

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.694 du 16 mars 2017

A. 217.959/XIII-7541

En cause :

1. **MIDREZ** Jean,
2. **SEQUARIS** Collette,
ayant tous deux élu domicile
rue de Barisart 221
4900 Spa,

contre :

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

Partie intervenante :

l'Association sans but lucratif AUX SORBIERS,
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 décembre 2015, Jean MIDREZ et Colette SEQUARIS demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 28 octobre 2015 par le fonctionnaire délégué à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) "LE DOMAINE DES SORBIERS", relatif à un bien sis rue de Barisart 215-217 à Spa, cadastré section E, n° 57g, ayant pour objet le changement d'affectation de bâtiments existants en un service résidentiel pour adultes en situation de handicap, ainsi que la construction de trois abris pour animaux.

II. Procédure

Par une requête introduite le 22 février 2016, l'A.S.B.L. AUX SORBIERS demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 10 mars 2016.

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

M. Luc DONNAY, 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.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 février 2017 à 9h30.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a fait rapport.

M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, 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. Le 9 septembre 2011, l'A.S.B.L. AUX SORBIERS introduit une première demande de permis d'urbanisme ayant pour objet le changement de l'affectation de bâtiments existants ainsi que la construction de trois abris (5 m² - 5 m² - 15 m²) sur un bien appartenant à la société "LES SORBIERS S.A.", sis à Spa, route de Barisart, 215-217, cadastré section E, n° 57g.

Les bâtiments sont situés en zone d'habitat et les abris en zone forestière au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par un arrêté royal du 23 janvier 1979. Le bien figure également en zone de prévention éloignée des ouvrages de prises d'eau souterraine de la commune de Spa (zone IIb) déterminée par arrêté ministériel du 13 décembre 2001.

Les deux parties requérantes sont domiciliées respectivement rue de Barisart, n° 221 et n° 162.

2. Une enquête publique est organisée du 30 novembre au 14 décembre 2011. Elle donne lieu au dépôt de 26 réclamations, parmi lesquelles figurent celles des parties requérantes.

3. Le 14 décembre 2011, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis défavorable.

4. En sa séance du 29 décembre 2011, le collège communal de Spa émet un avis défavorable.

5. Par deux rapports des 13 et 22 janvier 2012, le service d'incendie émet un avis favorable quant à "l'Auberge" ainsi qu'un avis favorable conditionnel concernant "le Château".

6. Le 20 février 2012, le fonctionnaire délégué refuse le permis sollicité. Cette décision est fondée sur la motivation suivante :

" [...]

Considérant que les renseignements fournis par la demande de permis sont tout à fait insuffisants pour répondre aux diverses réclamations;

Considérant que la demande de changement d'affectation concerne 4 bâtiments existants situés en zone d'habitat;

Considérant que les 3 abris sont eux, par contre, situés en zone forestière;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 14/12/2011;

Considérant que l'avis du Collège communal de [...] Spa, sollicité en date du 28/10/2011 et réceptionné en date du 06/01/2012 est défavorable et motivé comme suit :

« Vu l'article 26 du CWATUPE qui précise que : [...]

Considérant que l'objet de la demande mentionne 'changement d'affectation';

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise que l'affectation est 'service résidentiel pour adulte en situation de handicap'.

Attendu qu'aucune information n'est fournie quant aux :

- Nombre de résidents;
- Nombre de travailleurs (au total et par jour);
- Nombre d'animaux (au total et par abris);
- Nombre de parkings;

- Equipements nécessaires liés à l'activité (zone de détente, d'agrément, services, lieux de vie communs, espaces isolés,...);
- Dispositifs éventuels d'isolement.

On peut raisonnablement s'interroger sur la compatibilité du projet avec l'environnement existant et les documents en notre possession ne permettent pas de rendre un avis éclairé;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 14 mai 2009 relatif à l'autorisation de prise en charge des personnes handicapées par les personnes physiques ou morales qui ne sont pas reconnues pour exercer cette activité par une autorité publique (M.B. du 13/07/2009);

Vu les articles 414 à 415 du CWATUE portant règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public où à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant que les plans en notre possession ne permettent pas de vérifier le respect desdites réglementations;

Considérant que l'activité suscite et va susciter des pressions en matière de stationnement sur le quartier (nombre de places nécessaires pour le personnel, pour les visiteurs, pour les livraisons,...).

Attendu que cet aspect n'est pas abordé dans le présent dossier».

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Nature et Forêts - Direction de Liège, sollicité en date du 28/11/2011 et réceptionné en date du 09/12/2011, est défavorable et motivé comme suit :

« Considérant :

- Que le projet de construction est situé en zone forestière au plan de secteur;
- Que le projet de bâtiment d'élevage entre en contradiction avec l'affectation au plan de secteur du site et n'entre pas dans les constructions autorisées en zone forestière;
- Que l'installation des 3 abris sur des dalles de béton démontre le caractère irréversible des constructions e[t] empêchera toute recolonisation ligneuse sur le site;
- Que le domaine dispose de suffisamment d'espace en zone d'habitat au plan de secteur pour installer ces 3 abris de faible surface ce que le dossier ne met pas en évidence.

Le département Nature et Forêts remet un avis défavorable sur le projet».

Considérant que les motivations émises par le Collège Communal et le Département Nature et Forêts sont tout à fait pertinentes;

Considérant que l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» n'est pas une institution subventionnée par les pouvoirs publics belges;

Considérant que cet établissement n'est pas accessible au plus grand nombre à un prix démocratique;

Considérant, dès lors, que l'article 127, § 1^{er}, 1^o et/ou 7^o, du CWATUPE ne peut être invoqué, que la procédure n'est pas correcte;

Considérant que la demande de permis est, en fait, une demande de régularisation puisque l'établissement fonctionne déjà et que les abris sont en partie réalisés; qu'un procès-verbal d'infraction doit donc être dressé;

Considérant qu'il y aura lieu de réintroduire une demande de permis de régularisation sur base de l'article 107 du CWATUPE;

Considérant qu'en ce qui concerne le changement d'affectation, la demande devra préciser le nombre de résidents, de travailleurs, de parkings disponibles sur la parcelle, les équipements nécessaires liés à l'activité, les dispositifs éventuels d'isolement;

Considérant que des plans précis devront être fournis afin de vérifier le respect des articles 414 et suivants du CWATUPE, que l'avis du Service Régional d'Incendie devra être demandé et respecté;

Considérant qu'en ce qui concerne la construction des abris en zone forestière, ceux-ci pourraient être implantés dans la zone d'habitat comme l'indique le Département Nature et Forêts;

Considérant, en outre, que ces dalles doivent impérativement être équipées de récolte des effluents car le projet se situe dans une zone de prévention éloignée des prises d'eau de Spa;

Considérant que les actes et travaux ne respectent pas les lignes de force du paysage;

Considérant que les conditions de l'article 127, § 3, ne sont pas rencontrées, le permis ne peut être accordé en s'écartant du plan de secteur".

