

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.453 du 22 février 2017

A. 215.526/XIII-7285

En cause :

1. **FOCKEDEV** Pierre,
2. **LÉONARD** Françoise,
3. **BRASSINE** Olivier,
4. **SEVERIN** Érik,
5. **SOKOLOWSKA** Ève,
6. **la Société privée à responsabilité limitée ARCHIPEL**,
ayant tous élu domicile chez
M^{es} Laurence de MEEÛS et
Sacha GRUBER, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34 bte 27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif ŒUVRE DES
COLONIES SCOLAIRES DE SCHAERBEEK**,
en abrégé **O.C.S.**,
ayant élu domicile chez
M^e Marc BARTHOLOMEEUSEN, avocat,
rue du Prince Royal 19
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 9 avril 2015, Pierre FOCKEDEV, Françoise LÉONARD, Olivier BRASSINE, Érik SEVERIN, Ève SOKOLOWSKA et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ARCHIPEL demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 22 décembre 2014 à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) ŒUVRE DES

COLONIES SCOLAIRES DE SCHAERBEEK (O.C.S.) pour le changement d'affectation d'une grange vers un équipement collectif, la régularisation de modifications de façades et le changement de châssis, sur un bien sis à Lasne (Ohain), rue aux Fleurs 35, cadastré 4^{ème} division, section A, n° 209f.

II. Procédure

Par une requête introduite le 21 mai 2015, l'A.S.B.L. O.C.S. demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 juillet 2015.

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

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie adverse a sollicité la poursuite de la procédure.

Les parties requérantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 janvier 2017 à 9.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Gentsy GEORGE, loco M^{es} Laurence de MEEÛS et Sacha GRUBER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Mathilde VILAIN XIII, loco M^e Marc BARTHOLOMEEUSEN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur, a émis un avis conforme au présent arrêt.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La commune de Schaerbeek est propriétaire d'un bien sis rue aux Fleurs 35, à Ohain, qui est géré depuis plusieurs années par l'A.S.B.L. O.C.S., laquelle y organise des colonies de vacances et des classes vertes ouvertes aux enfants de la commune et de ses écoles.

2. Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le projet est localisé en zone d'habitat.

3. Les requérants soutiennent, sans susciter de contestation, que l'intervenante a procédé à des travaux relatifs au changement d'utilisation ou d'affectation des bâtiments nécessaires à ses activités sans qu'aucun permis d'urbanisme ait jamais été obtenu.

Ainsi, en 2005, les travaux suivants ont été réalisés :

- Nivellement du sol et carrelage :
 - rehausse du sol à l'arrière du bâtiment, avec du stabilisé;
 - abaissement du niveau du sol à l'avant du bâtiment;
 - pose de carrelage.
- Aménagement d'une mezzanine :
 - pose de gîtage dans le mur (inexistant auparavant);
 - aménagement d'un plancher (inexistant auparavant);
 - aménagement d'un escalier (inexistant auparavant).
- Aménagement de l'entrée (à l'arrière du bâtiment) :
 - rehausse du sol dans le couloir entre les deux bâtiments (environ 60-70 cm; aucune précaution n'a été prise concernant l'étanchéité du mur nouvellement enterré);
 - dallage.

En 2006, les travaux suivants ont été réalisés :

- Électrification du bâtiment.
- Ouverture de deux baies à l'arrière de la grange, à hauteur de la mezzanine (une fenêtre et une porte de secours), comprenant la pose de châssis et l'installation d'une échelle de secours.
- Ouverture de trois baies sur le côté du bâtiment, en ce compris la pose de châssis.
- Remplacement de la porte existante par une baie vitrée.

En 2007, il a été procédé au renouvellement de la toiture et trois baies ont été ouvertes en façade nord.

En février 2013, enfin, entre le dépôt de la première demande de permis de régularisation et son accusé de réception, des travaux de peinture et d'isolation ont été réalisés.

4. Ces travaux et ce changement d'affectation ont fait l'objet d'une première demande de permis de régularisation déposée par la commune de Schaerbeek au mois de mai 2013.

5. Au cours de l'enquête publique réalisée dans le cadre de cette première demande, plusieurs requérants ont soulevé de nombreux griefs à l'encontre de l'activité exercée sur le site, parmi lesquels, notamment :

- les nuisances sonores ressenties en raison de l'utilisation d'une grange à des fins récréatives, et plus précisément des bruits "aériens", liés à la présence de nombreux enfants, et des bruits de chocs en raison de la création d'une mezzanine aménagée à hauteur du premier étage de l'habitation des premiers requérants (et du siège du quatrième) en enfonçant un gîtage dans le mur sans installer de matériau antivibratoire performant sous ce gîtage (les activités se déroulant essentiellement sur la plateforme car le "rez-de-chaussée" de la salle de jeux est sombre, sert d'entreposage et une partie de la surface est occupée par les sanitaires et un local technique);
- les problèmes de mobilité et de stationnement, le charroi lié à l'activité entravant notamment le libre accès aux propriétés voisines et la circulation piétonnière sur le trottoir;
- les craintes d'un développement futur exponentiel des activités sur le site, au vu des développements déjà connus ces dernières années (classes vertes depuis quelques années, séjours pendant les congés scolaires de Carnaval et de Toussaint depuis 2013, pendant les vacances de Pâques 2015), y compris par des tiers sous forme de sous-location.

Concernant les nuisances sonores, les requérants proposaient une solution technique consistant à désolidariser la plateforme (mezzanine) du mur séparant les deux bâtiments et construire un second mur sur lequel faire reposer celle-ci (avec séparation des deux murs par une isolation acoustique adéquate), pour remédier à la fois aux bruits "aériens" et aux bruits de choc résultant de l'utilisation d'une mezzanine enfoncée dans un mur vieux de plus de cent ans, très fissuré.

6. Le 3 septembre 2013, les premiers requérants prétendent avoir obtenu un entretien auprès des services du fonctionnaire délégué, au cours duquel la problématique des nuisances sonores a été évoquée et la solution technique qui vient d'être décrite a été rappelée.

