés reprennent les différentes remarques émises par le Collège communal lors de son premier avis;

[...]

Attendu qu'au terme de cette enquête, nous avons reçu 2 courriers de remarques émanant de la famille Godin;

Considérant que, suite à la lecture de ces deux courriers, il semble qu'une conciliation entre la famille Godin et M. Nélis soit possible moyennant

quelques petites adaptations des plans (évacuation des eaux de toitures de la "maison Godin" conformément à la servitude existante, construction d'un mur et aménagement d'une zone tampon avec plantations du côté de la "maison Godin", construction du parking «visiteur» avant celui situé derrière la résidence)»;

Sur cette base, l'auteur de l'acte attaqué a valablement pu autoriser l'emplacement de 27 places de parking et considérer ce qui suit (pages 4 et 5) :

« Considérant que le nombre d'emplacements de parage est une imposition du Collège communal de façon à désengorger le domaine public;

Considérant que l'accès arrière et ses caractéristiques découlent aussi des conditions du Service Régional d'Incendie;

Considérant que le parking est réalisé par déblais de manière à atténuer la présence visuelle des véhicules et les éventuelles nuisances;

Considérant qu'une zone tampon végétale d'une largeur de plus ou moins 6 mètres est prévue sur le pourtour des installations de manière à garantir leur compatibilité avec le voisinage; qu'elle permettra, par ailleurs, d'assurer leur insertion paysagère;

Considérant que les emplacements de parage et accès sont réalisés avec un revêtement perméable;

Considérant qu'il sera installé un système de retenue des eaux pluviales d'une capacité de 20 m<sup>3</sup> avec ajutage à 10 m<sup>3</sup> afin d'éviter toute surcharge du réseau d'évacuation des eaux situé en domaine public;

Considérant que les installations ne sont pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone agricole; que la petite partie de la zone agricole concernée par les actes et travaux se localise à l'angle des zones d'habitat à caractère rural qui se développent en ruban le long de la rue de la Gare et de la rue H. Krains; qu'il n'y a, dès lors, aucun mitage de la plage agricole»";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les parties requérantes font d'abord valoir que les motifs invoqués dans les rapports et différents avis non formellement repris dans la décision ne peuvent entrer en considération;

qu'elles soutiennent par ailleurs que certains de ces arguments (construction du mur, évacuation des eaux...) n'ont en définitive pas été matériellement retenus dans la décision et sont donc totalement inadéquats; qu'elles ajoutent qu'en tout état de cause, même ces arguments ne sont pas de nature à répondre à leurs critiques, lesquelles avaient déjà été émises dans le cadre de l'enquête publique, sans que la partie adverse n'y prête attention;

qu'elles relèvent que la partie adverse ne donne aucune explication sur le déplacement des parkings et sur l'absence de motivation adéquate et confirment dès lors leur position exprimée dans leur requête, à savoir que la partie adverse n'a pas tenu compte de la situation infractionnelle, tant en ce qui concerne les parkings qu'en

ce qui concerne les haies prévues entre la propriété des demandeurs et celle des requérants, que la partie adverse n'a pas motivé son revirement d'attitude et que rien ne justifie que ce qui était inacceptable en 2004 soit soudainement acceptable en 2013;

qu'elles observent que la partie adverse reste par ailleurs totalement muette quant à l'erreur manifeste d'appréciation alléguée et maintiennent que pareil aménagement de parkings, en grand nombre, en arrière zone et en zone agricole, est totalement déraisonnable et manifestement contraire aux principes de bon aménagement des lieux, engendrant des nuisances de bruit, d'odeur et de vue, dans l'ignorance du voisinage;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes insistent sur la situation infractionnelle qui consiste à n'avoir pas réalisé le parking en front de parcelle et soutiennent que "une telle appréciation n'aurait pas été identique si le parking à l'avant avait bien été construit, comme cela était pourtant prévu dans le permis d'urbanisme de 2004"; qu'elles ajoutent que ces parkings en zone capable sont encore totalement réalisables et extensibles dans la zone capable et sur la même parcelle; qu'elles produisent un plan annoté au soutien de cette affirmation;

Considérant que, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué, n'est pas l'auteur du permis délivré le 13 septembre 2004 qui était le collègue communal de Faimés; qu'il s'ensuit que le moyen qui invoque exclusivement le changement d'attitude injustifié et injustifiable n'est pas fondé; qu'il en va de même de l'argument pris de l'erreur manifeste d'appréciation qui y est intimement lié,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 15 octobre 2013 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la S.C.A. RESIDENCE LES BLES D'OR pour l'extension d'une maison de repos sur une parcelle située rue de la Gare 6 à Les Waleffes, et cadastrée section B, n° 170n.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 875 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-et-un juin deux mille seize par :

|                 |          |                                    |
|-----------------|----------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> | GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M.              | PAQUES,  | conseiller d'Etat,                 |
| M <sup>me</sup> | BOLLY,   | conseiller d'Etat,                 |
| M <sup>me</sup> | MOREL,   | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.