7. Par une demande déposée le 7 mai 2012, l'A.S.B.L. AUX SORBIERS introduit auprès du fonctionnaire délégué une seconde demande de permis portant sur le même objet, dont il est accusé réception le 11 juin 2012.

8. Une enquête publique est organisée du 27 juin au 11 juillet 2012. Elle donne lieu au dépôt de trois réclamations, dont deux pétitions au contenu identique. L'une d'elles est signée par les deux parties requérantes.

9. À une date que le dossier administratif ne permet pas de déterminer, la demanderesse de permis transmet une note répondant aux réclamations introduites.

10. Le 4 juillet 2012, la C.C.A.T.M. donne un avis défavorable.

11. En sa séance du 23 août 2012, le collège communal de Spa émet à nouveau un avis défavorable.

12. Le 30 août 2012, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) remet un avis favorable.

13. Le 12 septembre 2012, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité.

14. Ce permis est notamment contesté par les parties requérantes et fait l'objet d'une requête en annulation devant le Conseil d'État (affaire A. 207.054/XIII-6425). A la suite du rapport déposé par l'auditeur concluant au fondement partiel du recours, le fonctionnaire délégué procède, à la date du 28 octobre 2015, au retrait de cet acte.

15. À la même date, soit le 28 octobre 2015, le fonctionnaire délégué délivre à nouveau le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme suit :

" [...]

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

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

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre, le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que la demande porte sur un changement d'affectation des bâtiments existants - service résidentiel pour adultes en situation d'handicap - comme l'indique la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il s'agit également de la construction de 3 abris destinés aux animaux (3 poules, 3 lapins, 3 chèvres) destinés à améliorer le confort des résidents;

Considérant que le présent projet répond aux exigences requises pour admettre la notion d'équipement communautaire, conformément au prescrit de l'article 127 § 1^{er}, 7^o du CWATUPE (actuel CWATUP);

Considérant en effet que, conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'Etat (notamment l'arrêt n° 38.985, 13 mars 1992), les équipements communautaires sont destinés, par essence, à promouvoir l'intérêt général et doivent rencontrer, pour ce faire, les conditions suivantes :

- L'accessibilité à tous

Considérant qu'en effet, l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» a pour but, et ce conformément à ses statuts, «en dehors de toute espèce d'appartenance religieuse, philosophique ou politique, d'améliorer la qualité de vie de personnes handicapées et d'assurer la prise en charge, la guidance et l'accompagnement de ces personnes handicapées»; qu'en l'espèce, l'A.S.B.L. accueille beaucoup de

résidents français, notamment en raison de problèmes structurels en France, mais également des résidents belges;

Considérant que la règle de la libre circulation des personnes au sein de l'Union européenne n'entrave pas l'application du principe précité et le prescrit de l'article 127, § 1^{er}, 7° du CWATUPE (actuel CWATUP);

• L'accessibilité à tous à des conditions raisonnables

Considérant que la forme de la structure juridique qui gère la structure d'accueil est une association sans but lucratif;

Considérant que le fait que le DOMAINE DES SORBIERS hébergerait majoritairement des ressortissants français ne suffit pas à écarter la qualification d'équipement communautaire, pour autant, néanmoins, que des ressortissants belges puissent également accéder à l'institution à des conditions raisonnables;

Considérant par ailleurs que la contribution financière personnelle des résidents français est quant à elle inexistante puisque l'Assurance Maladie française (Centre National de Soins à l'Etranger) supporte l'entièreté des frais d'hébergement et de soins des personnes handicapées placées en dehors du territoire français sur la base d'un tarif fixé par la réglementation française;

Considérant en ce qui concerne le coût total d'un hébergement au DOMAINE DES SORBIERS, la convention «relative à la subvention partielle d'un service non agréé autorisé à prendre en charge des personnes handicapées» prévoit une prise en charge partielle des frais relatifs à l'accueil des personnes relevant de la compétence de l'AWIPH;

Considérant que cette convention fait référence, à l'article 23 du décret du 6 avril 1995 relatif à l'intégration des personnes handicapées; que l'article 1^{er} fait spécifiquement mention à l'article 29 du même décret;

Que pour rappel, l'article 23 dispose :

« L'Agence veille en priorité à ce que les personnes handicapées puissent bénéficier d'une aide appropriée des services s'adressant à l'ensemble de la population.

L'Agence, soit agréée, soit agréée et subventionne toute activité ou tout service, créés par des pouvoirs publics ou par l'initiative privée, permettant d'assurer la mise en œuvre de ses missions.

Elle peut recourir à la collaboration de services et d'institutions qui disposent des qualifications et moyens nécessaires pour réaliser certaines missions spécifiques ou novatrices. A cet effet, l'Agence conclut des conventions avec un pouvoir public, un établissement d'utilité publique ou un organisme privé. A défaut d'initiative publique ou privée permettant d'assurer la mise en œuvre de ses missions, l'Agence organise toute activité ou tout service».

Que l'article 29 dispose, quant à lui :

« Les personnes morales ou physiques qui, à titre onéreux, prennent en charge habituellement, de manière temporaire ou permanente, à temps complet ou partiel, des personnes handicapées qui n'appartiennent pas à leur famille jusqu'au quatrième degré, et qui ne sont pas reconnues pour exercer cette activité par une autorité publique, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence. L'autorisation fixe le nombre de personnes pouvant être accueillies.

Le Gouvernement détermine la procédure relative à l'autorisation préalable ainsi que les conditions minimales de sécurité, d'hygiène et de personnel et les modalités de contrôle des personnes ou services qui hébergent de façon principale et à titre onéreux des personnes handicapées».

Considérant que le décret du 6 avril 1995 relatif à l'intégration des personnes handicapées a été abrogé par l'entrée en vigueur, le 31 décembre 2011, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 septembre 2011 portant codification de la législation en matière de santé et d'action sociale confirmé par le décret du 1^{er} décembre 2011 portant confirmation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 septembre 2011 portant codification de la législation en matière de santé et d'action sociale (Moniteur Belge du 21 décembre 2011);

Que le contenu des articles 23 et 29 du décret du 6 avril 1995 se retrouve dans les articles 282 et 288 du Code wallon de la santé et de l'action sociale;

Considérant que la délivrance d'une autorisation de prise en charge par l'AWIPH intervient à la condition, pour le bénéficiaire, de satisfaire à une série d'exigences fixées dans le décret et dans les arrêtés d'exécution; que c'est dans ce contexte que l'autorisation de prise en charge n° 149 a été délivrée à l'A.S.B.L. 'LE DOMAINE DES SORBIERS' à Spa; que cela étant, l'A.S.B.L. AUX SORBIERS est autorisée par l'Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées à héberger des personnes handicapées;

Considérant que dans «la liste des institutions autorisées à prendre en charge des personnes handicapées sans intervention de l'AWIPH», l'A.S.B.L. LE DOMAINE DES SORBIERS est autorisée à héberger 57 personnes; que cette autorisation conférée par l'AWIPH fait participer l'A.S.B.L. bénéficiaire du permis de mission de service public accomplie par l'Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées;

Considérant qu'en ce qui concerne le montant de la participation financière, celle-ci doit être communiquée à l'AWIPH en application du point 3 de l'annexe 1 à l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 mai 2009 relatif à l'autorisation de prise en charge des personnes handicapées par des personnes physiques ou morales qui ne sont pas reconnues pour exercer cette activité par une autorité publique;

Que pour ce faire, une convention signée le 15 octobre 2014 entre l'institution et l'AWIPH de laquelle stipule que [sic] :

« La participation financière qui sera réclamée à la personne concernée ne peut excéder 150 % du montant prévu par l'AGW du 09 octobre 1997 (c'est-à-dire : $33.37 \text{ €} \times 150 \% = 50,05 \text{ €}$ par jour)».