Ils écrivent qu'il leur a alors été indiqué que l'autorité ne pourrait pas "aller aussi loin" dans la décision à prendre et que, au mieux, une simple isolation du mur pourrait être imposée comme condition, l'agent traitant le dossier reconnaissant que cette solution ne pouvait garantir l'absence de nuisances sonores, et invitant par conséquent les requérants à faire le nécessaire de leur côté du mur ou à s'adresser à d'autres instances (juridictions de l'ordre judiciaire, par exemple).

7. Après cet entretien, les conseils des premiers requérants écrivent aux services du fonctionnaire délégué, dans les termes suivants :

" S'il est d'usage de considérer que les autorisations administratives sont délivrées sans «préjudice des droits civils des tiers», l'autorité administrative doit tout de même s'assurer que les permis qu'elle délivre sont conformes au bon aménagement des lieux et n'imposent pas aux tiers des nuisances dépassant la limite des inconvénients normaux de voisinage. En cas de dépassement, l'autorité administrative peut assortir l'autorisation qu'elle délivre de conditions ramenant pareils inconvénients à une limite tolérable. En revanche si l'autorité constate que les conditions qu'il entre dans son pouvoir d'imposer ne suffisent pas à assurer l'admissibilité de l'activité pour laquelle le permis est sollicité, elle n'a pas d'autre choix que de refuser l'octroi dudit permis.

En l'espèce, la seule façon qui paraît susceptible d'assurer l'admissibilité du projet est celle proposée par nos clients. A défaut de pouvoir l'imposer, le permis sollicité par la commune de Schaerbeek nous paraît alors devoir être refusé.

Dans l'hypothèse où le permis sollicité par la commune de Schaerbeek viendrait à être délivré sans imposition de la condition souhaitée par nos clients, ceux-ci n'auraient sans doute pas d'autre choix que d'introduire un recours au Conseil d'Etat à son encontre.

Nos clients sont cependant demandeurs d'une solution non-contentieuse, qui passerait par l'imposition de la solution technique qu'ils préconisent (pour rappel, «désolidariser la plateforme (mezzanine) du mur et construire un second mur sur lequel faire reposer celle-ci, en séparant les deux murs par une isolation acoustique»), moyennant, le cas échéant, plans modificatifs en application de l'article 116, § 6, du CWATUPE, et sans nouvelle enquête publique (la modification imposée trouvant justement sa source dans la première enquête, une seconde enquête ne serait pas requise conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'Etat".

8. Le 12 septembre 2013, le fonctionnaire délégué refuse le permis sollicité par la commune de Schaerbeek, notamment pour les motifs suivants :

" Considérant que l'Autorité communale est consciente des nuisances décrites par les réclamants (voir résultats de l'enquête publique);

Considérant que le Collège préconise d'accentuer l'isolation acoustique intérieure (mur mitoyen) de la salle de jeu;

Considérant que des travaux complémentaires doivent être réalisés et donc que la demande de régularisation n'est pas admissible actuellement;

Considérant que des améliorations (études) doivent être réalisées en ce qui concerne l'atténuation des bruits de choc et des bruits aériens;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est jugée insuffisante (trop laconique);

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant que l'article 26 du CWATUPE relatif à la zone d'habitat énumère 2 conditions à respecter pour des installations :

- ne pas mettre en péril la destination principale de la zone qui est la résidence;
- être compatible avec le voisinage;

Considérant que les activités annoncées, de salle de jeux pour un centre de vacances, induisent des précautions et des protections sonores;

Considérant que le bâtiment actuel n'est pas suffisamment adapté, au vu des nuisances décrites;

Considérant que le respect sur le site, des articles 414 et 415 du CWATUPE relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, n'est pas précisé au dossier".

9. Une nouvelle demande de permis de régularisation est introduite le 28 août 2014 par l'A.S.B.L. O.C.S., dont il est accusé réception le 5 septembre 2014.

10. Le projet dérogeant au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de Lasne, une enquête publique est organisée du 24 septembre au 8 octobre 2014, au cours de laquelle les requérants ont tous fait valoir des observations.

S'agissant d'un dossier identique au précédent, la plupart des requérants ont fait valoir les mêmes objections que lors de l'enquête publique relative à la première demande de permis.

11. Le 22 décembre 2014, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé notamment comme suit :

" Considérant que la demande porte sur la régularisation de la transformation d'une grange en équipement d'intérêt collectif (centre de vacances et de classes vertes de Schaerbeek à Ohain), sur les modifications de façades et des changements de châssis;

Considérant que les réclamations relatives à l'augmentation possible de la fréquentation du nombre d'enfants n'est pas pertinente [sic] dans la mesure où le demandeur précise dans sa note d'intentions que, «le nombre des enfants

accueillis dans le centre demeurera identique et inchangé depuis le début de l'exploitation du site»;

Considérant que les réclamations relatives aux nuisances sonores n'est pas pertinente [sic] dans la mesure où le demandeur précise dans sa note d'intentions que l'isolation acoustique a été réalisée et que l'essai réalisé a donné des résultats probants par rapport à la situation antérieure;

Considérant que les autres remarques émises lors de l'enquête publique ne sont pas fondées et font un procès d'intention;

Considérant que la dérogation sollicitée relative aux fenêtres de toit peut être admise dans la mesure où les fenêtres de toit sont de petites dimensions et ne nuisent pas à l'homogénéité du toit dans lequel elles sont implantées;

Considérant que les travaux projetés et déjà réalisés ne dénaturent pas l'ensemble bâti existant et ont un impact limité;

Considérant cependant que l'article 414 du CWATUPE relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments par les personnes à mobilité réduite est d'application; qu'il y a lieu de prévoir un sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite".

12. La décision est notifiée aux requérants par un courrier du collège communal du 11 février 2015, reçu le 12 février 2015.

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèse des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation adéquate, de la violation du principe de légitime confiance, de la non-pertinence des motifs, de l'erreur dans les motifs, de l'excès de pouvoir, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation,

" en ce que l'acte attaqué n'énonce pas les raisons pour lesquelles son auteur s'est départi de l'appréciation portée sur un projet similaire voire identique, dans le cadre d'une première demande de permis,

alors que, pour être adéquate, la motivation en la forme de l'acte attaqué doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude".

A l'occasion de l'enquête publique relative à la demande de permis de régularisation, les requérants FOCKEY, LEONARD, SEVERIN et SOKOLOWSKA ont fait état des importantes nuisances sonores occasionnées par l'activité dans la grange attenante à l'habitation des deux premiers requérants, siège

de la S.P.R.L. ARCHIPEL, dernière requérante, nonobstant des travaux d'isolation réalisés au début de l'année 2013. Ils ont préconisé une solution impliquant de désolidariser la plateforme (mezzanine) du mur et au minimum de construire un second mur sur lequel faire reposer celle-ci, en séparant les deux murs par une isolation acoustique.

Il a encore été fait état desdites nuisances et de ladite solution lors d'une réunion au sein des services du fonctionnaire délégué, et dans le courrier des conseils des premiers requérants.

Ces nuisances ont également été relevées par les autorités communales dans l'avis donné à propos de la demande de permis, lesquelles avaient également indiqué qu'il fallait "accentuer l'isolation acoustique intérieure (mur mitoyen) de la salle de jeu", ceci nécessitant des "travaux complémentaires" et, au préalable, la réalisation d'études "en ce qui concerne l'atténuation des bruits de choc et des bruits aériens".

Il a été tenu compte de ces arguments, puisque le fonctionnaire délégué a refusé la régularisation notamment pour les motifs précités.

Dans le cadre de la seconde demande qui a donné lieu à l'acte attaqué, des requérants ont formulé les mêmes griefs dans le cadre de l'enquête publique, dans la mesure où la situation n'a pas évolué.

Pourtant, l'auteur de l'acte attaqué estime que cette réclamation "n'est pas pertinente dans la mesure où le demandeur précise dans sa note d'intentions que l'isolation acoustique a été réalisée et que l'essai réalisé a donné des résultats probants par rapport à la situation antérieure".

Cette affirmation est fausse et dénote d'un examen insuffisant du dossier par la partie adverse.

Il ressort en effet de la consultation du dossier, effectuée lors de l'enquête publique, que la note d'intentions explique que "l'isolation acoustique a été réalisée et que l'essai réalisé a donné des résultats probants par rapport à la situation antérieure".

Pourtant, aucune note technique décrivant le détail des travaux réalisés ou attestant des résultats favorables enregistrés ne figure dans le dossier. L'absence de cette note dans le dossier est d'ailleurs attestée par l'acte attaqué, la partie adverse, ne visant aucunement une note technique qu'elle aurait examinée et dont elle aurait

pu valider les résultats, se contentant en fait des seules mentions de la note d'intentions, qu'elle prend pour argent comptant, afin écarter la réclamation des requérants. Elle écrit en effet : "le demandeur précise dans sa note d'intentions que l'isolation acoustique a été réalisée et que l'essai réalisé a donné des résultats probants par rapport à la situation antérieure".

En fait, on ne sait pas si cette note technique a été réalisée, ni quand elle l'a été, si d'aventure elle l'a été, ni par qui, ni comment, et dans quelles conditions.

Les seuls travaux réalisés l'ont été au début de l'année 2013, entre le dépôt de la première demande de permis et son accusé de réception. Il était fait état de ces travaux, et de leur caractère insuffisant, dans le courrier de réclamation déposé par les premiers requérants à l'occasion de la précédente procédure, lesquels indiquaient ce qui suit :

" D'après nos informations, l'isolation est constituée de laine minérale emprisonnée entre un mur humide et un complexe gyproc-caoutchouc (suffisamment perméable à la vapeur d'eau?). Si, contrairement à notre habitation, la salle de jeux n'est pas chauffée en permanence en hiver, des problèmes de condensation risquent d'apparaître sur l'isolant [et de réduire son efficacité]".

Ceci avait, notamment, conduit au refus du permis sollicité.

En conclusion, entre la position exprimée au mois de septembre 2013 (refus) et celle exprimée au mois de décembre 2014 (octroi), soit un délai rapproché, ni le contexte, ni les circonstances de l'affaire n'ont évolué de manière significative. Rien ne le révèle.

Le revirement d'attitude de la partie adverse n'est donc en aucun cas justifié quant au volet "sonore" du dossier.

Par ailleurs, la partie adverse indique, sur la base de la note d'intentions jointe au dossier de demande, que le nombre d'enfants fréquentant le site restera inchangé.

Si la situation reste inchangée, comment considérer aujourd'hui que la réclamation relative aux impacts en termes de mobilité liés aux activités de l'A.S.B.L. O.C.S. peut être jugée non fondée et participe d'un procès d'intention, comme exposé dans l'acte attaqué, alors qu'il y a un an, la même autorité estimait cette remarque pertinente dans sa décision du 12 septembre 2013, et alors qu'aucun aménagement spécifique n'a été prévu depuis lors ?

Là encore, il s'agit d'un revirement d'attitude non justifié, qui laisse clairement penser que la partie adverse a fléchi sous le poids du fait accompli.

De même, le premier refus était aussi justifié compte tenu de l'incertitude de la partie adverse quant au respect des dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Le dossier qui a fait l'objet du projet litigieux ne respecte pas les règles d'accessibilité desdites personnes, puisque l'A.S.B.L. O.C.S. a omis de prévoir un sanitaire dédié à celles-ci. Plutôt que de refuser le permis, la partie adverse octroie cette fois le permis sous la condition de prévoir pareil sanitaire. Cette condition revient à couvrir une lacune du dossier au mépris des droits des tiers, qui sont préjudiciés par l'existence de l'activité régularisée.