Considérant que l'Arrêté du Gouvernement wallon du 9 octobre 1997 relatif aux conditions d'agrément et de subventionnement des services résidentiels, d'accueil de jour et de placement familial pour personnes handicapées, auquel il est fait référence dans la convention visée ci-dessus, précise en effet, en son article 42, § 1^{er}, alinéa 2 :

« La part contributive en service résidentiel est de 1.000 francs par journée de présence».

Considérant que l'article 53 de cet arrêté précise que ce montant est rattaché à l'indice pivot 119,53 à la date du 1^{er} mai 1996; que ce montant doit donc être indexé depuis 1996 et correspond à environ 33 euros comme l'indique l'AWIPH dans la convention précitée, montant qui, selon l'AWIPH, peut être augmenté s'il s'agit d'un hébergement dans un service non agréé (maximum 150 %);

Considérant que cet arrêté a été intégré dans le Code réglementaire wallon de l'action sociale et de la santé du 4 juillet 2013 qui précise désormais, sous le Livre V, titre XI, sous-titre 1^{er}, chapitre VII «Parts contributives des personnes handicapées», à l'article 1279, § 1, alinéa 2 : «La part contributive en service résidentiel est de 24,79 euros par journée de présence»;

Que l'article 1247 dudit Code précise également que ce montant est rattaché à l'indice pivot 119,53 à la date du 1^{er} mai 1996;

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2014 (date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 octobre 2013), le Code réglementaire wallon de l'action sociale et de la santé précise en outre de manière explicite à propos de la prise en charge par un service non agréé des personnes handicapées prioritaires en situation d'urgence (dont relèvent les belges accueillis Aux Sorbiers), à l'article 1369/3 :

« La personne handicapée prioritaire en situation d'urgence contribue forfaitairement à sa prise en charge.

Le montant de la participation financière que le service peut réclamer est limité à un montant journalier de 51,06 euros pour une prise en charge en résidentiel (...)».

Que l'article 1369/6 précise que ce montant est lié à la fluctuation de l'indice des prix (indice santé);

Considérant que le montant initialement prévu par l'AWIPH comme pouvant être demandé par le service non agréé aux personnes handicapées (maximum 150 % du montant prévu pour un résident dans un service agréé) et le montant maximum désormais prévu par la réglementation dans le cadre des autorisations de prise en charge des personnes handicapées prioritaires en situation d'urgence, sont semblables, c'est-à-dire de l'ordre de 50 euros par jour;

Qu'une telle contribution financière peut être considérée comme raisonnable;

Considérant par ailleurs que le montant effectivement demandé par l'A.S.B.L. Domaine des Sorbiers à ses résidents belges est de l'ordre de 40 euros par jour, c'est-à-dire inférieur au maximum du montant que la réglementation en la matière permet à l'institution de demander à ses résidents;

Que, dans ces conditions, on peut considérer que le projet constitue bien un équipement communautaire dès lors qu'il remplit également la condition qui consiste à être accessible à tous à des conditions raisonnables;

• L'absence de but essentiellement lucratif

Considérant que les statuts précisent également que l'A.S.B.L. «peut développer toute activité qui contribue directement ou indirectement à la réalisation de son but non lucratif précité, en ce compris, dans les limites de ce qui est autorisé par la loi, des éventuelles activités accessoires lucratives dont le produit, en tout temps, sera intégralement affecté à la réalisation de son but non lucratif»; qu'aucun élément du dossier ne laisse présumer que l'A.S.B.L. ne respecte pas ses statuts en la matière;

Considérant que dans l'arrêt n° 231.850 du 3 juillet 2015, MIDREZ et consorts, relatif au même Domaine des Sorbiers (autres bâtiments sur autre site), le Conseil d'Etat a précisé :

« Considérant que le CWATUPE ne définit pas la notion d'équipement communautaire; que l'article 28, § 1^{er}, 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 l'arrêt n° 229.411 du 2 décembre 2014, a jugé comme suit :

' 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; [...];

Considérant que, dans son rapport, Monsieur l'auditeur estime que le fait que des infrastructures d'accueil et d'encadrement des personnes handicapées sont nécessaires à la satisfaction de besoins de vie de la population lui paraît difficilement contestable; qu'il ajoute toutefois que, pour prétendre bénéficier de la qualification d'"équipement communautaire", il convient encore que l'institution en question soit "accessible à tous à des conditions raisonnables"; qu'à son estime, le dossier de demande de permis ne permet pas de s'assurer du respect de cette exigence fondamentale, en l'absence de toute indication quant au coût total d'un hébergement au DOMAINE DES SORBIERS; qu'il conclut que, dès lors, la qualification d'"équipement communautaire" lui paraît insuffisamment étayée, en manière telle que la compétence du fonctionnaire délégué n'est pas établie;

Considérant que ce sixième moyen, s'il s'avérait fondé, aurait les effets les plus étendus puisqu'il touche à la compétence de l'auteur de l'acte; qu'il doit dès lors être tranché avant les autres moyens; qu'il pose toutefois une question de principe, compte tenu de l'arrêt n° 229.411, du 2 décembre 2014, ci-dessus rappelé; qu'il convient dès lors que la présente affaire soit portée devant une chambre à trois conseillers».

Considérant qu'en l'espèce, l'institution en question est nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population et présente une réelle dimension collective, de telle manière qu'elle relève de la notion d'équipement communautaire;

Considérant que le projet s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants; construction en zone forestière des abris précités, le bâtiment principal étant quant à lui repris en zone d'habitat;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127, § 3, du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 27/06/2012 au 11/07/2012;

Considérant que 3 réclamations dont 2 pétitions reprenant respectivement 6 et 5 signatures, ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Diverses nuisances lors des promenades journalières et successives de très nombreux groupes de personnes handicapées incapables de s'autogérer avec un accompagnement minimal (1 accompagnant pour 6 personnes handicapées), cris et hurlements incessants,
- Construction de 3 abris, il n'est pas précisé régularisation alors que ceux-ci sont déjà construits et que les photos produites sont mensongères,
- Divers autres travaux ont été réalisés sans permis et en partie en zone forestière : aménagement de parkings, abattage de nombreux arbres, construction d'escaliers, de dalles en béton, poses de barrières et clôtures opaques sur des dizaines de mètres,...
- Nuisances sonores liées à l'élevage d'animaux ainsi que les rejets liquides dans les eaux de surfaces,
- Parcage intempestif de dizaines de véhicules sur les trottoirs rue de Barisart, promenade de Walque et chemin de Bahychamps.