Les requérants ont intérêt au moyen, puisque le revirement injustifié d'attitude de la partie adverse aboutit à autoriser une activité source de nuisances pour eux, nuisances qui avaient amené la partie adverse à refuser le premier permis sollicité et à exiger que le dossier soit revu, en vue d'assurer la compatibilité avec le voisinage et, partant son admissibilité. Ce changement radical et injustifié d'attitude démontre également que la partie adverse a plié sous le poids du fait accompli, donnant la préférence à la demanderesse de permis au mépris de la recherche de l'intérêt général, lequel implique notamment de traiter les citoyens sur un pied d'égalité et de rechercher un juste équilibre entre les droits et devoirs de chacun.

Un exercice objectif et diligent de son pouvoir d'appréciation aurait dû conduire la partie adverse à refuser une nouvelle fois le permis, compte tenu de l'absence de modification du dossier par rapport à sa première décision.

B. Le mémoire en réponse

La critique formulée par les parties requérantes manque en fait dans la mesure où le dossier de demande de permis introduit en août 2014 est différent de celui soumis à l'autorité dans le cadre de la première demande de permis introduite par la commune de Schaerbeek et sanctionnée par une décision de refus.

En effet, dans sa note explicative, la demanderesse de permis précise expressément ce qui suit :

" l'isolation acoustique a été réalisée (cf les détails techniques en annexe). L'essai réalisé a donné des résultats probants par rapport à la situation antérieure".

Est également jointe à cette note, le devis établi par la société SHASHING le 15 décembre 2012 détaillant de manière précise l'ensemble des travaux d'isolation projetés.

C. Le mémoire en intervention

La demande de permis n'est pas identique à la demande précédemment formulée et qui avait été rejetée. L'intervenante a notamment tenu compte des critiques formulées lors de cette première demande.

L'autorité a rencontré les critiques soulevées par les parties requérantes, sans que le dossier lui permette de les apprécier à leur juste valeur. "Il est notamment significatif que l'autorité semblait avoir tenu compte des critiques relatives aux nuisances engendrées par le fonctionnement du centre (pièce 6 annexes 3 et 4 du dossier des requérants en annulation, problèmes de stationnement et de circulation) alors même que la demande n'emportait aucune modification du fonctionnement du centre".

A l'occasion de sa nouvelle demande, l'intervenante a donc établi une note explicative et c'est notamment sur la base de celle-ci et des explications techniques fournies pour la première fois que le fonctionnaire délégué a pu estimer que "les réclamations relatives aux nuisances sonores [ne sont] pas pertinente[s] dans la mesure où le demandeur précise dans sa note d'intentions que l'isolation acoustique a été réalisée et que l'essai réalisé a donné des résultats probants par rapport à la situation antérieure".

C'est également sur la base des explications fournies à l'occasion de cette nouvelle demande qu'il a pu estimer que les autres nuisances sonores dénoncées relevaient du procès d'intention, la fréquentation du centre de vacances demeurant par ailleurs inchangée.

La motivation ainsi retenue permet donc de comprendre pourquoi l'autorité a apprécié favorablement la demande par rapport à celle refusée le 12 septembre 2013.

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, les requérants précisent que rien n'a été entrepris au niveau de l'isolation acoustique après la décision de refus du 12 septembre 2013, de sorte qu'il ne peut être soutenu, sauf à être de mauvaise foi ou à manquer d'une connaissance suffisante du dossier, que la situation aurait évolué

entre le refus du 12 septembre 2013 et l'octroi du 22 décembre 2014 ici attaqué. Les travaux couverts par le devis du 15 décembre 2012 de la société SHASHING sont ceux qui ont été réalisés au début de l'année 2013, juste après le dépôt de la première demande de permis, et qui ont été jugés insuffisants par la partie adverse dans sa décision de refus du 12 septembre 2013.

La partie adverse a donc pris une décision diamétralement opposée à la première décision de septembre 2013, alors que ni le contexte, ni les circonstances de l'affaire n'ont évolué de manière significative et sans que soit apparu aucun élément nouveau expliquant la contradiction.

La partie adverse a pris les indications de la notice "pour argent comptant", ce qui dénote, à tout le moins, un manque d'examen sérieux du dossier.

IV.2. Examen

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. La motivation d'une décision doit permettre aux intéressés de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

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.

En outre, pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis d'urbanisme 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. L'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte, et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction.

En l'espèce, par une décision du 12 septembre 2013, le fonctionnaire délégué a refusé la première demande de régularisation concernant le projet litigieux, notamment pour les motifs suivants :

" Considérant que l'Autorité communale est consciente des nuisances décrites par les réclamants (voir résultats de l'enquête publique);

Considérant que le Collège préconise d'accentuer l'isolation acoustique intérieure (mur mitoyen) de la salle de jeu;

Considérant que des travaux complémentaires doivent être réalisés et donc que la demande de régularisation n'est pas admissible actuellement;

Considérant que des améliorations (études) doivent être réalisées en ce qui concerne l'atténuation des bruits de choc et des bruits aériens".

L'acte attaqué, pris le 22 décembre 2014, contient les motifs suivants relatifs aux nuisances sonores :

" Considérant que les réclamations relatives aux nuisances sonores n'est pas pertinente [sic] dans la mesure où le demandeur précise dans sa note d'intentions que l'isolation acoustique a été réalisée et que l'essai réalisé a donné des résultats probants par rapport à la situation antérieure".

Il ne ressort pas du dossier administratif que de nouvelles études ont été réalisées, ni que des travaux complémentaires ont été effectués pour améliorer l'isolation acoustique du mur mitoyen de la salle de jeux, entre le moment auquel ce refus a été décidé, en septembre 2013, et le mois d'août 2014 quand une nouvelle demande de permis de régularisation a été introduite et, enfin, le 22 décembre 2014, moment où fut prise la décision attaquée.

Les conclusions techniques de l'essai qui aurait donné des résultats probants par rapport à la situation antérieure et qui aurait fondé le revirement d'attitude du fonctionnaire délégué ne figurent pas au dossier administratif, de sorte que la validité de ce motif n'est pas établie. Le seul document technique annexé à la demande de permis constitue un devis établi le 15 décembre 2012, soit antérieurement à l'accusé de réception de la première demande de régularisation en février 2013 et semble correspondre aux travaux réalisés à l'occasion de cette première demande, laquelle a précisément conduit au refus de permis parce que ces travaux ont été jugés insuffisants quant à l'isolation acoustique.

En se référant à la seule déclaration d'intention du demandeur de permis et à un devis de 2012 qui ne permet pas d'établir une amélioration de l'acoustique par rapport à ce qui a été refusé en 2013, l'acte attaqué ne permet pas de comprendre le revirement d'attitude de la partie adverse, de sorte qu'il n'est pas adéquatement motivé.

En outre, l'autorité ne révèle pas, par une motivation scrupuleuse et contemporaine de l'acte attaqué, qu'elle s'est affranchie du poids du fait accompli.

En conclusion, le premier moyen est fondé.

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 127, § 3, du CWATUPE, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les motifs, en ce que l'acte attaqué octroie des dérogations au R.C.U. de Lasne, alors que les conditions d'octroi desdites dérogations ne sont ni rencontrées, ni motivées.

L'acte attaqué permet au projet litigieux de s'écarter du R.C.U., au terme de la motivation suivante :

" Considérant que la dérogation sollicitée relative aux fenêtres de toit peut être admise dans la mesure où les fenêtres de toit sont de petites dimensions et ne nuisent pas à l'homogénéité du toit dans lequel elles doivent être implantées;

Considérant que les travaux projetés et déjà réalisés ne dénaturent pas l'ensemble bâti existant et ont un impact limité".

S'il est vrai que les écarts sollicités concernent des éléments pouvant paraître de moindre importance :

1° l'acte attaqué n'est motivé qu'au regard des fenêtres de toiture (première entorse au R.C.U.) et pas en ce qui concerne le fait que les baies ne présentent pas toutes des proportions rectangulaires à dominante verticale (deuxième entorse);

2° les conditions légales et jurisprudentielles nécessaires à la justification d'un écart ne sont pas du tout rencontrées.

Par ailleurs, la partie adverse a fléchi sous le poids du fait accompli.

Les requérants ont intérêt au moyen. En ne s'assurant pas de l'admissibilité des écarts par rapport au R.C.U. que l'activité litigieuse implique, la partie adverse a fléchi sous le poids du fait accompli, donnant la préférence à la demanderesse de permis au mépris de l'intérêt général, lequel implique notamment de traiter les citoyens sur un pied d'égalité et de rechercher un juste équilibre entre les droits et devoirs de chacun. En outre, si la partie adverse avait cherché à rencontrer les conditions légales et jurisprudentielles nécessaires à l'octroi des écarts litigieux, elle aurait dû refuser le permis sollicité.

B. Le mémoire en réponse

- " La partie adverse s'interroge sur l'intérêt personnel des parties requérantes. En effet, les fenêtres de toit ne sont déroatoires qu'en ce qu'elles sont partiellement placées dans la moitié supérieure du versant et la seule baie recensée par les parties requérantes dans leurs réclamations se situe à l'arrière du bâtiment.

[...]

Ce défaut d'intérêt est d'autant plus patent en l'espèce qu'aucun riverain n'a jamais critiqué cet aspect particulier du projet dans le cadre de l'enquête publique".

La partie adverse reproduit la motivation de l'avis du collège communal du 13 octobre 2014 et celle de l'acte attaqué pour considérer que cette motivation permet de comprendre pourquoi les dérogations ont été octroyées. Tant l'autorité communale que la partie adverse ont, sans nul doute possible, apprécié les caractéristiques du projet dans son ensemble pour en conclure que les lignes de force du paysage ne sont pas brisées par le placement de velux et une baie non visible.

C. Le mémoire en intervention

- " Il convient tout d'abord de relever que les parties requérantes en annulation ne démontrent aucun préjudice particulier résultant des dérogations accordées, tant en ce qui concerne leur situation personnelle qu'en ce qui concerne l'impact sur les lignes de force du paysage.

Dans leur courrier du 10 septembre 2013 au Service Public Wallonie, les parties requérantes en annulation n'évoquent d'ailleurs pas du tout ces dérogations. [...]

Comme le relève la décision attaquée, les dérogations sont de faible ampleur et pour l'essentiel non visibles de l'extérieur.

En conséquence, les dérogations accordées ne conduisent pas à la dénaturation du plan, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application".

La motivation de la dérogation est adéquate et suffisante pour apprécier les raisons pour lesquelles l'autorité a accordé les dérogations en conformité avec l'article 127, § 3, du CWATUPE.

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, les parties requérantes précisent ce qui suit :

" Un R.C.U. est un document exprimant les options de bon aménagement du territoire tel qu'il est conçu par l'autorité communale dans l'intérêt général de tous ses citoyens.

A partir du moment où les fenêtres de toit implantées de manière dérogatoire aux prescriptions du R.C.U. peuvent être vues depuis l'espace public, les requérants ont intérêt à contester l'octroi de la dérogation, comme tout riverain ayant intérêt au bon aménagement de son quartier.

Sur le fond, il est manifeste que les conditions légales de l'octroi de la dérogation ne sont pas rencontrées, peu importe que ladite dérogation soit de faible ampleur. Ainsi, l'acte attaqué ne témoigne pas :

- que la partie adverse a d'abord eu une perception exacte des lignes de force du paysage;
- qu'elle a ensuite pu identifier l'impact du projet sur ledit paysage;
- qu'elle a, enfin, établi la manière selon laquelle, à son sens, le projet respectait les lignes de force du paysage ou les structurait ou encore les recomposait.

De même, l'acte querellé n'explique pas que la dérogation était absolument nécessaire au projet, ni qu'elle a d'abord essayé d'appliquer la règle, l'octroi n'étant justifié que par l'impossibilité de pareille application.

L'article 127, § 3, du CWATUPE a donc été violé. Peu importe qu'il s'agisse d'une dérogation de faible ampleur, la loi est la loi et doit être respectée (*dura lex sed lex*). En décider autrement serait dangereux pour la sécurité juridique".