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Spa, sollicité en date du 11/06/2012 et transmis en date du 31/08/2012, est défavorable.

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie Spa, sollicité en date du 11/06/2012, est réputé favorable; que par ailleurs un avis avait été remis en date du 04/11/2011 et du 23/01/2012;

Vu le permis refusé en date du 20/02/2012 pour le changement d'affectation du bien et la création de 3 abris pour animaux;

Considérant que ce refus était fondé sur :

- L'absence d'informations claires sur l'activité, le nombre de résidents, de travailleurs, de places de parking;
- La non compatibilité des abris pour animaux avec la zone forestière (avis défavorable de la Direction Nature et Forêts);
- L'absence de plans précis afin de vérifier le respect des articles 414 et 415 du CWATUPE relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- Le choix de procédure inadapté, vu les imprécisions dans le descriptif de l'activité;

Vu l'article 265/6° et 9° du CWATUPE dispensant du concours d'un architecte;

Vu les éléments fournis dans la présente demande, notamment le plan général d'implantation, la disposition intérieure des différents bâtiments, un dossier photographique complet, la convention signée avec l'AWIPH, un rapport descriptif précis de l'activité et de son impact éventuel sur le voisinage et la mobilité ainsi qu'un plan de parcage le long de la rue de Barisart, établi en septembre 2010, en concertation avec la police et le bourgmestre de Spa;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Nature et Forêts - Direction de Liège, sollicité en date du 11/06/2012 et transmis le 30/08/2012, est favorable, le projet précité ne soulevant plus aucune remarque pour ce qui concerne les matières relevant du département de la Nature et les Forêts, les abris n'étant pas susceptibles de générer des impacts négatifs sur la zone forestière, l'emplacement envisagé ayant déjà été remanié avant l'acquisition du site par le demandeur;

Vu le nouvel avis défavorable du Collège communal, basé notamment sur l'incomplétude des informations fournies (dossier identique au précédent) et l'incompatibilité du projet avec l'environnement existant;

Qu'à la lecture des pièces précitées, l'autorité ne peut se rallier à cette position;

Considérant que lorsqu'un projet comporte des activités non résidentielles comme c'est le cas en l'espèce, l'article 26 du CWATUPE impose des critères

complémentaires d'appréciation considérés comme une «garantie essentielle» pour les voisins : d'une part, le projet ne peut mettre en péril la destination principale de la zone et, d'autre part, le projet doit être compatible avec le voisinage.

Considérant que le projet est en parfaite adéquation avec la ratio legis de l'article 26 du CWATUPE, lequel définit la zone d'habitat comme une zone multifonctionnelle principalement dédiée à la résidence;

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, 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 et aussi de la localisation de la zone : qu'en l'espèce, la zone d'habitat se localise au centre de la ville; que la mixité à y organiser doit répondre aux besoins sociaux et économiques que doit satisfaire le centre urbain pour ses habitants, mais aussi pour ceux de la commune et de l'agglomération;

Considérant que le centre objet du projet ne met pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence pour adultes en situation de handicap; que la fonction résidentielle est déjà bien représentée dans les environs immédiats du projet;

Qu'en outre, contrairement à ce que soutiennent les détracteurs du projet, pour apprécier si la destination principale de la zone d'habitat est mise en péril par ledit projet, il convient de prendre en considération l'ensemble de cette zone et non l'inverse puisque cela reviendrait à prohiber toute mixité dès lors que l'accueil d'une fonction non résidentielle exclut nécessaire la fonction résidentielle à cet endroit;

Considérant que le Conseil d'Etat a jugé dans un arrêt du 21 juin 2007 que le projet qui était en cause en ce qu'il comprend une zone résidentielle et une part non résidentielle, «n'empêchera pas la zone d'habitat à caractère rural de remplir sa fonction principalement résidentielle dès lors que la part non résidentielle du projet ne présente pas de caractère démesuré par rapport à la zone d'habitat à caractère rural dans laquelle il s'implante et que la part résidentielle de la zone reste prédominante. Dès lors, le projet litigieux ne met pas en péril la destination principale de cette zone» (C.E., Drugmand et Meurant, n° 172.537 du 21 juin 2007);

Que, force est de constater qu'une même solution a lieu de s'appliquer en l'espèce, dès lors qu'au vu de ses dimensions par rapport à l'étendue de la zone d'habitat, le projet ne met pas en péril la fonction résidentielle de la zone, la majeure partie de celle-ci restant affectée à cette fonction;

Qu'enfin, il convient également de souligner que les nuisances qui seront générées par le centre sont normales par rapport à ce que l'on est en droit d'attendre en zone d'habitat, de telle façon que son aménagement ne compromet en rien la fonction résidentielle de la zone; qu'en ce qui concerne la question de la mobilité et le stationnement, des mesures appropriées ont été prises en collaboration avec les services idoines pour réduire les incidences du projet sur ces questions, en atteste ainsi le plan de stationnement fourni par le demandeur et figurant dans le dossier;

Considérant, d'autre part, que le projet n'est pas incompatible avec le voisinage existant; qu'en l'espèce, il y a lieu de prendre en considération les éléments fondamentaux évoqués ci-dessus pour apprécier l'intérêt collectif à la réalisation

du projet, objet de la présente demande; que cet élément doit être souligné et mis en balance : le projet présente un intérêt majeur pour la collectivité par la réponse appropriée à un besoin fondamental qui vise à l'accueil et l'encadrement des personnes handicapées, ce qui justifie l'éventuel préjudice qui pourrait être porté à quelques particuliers;

Qu'il en est d'autant plus ainsi que ce préjudice éventuel doit aussi être relativisé, dans la mesure où son importance est principalement liée au caractère particulier de la situation dont certains riverains jouissent actuellement; que, si la modification de leur environnement peut être admise, ce n'est pas parce que leur situation finale sera fondamentalement différente de celle des habitations d'autres quartiers de la Ville ou même de leur propre quartier, mais bien parce qu'ils profitent aujourd'hui d'un confort exceptionnel, vu la situation des lieux;

Considérant que les personnes handicapées hébergées dans le centre méritent incontestablement un traitement égalitaire à tout individu; qu'arguer du contraire est inacceptable à l'heure où les pouvoirs publics investissent dans la question d'intégration de ces personnes au sein de notre société, en atteste par exemple l'investissement réalisé par les Etats dans le cadre des jeux paralympiques; qu'en outre, l'encadrement proposé en terme de personnel accompagnant et soignant paraît répondre aux normes exigées dans ce domaine en vue d'éviter tout «désordre» au voisinage immédiat (accompagnement des malades,...);