V.2. Examen

Les requérants ont intérêt à ce moyen, dans la mesure où les dérogations peuvent avoir une incidence concrète et défavorable sur ce qu'ils estiment être le bon aménagement de leur voisinage immédiat. En outre, l'irrégularité des dérogations accordées a pu exercer une influence sur le sens de la décision prise. Enfin, la circonstance que leurs réclamations déposées lors de l'enquête publique ne porteraient pas sur ce point précis ne suffit pas à les priver de l'intérêt au moyen.

Sur le fond, la faculté de déroger ou de s'écarter d'un R.C.U. n'est pas purement discrétionnaire. En effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du R.C.U. dans un cas particulier où la dérogation est permise. Il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du R.C.U., c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ

d'application. Il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le R.C.U., c'est-à-dire la démonstration qu'il est nécessaire de l'accorder pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en un lieu bien précis.

En l'espèce, les dérogations au R.C.U. sont motivées comme suit par le fonctionnaire délégué :

" Considérant que la dérogation sollicitée relative aux fenêtres de toit peut être admise dans la mesure où les fenêtres de toit sont de petites dimensions et ne nuisent pas à l'homogénéité du toit dans lequel elles sont implantées;

Considérant que les travaux projetés et déjà réalisés ne dénaturent pas l'ensemble bâti existant et ont un impact limité".

Le fait que les dérogations accordées ont un impact limité et n'affectent pas l'ensemble bâti existant n'est pas une circonstance suffisante à les justifier.

La partie adverse ne montre pas qu'elle a contrôlé l'octroi des dérogations à l'aune des dispositions du R.C.U. En effet, il ne s'agit pas d'apprécier seulement l'intérêt du projet, et notamment des dérogations, par rapport à la situation existante, mais aussi par rapport au R.C.U. en vigueur.

En outre, si la dérogation relative aux baies qui "n'ont pas toutes des proportions rectangulaires à dominante verticale" est visée dans le préambule de l'acte attaqué, son octroi n'est pas spécifiquement justifié, de sorte que la motivation formelle de l'acte attaqué est insuffisante sur ce point.

L'examen du premier moyen a déjà fait apparaître que l'exigence de motivation est encore plus importante en présence d'un permis de régularisation, puisque l'autorité doit révéler de manière convaincante que son appréciation n'est pas influencée par le poids des faits accomplis. Cette motivation fait défaut relativement aux dérogations accordées.

En conclusion, le deuxième moyen est fondé.

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèse des parties

A. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 116, § 6, et 123 du CWATUPE, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1^{er} à 3, du principe du bon aménagement des lieux, de l'effet utile de l'enquête publique, du principe de bonne administration, du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'une des conditions qui assortit l'acte attaqué est imprécise et donc insuffisamment exécutoire (première branche), en ce que le projet aurait dû donner lieu à des plans modifiés et à une nouvelle enquête publique (deuxième branche), en ce que l'acte attaqué écarte, sans justification adéquate, les réclamations effectuées à l'occasion de l'enquête publique (troisième branche), et en ce que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé quant à l'intégration du projet par rapport au contexte existant (quatrième branche).

En ce qui concerne la première branche, s'agissant d'un bâtiment ouvert au public, celui-ci doit respecter scrupuleusement les dispositions du CWATUPE relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. La demanderesse de permis n'a pas respecté, lors de la préparation de son dossier de demande, toutes les exigences en la matière, ayant oublié un sanitaire spécifique. Or, plutôt que de refuser le permis ou de solliciter des plans modifiés et de les soumettre à une nouvelle enquête publique, la partie adverse a octroyé le permis de régularisation en imposant la condition de "prévoir un sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite". Cette condition, imprécise, nécessitait la production de plans modificatifs et laisse finalement une grande marge de manœuvre à l'intervenante.

Dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, l'intérêt à cette branche est souligné de même que l'imprécision de la condition.

En ce qui concerne la deuxième branche, plutôt que de couvrir l'une des lacunes du dossier en assortissant l'octroi du permis d'une condition irrégulière, la partie adverse aurait dû inviter la demanderesse à produire des plans modifiés et les soumettre à une nouvelle enquête publique. L'ajout d'un sanitaire adapté aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.), n'est pas un ajustement mineur du dossier.

En ce qui concerne la troisième branche, les diverses réclamations effectuées au cours de l'enquête publique, qui avaient conduit à refuser la première demande de permis au mois d'octobre 2013, sont à présent balayées d'un revers de main, sans aucune justification, alors que les nuisances sonores sont de plusieurs ordres que les parties requérantes précisent. Elles visent :

- les bruits de choc (bruits résonnant comme des roulements de tambour quand les enfants courent sur la plateforme en bois, ou lors d'activités de psychomotricité liées au djembé, telles que l'imitation de la séquence de djembé avec les pieds, sur la plateforme...), en raison de l'utilisation de la mezzanine dont les éléments de soutien ont été enfoncés dans le mur entre les deux propriétés sans aucune précaution (c'est-à-dire sans appliquer de matériau antivibratoire performant sous le gîtage);
- les bruits "aériens" (cris, chants, musique, djembé...) liés aux activités dans la salle de jeux et qui s'entendent à l'extérieur, sur la voie publique et jusque dans les propriétés voisines et d'en face;
- les bruits extérieurs, particulièrement lors des plaines de jeux d'été (comme indiqué dans le courrier de réclamation des premiers et quatrième requérants "les moniteurs installent une sono dehors et diffusent de la musique à plein volume une bonne partie de la journée. Pour mieux se faire entendre des enfants dispersés dans la prairie du centre, les moniteurs lancent également des appels au porte-voix qui, tout comme la musique, s'entendent dans tout le quartier et sur la voie publique"; les troisièmes requérants s'en plaignent aussi, mais dans d'autres termes).
- le caractère répétitif de ces nuisances sonores.

Les requérants se plaignent aussi de difficultés de mobilité. Les différentes réclamations font état du fait que les bus qui viennent déposer ou reprendre les enfants au centre ne disposent pas d'une aire de stationnement, de sorte qu'ils se garent sur la rue ou en partie sur le trottoir, empêchent ou rendant difficile le passage des véhicules et l'accès aux propriétés et/ou bureaux de plusieurs requérants. Cette situation est encore aggravée par le stationnement des véhicules de certains accompagnateurs et moniteurs.

Les réclamations sont documentées par rapport aux nuisances dénoncées (nombreuses photographies), de sorte que la partie adverse ne peut, sans commettre d'erreur, considérer qu'elles "ne sont pas fondées et relèvent d'un procès d'intention", d'autant plus quand elle les a jugées pertinentes un an plus tôt.

Dans le mémoire en réplique, les requérants rappellent que le projet est une demande de régularisation et qu'il est obligatoire de s'intéresser aux nuisances de toutes sortes générées par l'utilisation à régulariser. S'agissant en l'espèce d'un centre de vacances et de classes vertes, les nuisances liées au charroi de l'activité à régulariser ont toute leur pertinence, comme l'avait d'ailleurs relevé expressément la partie adverse dans sa première décision de refus du 12 septembre 2013. Pour ce qui concerne les nuisances sonores, la partie adverse a validé le projet en estimant qu'elles n'existaient plus, en prenant pour argent comptant les indications de la notice, alors que la note technique censée attester des résultats favorables enregistrés à cet égard ne figure même pas dans le dossier administratif.

En ce qui concerne la quatrième branche, la partie adverse s'est contentée de motiver l'admissibilité de l'activité litigieuse, de manière négative, en écartant les objections formulées au cours de l'enquête publique, mais l'on ne retrouve aucune trace d'une motivation positive ou affirmative par laquelle l'autorité exposerait de manière adéquate comment l'activité non-résidentielle trouve sa place dans une zone villageoise ou de hameau, caractérisée par sa tranquillité.

Le seul considérant consacré à l'intégration du projet est le suivant :

" Considérant que les travaux projetés et déjà réalisés ne dénaturent pas l'ensemble bâti existant et ont un impact limité".

Cette assertion est totalement insuffisante et, outre qu'elle ne vise qu'une compatibilité architecturale, ne répond pas du tout aux conditions énoncées à l'article 26, alinéa 2, du CWATUPE.

Dans le mémoire en réplique, les requérants soulignent que l'activité litigieuse n'est aucunement régulière, sous l'angle administratif, n'ayant jamais été couverte par un permis, alors qu'il en fallait un, raison d'être de la demande de régularisation. Ils constatent que la partie adverse plaide directement "le respect absolu du poids du fait accompli, puisqu'il n'y aurait, à la lire, «pas lieu de remettre cette activité en cause dans le cadre du présent projet». Ceci ne peut être accepté. La partie adverse aurait dû s'assurer concrètement de l'admissibilité de l'activité. En l'espèce, elle ne révèle pas que l'activité non-résidentielle trouve sa place dans une zone villageoise ou de hameau, caractérisée par sa tranquillité". En outre :

" Les requérants ont intérêt au moyen, en toutes ses branches, puisque la position injustifiée de l'autorité (compte tenu notamment de l'historique du dossier) aboutit à autoriser une activité source de nuisances pour le voisinage, et donc incompatible avec celui-ci, au mépris des oppositions développées par les riverains, des règles de droit et du principe de bonne administration.

La position de la partie adverse démontre qu'elle a plié sous le poids du fait accompli, donnant la préférence à la demanderesse de permis au mépris de la recherche de l'intérêt général, lequel implique notamment de traiter les citoyens sur un pied d'égalité et de rechercher un juste équilibre entre les droits et devoirs de chacun.

La demande de permis aurait clairement dû être refusée au regard des griefs développés dans les quatre branches du moyen.

Les requérants tiennent à souligner qu'un toit plat de près de 80 m² au-dessus des sanitaires du bâtiment principal du centre, non attenant à une quelconque habitation voisine, pouvait/pourrait accueillir la construction d'un local de jeu pour les enfants, avec accès direct vers la plaine de jeux (le dénivelé du terrain permet un accès aisé vers la plaine)".

B. Thèse de la partie adverse

S'agissant de la première branche, les parties requérantes ne disposent d'aucun intérêt personnel à défendre le respect des dispositions du CWATUPE relatives à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. En tout état de cause, la condition porte uniquement sur la modification de l'espace sanitaire déjà prévu dans les plans afin d'y intégrer un sanitaire spécialement aménagé pour les personnes à mobilité réduite. Pareille condition est par ailleurs précise et limitée à son objet en manière telle qu'elle n'exige pas le dépôt de plans modifiés.

S'agissant de la deuxième branche, la condition imposée a un objet très précis et limité en manière telle que de nouveaux plans ne doivent pas être déposés. Il ne peut davantage être fait grief à la partie adverse d'avoir imposé le respect d'une obligation réglementaire.

S'agissant de la troisième branche, la plupart des critiques formulées lors de l'enquête publique se rapportent à des éléments étrangers à l'objet de la demande. Les nuisances invoquées par les riverains (incivilités, bruit, mobilité) sont étrangères à l'objet de la demande limitée au seul changement d'affectation du garage avec travaux d'aménagement et c'est à bon droit que l'acte attaqué précise que "les autres remarques émises lors de l'enquête publique ne sont pas fondées et font un procès d'intention". Cette motivation est adéquate et suffisante. Concernant les nuisances sonores, la motivation est adéquate et suffisante en ce qu'elle renvoie expressément aux pièces jointes à la demande de permis. Elle renvoie à cet égard aux détails techniques des aménagements contenus dans le devis daté du 15 décembre 2012, soit très nettement postérieur à l'aménagement de la mezzanine intervenu selon les parties requérantes en 2005, les travaux d'isolation visés dans le devis ayant été réalisés d'après les requérants en février 2013, soit après le dépôt de la première demande de permis. Les observations formulées par les requérants ne sont étayées par aucun élément probant.