Considérant que le présent projet permet d'offrir aux personnes en situation de handicap la possibilité de découvrir et d'apprendre dans un environnement différent, qu'il permet de les initier à une attitude responsable, en apprenant à respecter l'autre et le milieu dans lequel ils vivent;

Qu'en outre le présent projet répond aux exigences requises pour admettre la notion d'équipement communautaire;

Considérant que le cheptel pour lequel les avis sont sollicités est constitué de 3 lapins, 3 poules et 3 chèvres pour un domaine d'une superficie de 2,4 hectares;

Considérant que les abris objet de la présente demande, réalisés en bois, sont implantés à la lisière d'un massif boisé ceinturant le domaine et ne portent en aucune manière atteinte à la qualité paysagère des lieux; que leur implantation est réalisée au bénéfice physique et thérapeutique des résidents;

Considérant qu'après examen minutieux de la demande de permis, les articles 414 et suivants du CWATUPE (actuel CWATUP) ne sont pas applicables en l'espèce;

Qu'en effet, l'article 414 dudit Code précise que :

« § 2. Le présent chapitre ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes :

- lorsque les actes et travaux constituent des transformations majeures et que les cages d'ascenseur, les couloirs et les dégagements existants sur le parcours obligé des personnes à mobilité réduite et qui ne font pas l'objet de travaux, ont une largeur inférieure à 90 centimètres ou ne permettent pas, aux changements de direction, l'installation d'une aire de manœuvre libre d'obstacles de 120 centimètres de diamètre»;

Considérant que cette exception reflète la philosophie de tolérer des exceptions pour des situations existantes pour lesquelles la mise en conformité à frais modérés serait insurmontable;

Considérant qu'il apparaît en l'espèce que les quatre bâtiments du Domaine des Sorbiers (Château, Auberge, Cottage et Bahychamps) ont fait l'objet de simples travaux de rénovation, sans modifications de structures, ni travaux portant sur les accès, couloirs, portes et dégagements; qu'il s'agissait en réalité préalablement d'infrastructures de loisirs (camp de vacances) disposant des chambres et sanitaires; qu'il y a eu rénovation des espaces existants sans les modifier; qu'il n'y a donc pas eu de modification des portes notamment, qui sont d'une largeur classique et donc inférieure à celle prévue pour les PMR; qu'il n'y a pas eu non plus de création de cloisons réduisant les espaces; que certaines chambres existantes ont été affectées en locaux pour des activités des résidents, mais sans modifications des espaces;

Considérant dès lors que l'exception prévue à l'article 414, § 2 du CWATUPE (actuel CWATUP) peut trouver à s'appliquer;

Vu les circonstances urbanistiques et locales".

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le premier moyen de la requête est pris de la violation des règles de publicité "essentielle" prévues à l'article 4 et au chapitre 11, section 2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP).

Dans une première branche, les parties requérantes se plaignent d'une violation de l'article 334, alinéa 1^{er}, 1^o, et alinéa 2, du CWATUP en raison de l'insuffisance du nombre des avis annonçant l'enquête publique placés par la demanderesse de permis et de leur positionnement en retrait de la voirie.

Dans une seconde branche, elles affirment que le prescrit de l'article 337 du CWATUP n'a pas été respecté dès lors que les documents annonçant le projet ont été déposés "dans certaines boîtes aux lettres" mais qu'ils "n'ont pas été adressés aux propriétaires d'immeubles domiciliés à une autre adresse, possédant par exemple une seconde résidence". Compte tenu de la brièveté du délai de réclamation, certains d'entre eux, n'auraient pas eu la possibilité d'être informés en temps utile et de manifester leur opposition. Les parties requérantes font grief à l'autorité communale de ne pas avoir adressé ces avis par la poste, voire par recommandé, et estiment que cette omission est d'autant moins admissible que le nombre de personnes concernées par cette formalité est, en l'espèce, très limité.

B. Le mémoire en réplique

S'agissant de la première branche du moyen, les parties requérantes se réfèrent à plusieurs attestations qui avaient été déposées à l'appui de leur mémoire en réplique dans l'affaire A. 207.054/XIII-6425, évoquée ci-avant. Elles déduisent de ces documents émanant de trois habitants de la rue de Barisart qu'est suffisamment établi le fait que seuls deux avis d'enquête ont été placés. À leur estime, "chaque personne concernée par le projet a intérêt à ce que tous les intéressés soient informés dans les formes prescrites et puissent réclamer".

Sur la seconde branche du moyen, les parties requérantes estiment que l'article 337 du CWATUP impose une obligation de résultat à la commune, qu'une enquête sur une période de quinze jours durant les vacances ne peut être efficace que si les intéressés sont prévenus immédiatement et directement à l'adresse de leur résidence principale, que le dépôt d'avis "dans quelques boîtes aux lettres choisies empiriquement" ne répond pas au prescrit du Code et que le simple fait de ne pas pouvoir prouver l'envoi des avis constitue un manquement.

Enfin, dans une nouvelle branche, intitulée "caractère lacunaire/ou trompeur de l'avis", les parties requérantes considèrent qu'en ne mentionnant pas la nature de la nouvelle affectation du domaine, l'avis d'enquête a dissimulé l'élément principal d'information qui aurait permis au public de se faire une opinion et d'émettre ses observations.

C. Le dernier mémoire

Les parties requérantes maintiennent qu'elles ont bien intérêt au moyen et répètent leur argumentation.

IV.2. Examen

L'enquête publique a notamment pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis. Selon une jurisprudence constante, celui qui critique une décision n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête préalable que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause.

En l'espèce, par un courrier portant la date du 10 juillet 2012, les parties requérantes ont introduit une réclamation circonstanciée au cours de la seconde enquête publique et elles n'indiquent dans leur recours aucun grief qu'elles n'auraient

pu utilement dénoncer à cette occasion. Dès lors, elles n'ont pas d'intérêt aux deux premières branches du moyen.

S'agissant des arguments développés dans le mémoire en réplique dans le cadre de la "nouvelle branche" du moyen portant sur le caractère lacunaire ou trompeur de l'avis, il y a lieu de les considérer comme tardifs, pour n'avoir pas été exposés dans la requête en annulation.

Au demeurant, les requérants n'ont pas d'intérêt au grief dont ils font état dans cette dernière branche dès lors que le contenu des réclamations qu'ils ont introduites dans le cadre de la première enquête publique démontre qu'ils connaissaient la nouvelle affectation des bâtiments dès avant l'introduction de la seconde demande de permis.

Le moyen est irrecevable en sa troisième branche.

Il résulte de l'examen qui précède que le moyen est irrecevable en ses trois branches.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le deuxième moyen de la requête est pris de la violation des articles 127, § 2, alinéa 3, 292 et 549, § 1^{er}, du CWATUP.

Les parties requérantes considèrent que le dossier de demande de permis n'était pas complet. Elles font grief au fonctionnaire délégué de ne pas avoir sollicité des pièces complémentaires alors que l'incomplétude du dossier de demande avait été soulignée par les réclamants et par le collège communal. Elles estiment, "à titre exemplatif", que des plans qui ne comportent ni mesures ni précisions quant à l'affectation de nombreux locaux ne peuvent raisonnablement servir de base à l'octroi d'un permis portant précisément sur le changement d'affectation de bâtiments.

B. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes maintiennent leur argumentation, tout en soulignant que les lacunes dénoncées dans la requête n'étaient que des exemples.

Elles estiment ainsi que le dossier portant sur une demande de changement d'affectation de bâtiments ne peut être sérieux et complet s'il n'indique pas les destinations actuelles et futures des centaines de pièces qu'ils comportent.

C. Le dernier mémoire

Les parties requérantes maintiennent leur argumentation. Elles estiment que les projections en trois dimensions de l'intérieur des bâtiments ne suffisent pas à rendre compte de la répartition interne des locaux ni de leur affectation passée et future et, partant, de l'opportunité des changements.

V.2. Examen

Il est de jurisprudence constante que les éventuelles lacunes dans le dossier de demande de permis n'entraînent l'irrégularité de celui-ci que dans la mesure où l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante du projet.

En l'espèce, le dossier de demande de permis ne comporte pas de plans cotés, pas plus qu'il ne précise la destination exacte de chacune des pièces de l'institution.

Toutefois, eu égard à l'objet de la demande, qui vise, à titre principal, le changement de destination de bâtiments sans transformation, le fonctionnaire délégué a pu raisonnablement considérer que les projections en trois dimensions de l'intérieur de chaque bâtiment produites par la demanderesse de permis suffisaient à rendre compte de la répartition interne des locaux.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le troisième moyen est pris de l'excès de pouvoir et de la violation de l'article 124 du CWATUP, de l'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{er}, du Code de l'environnement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences.

Dans une première branche, les parties requérantes estiment que le projet devait être soumis à une étude d'incidences en vertu de la rubrique "01.21 Ovins et caprins de 6 mois et plus" de la liste précitée.

Dans une seconde branche, elles considèrent, à titre subsidiaire, que la motivation du permis quant à l'inutilité de requérir une étude d'incidences est inadéquate dès lors qu'elle se base uniquement sur des affirmations péremptoires du demandeur de permis.

À cet égard, elles constatent que les réclamations soulignaient que

- contrairement à ce que déclare la demande de permis, l'élevage de chèvres sans système d'égouttage générera des "rejets liquides";
- l'on ne peut affirmer que "les véhicules de l'institution se garent au sein du domaine" quand 15 ou 20 véhicules du personnel stationnent en dehors;
- la demande fait état d'"un accord [...] intervenu avec la commune" alors que celle-ci a donné un avis défavorable;
- "les photos de la situation des trois futurs abris pour animaux" sont "mensongères" car ne correspondant pas à la situation au moment de la demande.

B. Le mémoire en réplique

Sur la première branche du moyen, les parties requérantes indiquent qu'elles "maintiennent qu'il y a eu violation des dispositions citées dans la requête concernant spécifiquement les installations pour animaux" et que "la mention «construction de 3 abris» sans préciser lesquels et leur destination était ambiguë voire trompeuse puisque le domaine en comporte au moins 5, tous sans permis".

S'agissant de la seconde branche du moyen, elles relèvent que la seconde demande ne répond pas au contenu de la décision initiale de refus de permis, laquelle considérait que les dalles sur lesquelles sont construits les abris devaient impérativement être munies d'équipements permettant la récolte des effluents. Elles estiment qu'en vertu du principe "patere legem quam ipse fecisti", la même autorité ne pouvait s'écarter de sa décision précédente.

Les parties requérantes justifient par ailleurs la nécessité d'une étude d'incidences pour d'autres aspects du projet. Ainsi, elles relèvent que

- les travaux ont nécessité l'abattage d'arbres;

- ils ont modifié l'aspect des lieux (grilles métalliques et hautes clôtures nécessitant l'octroi d'un permis);
- deux autres grands abris devant les façades à rue "qui enlaidissent gravement le paysage" auraient dû faire l'objet d'une demande de permis;
- la nouvelle affectation entraîne des effets non négligeables sur la circulation des véhicules et elle génère un parcage important de nature à mettre en péril la sécurité des autres usagers. À cet égard, elles ajoutent que le "plan de stationnement" qui indique quelques emplacements autorisés ne suffit pas et n'est pas respecté.

VI.2. Examen

Première branche

La rubrique 1.21.01 de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées est libellée de la manière qui suit :

" 01.21 Ovins ou caprins de 6 mois et plus

01.21.01. Bâtiment ou toute autre infrastructure d'hébergement sis en zone d'habitat ou à moins de 125 m :

- d'une habitation de tiers existante, sauf si elle est sise en zone agricole,
- d'une zone d'habitat,
- d'une zone de services publics et d'équipement communautaire contenant une construction dans laquelle une ou des personne(s) séjourne(nt) habituellement ou exerce(nt) une activité régulière,
- d'une zone de loisirs,
- ou d'une zone destinée au logement et à la résidence par un rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 33 du CWATUP ou par un plan communal d'aménagement tel que défini aux articles 48 et 49 du même Code :

d'une capacité :

01.21.01.21 : de 2 à 150 animaux

01.21.01.02 : de plus de 150 à 500 animaux

01.21.01.03 : de plus de 500 animaux".

L'annexe précitée fait des infrastructures visées à la rubrique 01.21.01.21 - tels les abris litigieux en ce qu'ils ont vocation à héberger trois chèvres - des installations de classe 3, qui ne nécessitent qu'une simple déclaration et pour lesquelles aucune étude d'incidences n'est imposée d'office.

Il s'ensuit que la première branche du moyen n'est pas fondée.

Seconde branche

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière.

En l'espèce, l'acte attaqué s'exprime de la manière suivante quant à la nécessité d'imposer une étude d'incidences :

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

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

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre, le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet".

Aucun des éléments que les parties requérantes invoquent en termes de requête afin de justifier leurs assertions ne paraît de nature à établir que le fonctionnaire délégué se serait mépris en ayant considéré, d'une part, que le dossier permettait d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts sur l'environnement des abris ainsi que du changement d'affectation litigieux, et, d'autre part, que l'incidence du projet sur l'environnement n'était pas notable.