S'agissant de la quatrième branche, l'utilisation de la parcelle comme équipement d'intérêt collectif est autorisée depuis de nombreuses années, près de vingt-cinq ans selon les éléments fournis par les requérants dans le cadre de leurs réclamations. Il n'y a donc pas lieu de remettre en cause cette activité dans le cadre du présent projet et ce d'autant moins que, comme le précise explicitement l'acte attaqué, elle n'engendrera pas d'augmentation du nombre d'enfants accueillis dans le centre.

C. Thèse de la partie intervenante

S'agissant de la première branche, les parties requérantes n'ont pas d'intérêt au moyen.

S'agissant de la deuxième branche, le CWATUPE ne prévoit pas que les agencements prévus aux articles 414 et 415 doivent impérativement figurer sur les plans joints à la demande et il appartient à l'autorité de vérifier que les plans permettent le respect des conditions dont est assorti le permis d'urbanisme. Tel est le cas en l'espèce, les plans déposés contenant déjà un espace abritant des sanitaires dont un seul doit faire l'objet d'un équipement spécial. De nouveaux plans ne devaient donc pas être déposés ni une nouvelle enquête publique organisée.

S'agissant de la troisième branche, comme exposé en ce qui concerne le premier moyen, la plupart des critiques formulées portent sur le fonctionnement du centre, en activité depuis des décennies, et non sur les travaux faisant l'objet de la demande litigieuse. Il n'appartenait donc pas à l'autorité d'y répondre et la motivation adoptée, qui relève le caractère non pertinent de ces critiques par rapport à l'objet de la demande, est donc suffisante. En ce qui concerne les nuisances sonores, l'acte se réfère expressément à la note explicative jointe à la demande jugée suffisante, sans être contredit sur ce point par des éléments objectifs produits par les parties requérantes.

S'agissant de la quatrième branche, les parties requérantes tentent, une nouvelle fois, de remettre en cause le fonctionnement du centre de vacances, alors que celui-ci est installé sur une parcelle d'équipement collectif depuis au moins vingt-cinq ans, si bien que le projet ne doit pas être traité comme la construction d'un nouvel équipement collectif.

VI.2. Examen

Les première et deuxième branches sont directement liées à la nécessité d'aménager dans les lieux un sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les parties requérantes n'établissent pas qu'elles appartiennent à la catégorie des personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUPE. Elles ne soutiennent pas non plus que la conformité à ces articles de l'immeuble visé par l'acte attaqué est nécessaire à la satisfaction de leurs besoins de vie. Le fait que ce règlement est pénalement sanctionné n'est pas en soi de nature à dispenser un requérant de l'obligation de montrer son intérêt au moyen pris de sa violation. L'imposition d'une condition offrant moins de latitude pour choisir l'installation P.M.R. à mettre en place, le dépôt d'un nouveau plan et l'organisation d'une nouvelle enquête publique n'auraient aucune incidence concrète sur la situation des requérants. Ils n'ont pas intérêt à ces branches du moyen.

Le moyen est irrecevable en ses deux premières branches.

Quant à la troisième branche, 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 permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Tel n'est pas le cas en l'espèce. La transformation d'une grange en équipement d'intérêt collectif (centre de vacances et classes vertes) est susceptible d'engendrer des nuisances diverses pour les riverains, notamment des troubles sonores et des problèmes de stationnement et de mobilité. Ces différents inconvénients pour le voisinage avaient été soulevés lors de l'enquête publique, les réclamations des requérants étant étayées et documentées par de nombreuses photographies illustrant les problèmes de mobilité rencontrés dans le quartier. Contrairement à ce que soutient la partie adverse, ces nuisances invoquées par les riverains (incivilités, bruit, mobilité) ne sont nullement étrangères à l'objet de la demande.

S'agissant des nuisances sonores, il est renvoyé à l'examen du premier moyen duquel il découle que la motivation est inadéquate et insuffisante. S'agissant de l'augmentation du nombre d'enfants, l'acte attaqué répond suffisamment à la crainte exprimée dans les réclamations, précisant que ce nombre restera inchangé. Ce point n'est pas critiqué au moyen. S'agissant des problèmes de mobilité et de stationnement, illustrés concrètement dans les réclamations, l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé, se limitant à constater que cette remarque n'est pas fondée et relèverait d'un procès d'intention, ce qui est contredit par les éléments de l'enquête publique.

La troisième branche du moyen est fondée.

Quant à la quatrième branche, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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. La motivation doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'administration doit montrer, à travers la motivation formelle de son acte, qu'elle a pris en considération le bon aménagement des lieux et les caractéristiques de l'endroit litigieux.

Enfin, comme déjà rappelé à plusieurs reprises ci-dessus, lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de révéler 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.

A cet égard, l'argument de la partie adverse, développé dans son mémoire en réponse, selon lequel le centre de vacances fonctionne depuis vingt-cinq ans et ne peut être remis en cause, n'est pas pertinent puisque le permis attaqué est la première autorisation relative à cette activité et qu'il entend la régulariser. Cet argument tend en outre à démontrer que la partie adverse a été influencée par le fait accompli.

Concernant le respect du bon aménagement des lieux, la motivation ne permet pas de comprendre pourquoi la partie adverse estime que le changement d'affectation litigieux et les aménagements proposés sont admissibles au regard des caractéristiques locales exactes de l'endroit et notamment au regard du fait qu'il s'agit d'autoriser un équipement collectif dans une zone villageoise, plus précisément dans un hameau, ce qui laisse supposer une certaine tranquillité.

L'article 26 du CWATUPE relatif à la zone d'habitat n'admet les constructions et les aménagements de services publics et d'équipements communautaires que s'ils sont compatibles avec le voisinage. A cet égard, la motivation est insuffisante.

La quatrième branche du moyen est fondée.

En conclusion, le troisième moyen est partiellement fondé.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 22 décembre 2014 à l'A.S.B.L. ŒUVRE DES COLONIES SCOLAIRES DE SCHAERBEEK pour le changement d'affectation d'une grange vers un équipement collectif, la régularisation de modifications de façades et le changement de châssis, sur un bien sis à Lasne (Ohain), rue aux fleurs 35, cadastré 4^{ème} division, section A, n° 209f, est annulé.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-deux février deux mille dix-sept, par :

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.