Ainsi, dès lors que les abris litigieux apparaissent et sont clairement identifiés dans le reportage photographique joint à la seconde demande de permis, le fonctionnaire délégué ne pouvait ignorer qu'ils étaient déjà construits au moment où il a statué, ni se méprendre sur la portée de la régularisation sollicitée. Dans le cadre de la note par laquelle elle répond aux réclamations formulées lors de l'enquête publique, la demanderesse de permis précise que "le projet est basé essentiellement sur un accueil de trois poules, trois lapins et trois chèvres"; elle indique également que "pour le rejet liquide dans les eaux de surfaces, [elle ne comprend] pas bien à

quoi correspond cette remarque??? mais [est] bien entendu prêt[e] à effectuer la moindre démarche ou le moindre travail pour pallier [...] cet éventuel problème". Ainsi qu'il résulte des termes mêmes du permis, le fonctionnaire délégué était bien informé de la nature exacte de l'"élevage" envisagé. Il a raisonnablement pu considérer que ni la présence de trois poules, trois lapins et trois chèvres, ni l'implantation de trois abris en bois de dimensions réduites à la lisière d'un massif boisé n'étaient susceptibles d'avoir un impact notable sur l'environnement.

Quant aux problèmes de stationnement allégués par les requérants, l'auteur de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement s'exprime comme suit :

- " Tous les véhicules de l'institution se garent au sein du Domaine. Les visiteurs peuvent également stationner pour des courtes durées à l'intérieur.

En termes de stationnement, un accord est intervenu entre le bourgmestre, la police et nous-mêmes permettant de stationner les véhicules de part et d'autre de la voirie (voirie qui présente d'ailleurs une largeur importante), à l'exception du stationnement à la sortie de l'établissement à l'endroit du banc existant, de manière à satisfaire le riverain inquiet de la visibilité lorsqu'il sort de sa propriété (cette inquiétude n'étant cependant pas réellement justifiée).

Un plan (en annexe au dossier de demande) a été dressé à l'époque sous le contrôle de la police et du bourgmestre et est affiché depuis lors dans l'institution de manière à en informer clairement le personnel et les visiteurs. Si nécessaire, une condition peut être imposée dans le permis à cet égard.

Il est utile de préciser qu'aucune voiture ne stationne sur le chemin de Walque, ni sur le chemin de Bahychamp le long duquel seul un véhicule bleu foncé de marque FORD y stationne régulièrement mais n'est pas lié au DOMAINE DES SORBIERS.

En ce qui concerne le nombre de véhicules présents quotidiennement (le personnel travaillant en trois pauses), il s'agit en semaines d'environ 15 personnes, le week-end d'environ 8 personnes et la nuit (à partir de 21 heures) d'aucune personne.

Durant la journée, il n'y a que les véhicules de l'institution et les visiteurs qui peuvent se garer dans le domaine afin de respecter la sécurité des résidents et leur espace extérieur de vie (jardins). La nuit, le personnel se gare au sein du domaine devant chaque bâtiment (4 personnes).

Cela signifie donc qu'au maximum en semaine quelques véhicules se garent le long de la route de Barisart, conformément au plan accepté par le bourgmestre et la police.

Les voitures se garant dans la rue ne créent pas de nuisances significatives pour les riverains. Il s'agit d'une voirie très large, avec un trafic relativement dense (en ce qui concerne l'impact sonore) et disposant de nombreux endroits de parage qui ne créent pas de difficulté particulière en termes de sécurité routière. Un reportage photographique général montrant le site, les bâtiments et le stationnement figure au dossier".

Dans sa note en réponse aux réclamations, la demanderesse de permis précise par ailleurs ce qui suit :

" × Parcage intempestif de dizaines de véhicules sur les trottoirs :

- Rue de Barisart : le voisin a porté plainte de nombreuses fois car son angle de vue pour sortir de son domicile avec son véhicule était restreint suite au stationnement de 2 véhicules sur le trottoir où se trouve le banc (cfr plan). En conséquence, la police de Spa et Mr le bourgmestre sont venus nous rendre visite au mois de septembre 2010 afin de trouver une solution. Nous avons dessiné un plan sur lequel étaient expliqués les endroits autorisés pour le stationnement. Ce plan a directement été affiché pour le personnel dans chaque maison du Domaine. Depuis ces explications, nous le respectons «à la lettre» et le voisin concerné n'a jamais plus rencontré de soucis à ce propos.
- Promenade de la Walque : aucun véhicule ne stationne sur cette promenade !
- Chemin de Bahychamps : aucun véhicule ne stationne sur cette promenade ! Il n'y a d'ailleurs aucune possibilité de stationnement à cet endroit ! Cependant, il est fréquent de voir un véhicule bleu foncé de marque FORD sur ce chemin mais il ne nous appartient pas.

Concernant le nombre de véhicules présents quotidiennement :

Le personnel est réparti sur 3 pauses :

Sont quotidiennement stationnés sur la route de Barisart :

- la semaine : approximativement 15 personnes
- le week-end : approximativement 8 personnes
- la nuit (à partir de 21h00) : 0 personne

Durant la journée, il n'y a que les véhicules de l'institution et les visiteurs qui peuvent se garer dans le Domaine afin de respecter la sécurité des résidents et leur espace extérieur de vie (jardins).

La nuit, le personnel se gare au sein du Domaine devant chaque bâtiment (4 personnes).

Rmq : les équipes éducatives se croisent pour le changement de pauses entre 14 et 14h30. Le nombre de véhicules est donc supérieur lors de cette tranche horaire mais revient à son équilibre rapidement".

Les parties requérantes n'apportent aucun élément concret de nature à contredire ces informations. Dans le cadre de la réclamation introduite durant la seconde enquête publique, elles ne remettent pas en cause les chiffres avancés par la demanderesse de permis quant aux nombres de véhicules qui stationnent habituellement aux abords de l'établissement. Si elles soutiennent que les consignes de stationnement imposées par le "plan" joint au dossier "ne sont pas totalement respectées, des véhicules se garant sur l'accotement trottoir sans laisser le passage prévu d'1m50", elles ne contestent ni son existence, ni le respect global des zones de stationnement qui y sont définies.

Dans ces conditions, et à la lumière du reportage photographique joint à la demande, le fonctionnaire délégué a pu s'estimer suffisamment informé quant aux incidences potentielles de l'activité litigieuse en matière de stationnement et

considérer valablement que leur ampleur ne justifiait pas la réalisation d'une étude d'incidences.

L'ensemble de la motivation permet à cet égard de vérifier que le fonctionnaire délégué avait une perception exacte des incidences du projet sur l'environnement, que ce soit en ce qui concerne les trois abris pour animaux à propos desquels le D.N.F. a remis un avis favorable, ou que ce soit en ce qui concerne la mobilité et les emplacements de parking. Il est renvoyé sur ces points à la motivation du permis ci-avant reproduite, laquelle permet de comprendre pourquoi le fonctionnaire délégué, éclairé par le dossier de la demande, la notice d'évaluation des incidences, l'avis du D.N.F. et l'accord intervenu entre la commune et la demanderesse de permis, a conclu qu'une étude d'incidences n'était pas requise.

Quant aux arguments supplémentaires développés dans le cadre du mémoire en réplique, ils auraient pu être soulevés dans la requête et, partant, sont irrecevables.

Le moyen n'est pas fondé en sa seconde branche.

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

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le quatrième moyen de la requête est pris de la violation des articles 84 et 154 à 157 du CWATUP.

Dans une première branche, les parties requérantes constatent que la demande porte en réalité sur des travaux à régulariser alors qu'aucune transaction n'a été proposée au demandeur de permis, de sorte que l'autorité ne pouvait pas délivrer l'acte entrepris.

Dans une seconde branche, elles soutiennent que la convention signée entre la demanderesse de permis et l'AWIPH étant postérieure à la demande de permis, une nouvelle demande de permis aurait dû être introduite.

VII.2.Examen

Première branche

Contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, la demanderesse de permis n'a pas dissimulé que le dossier introduit concernait une demande de régularisation, cette circonstance étant mentionnée expressément dans le dossier joint à la demande, notamment dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Au demeurant, ainsi qu'il résulte des termes de sa décision initiale de refus de permis, le fonctionnaire délégué en était parfaitement avisé avant même l'introduction de la seconde demande, de sorte qu'il était en mesure d'appliquer les sanctions prévues par les articles 154 et suivants du CWATUPE.

L'argument selon lequel l'affichage aurait dû mentionner qu'il s'agissait d'un permis de régularisation est irrecevable car il est sans lien avec les dispositions invoquées au moyen.

À la supposer avérée, la circonstance - contestée par la partie intervenante - que d'autres travaux auraient également dû faire l'objet d'une demande de régularisation est étrangère à la légalité de la décision attaquée, par laquelle le fonctionnaire délégué se limite à octroyer le permis tel que sollicité.

L'argument pris de l'irrecevabilité de la demande de régularisation en raison de l'absence de paiement d'une transaction est non fondé. En effet, selon les termes de l'article 159bis du CWATUPE, "pour les actes et travaux exécutés ou maintenus, selon le cas, sans permis ou sans déclaration urbanistique préalable visée à l'article 84, § 2, alinéa 2, 4°, ou sans déclaration préalable visée à l'article 129, § 3, et qui font l'objet du procès-verbal de constat visé à l'article 156, alinéa 1^{er}, la demande de permis ou la déclaration adressée après la notification visée à l'article 156, alinéa 1^{er}, est irrecevable à défaut :

- 1° soit du jugement coulé en force de chose jugée, visé à l'article 155, § 2;
- 2° soit du versement du montant de la transaction".

La cause d'irrecevabilité de la demande de permis de régularisation visée par cette disposition est donc subordonnée à la rédaction d'un procès-verbal de constat d'infraction, dont l'existence n'est pas avérée en l'espèce. En l'absence d'un tel procès-verbal, le fonctionnaire délégué n'avait pas à proposer une transaction.

Il s'ensuit que la première branche n'est pas fondée.

Seconde branche

Le grief est irrecevable dès lors qu'il n'identifie pas clairement quelle règle de droit l'auteur de l'acte entrepris aurait violé. En toute hypothèse, dès lors que le document intervenu en cours de procédure n'emporte aucune modification du projet litigieux mais permet simplement de clarifier la base juridique de l'acte entrepris, l'on n'aperçoit pas pour quelle raison la procédure aurait dû être entièrement recommencée.

Il s'ensuit que la seconde branche n'est pas fondée.

Le quatrième moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Dans ce cinquième moyen pris du "défaut de motivation", les parties requérantes critiquent différents motifs de l'acte attaqué.

Dans une première branche, elles estiment que le motif selon lequel "la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127, § 3, du CWATUPE" est erroné.

Dans une deuxième branche, elles considèrent inadéquat le renvoi aux "éléments fournis dans la présente demande, notamment (...) la disposition intérieure des différents bâtiments, un dossier photographique complet (...)", dans la mesure où l'autorité délivrante était informée par les réclamants et la commune que le dossier n'était pas complet et qu'il comportait notamment des photos trompeuses.

Dans une troisième branche, elles estiment que le motif du permis selon lequel "vu le nouvel avis défavorable du collège communal, basé notamment sur l'incomplétude des informations fournies (dossier identique au précédent) et l'incompatibilité du projet avec l'environnement existant; qu'à la lecture des pièces précitées, l'autorité ne peut se rallier à cette position" confond "faits" et "opinion", et élude le caractère incomplet du dossier et des informations fournies.

Dans une quatrième branche, elles reprochent à l'auteur du permis de ne pas répondre aux réclamations contestant le projet au motif qu'il est destiné à héberger "des handicapés français quasi exclusivement".

Dans une cinquième branche, elles considèrent que le permis occulte délibérément la circonstance que l'institution vise à héberger des personnes souffrant d'un handicap mental lourd, alors que les problèmes susceptibles de découler de l'implantation de ce type de centre diffèrent totalement de ceux que pourrait engendrer une institution pour personnes souffrant de handicaps physiques. Les parties requérantes affirment que le nombre très élevé de pensionnaires génère une multiplication disproportionnée des contacts et empêche une cohabitation harmonieuse, ce qui avait été exposé dans les réclamations ainsi que dans l'avis de la commune, et à quoi la motivation de l'acte attaqué ne répond pas.

B. Le mémoire en réplique

Sur les deux premières branches du moyen, les parties requérantes maintiennent leur argumentation.

Quant à la troisième branche, elles considèrent que la partie adverse veut "substituer son appréciation à celle de la commune quant au constat qu'un dossier est complet ou non, alors que c'est une question de fait", et que le fonctionnaire délégué devait expliquer "pourquoi un reportage photographique, même faux, est pertinent en l'espèce, ou comment on peut juger de l'opportunité du changement d'affectation de quatre grands bâtiments comportant une centaine de pièces sans en connaître les dimensions ni surtout la destination actuelle et future".

S'agissant des quatrième et cinquième branches du moyen, elles critiquent l'affirmation contenue dans l'acte attaqué selon laquelle "le projet présente un intérêt majeur pour la collectivité par la réponse appropriée à un besoin fondamental qui vise à l'accueil et à l'encadrement des personnes handicapées"; elles considèrent que le fonctionnaire délégué aurait dû exposer sur quoi repose cette analyse dès lors qu'elle diffère radicalement de celle de la commune et de très nombreux réclamants. Elles estiment également que le résumé des réclamations présenté par le fonctionnaire délégué est tronqué, dans la mesure où il ne reprend pas plusieurs points essentiels des remarques émises par les réclamants, ce qui entache la motivation du permis.

Dans une sixième et nouvelle branche, elles soutiennent que le fonctionnaire délégué commet une erreur quant à l'identité du demandeur/bénéficiaire du permis en mentionnant "LE DOMAINE DES

SORBIERS A.S.B.L.", et non "l'A.S.B.L. AUX SORBIERS". À leur estime, "s'il existe plusieurs A.S.B.L., il est indispensable de savoir avec certitude laquelle est demanderesse du permis", et "si la personne morale exploitant l'institution a changé en cours de procédure, [...] de savoir de quel droit une A.S.B.L. se serait substituée à une autre ou aurait été subrogée dans ses droits".

Dans une septième et nouvelle branche, les parties requérantes considèrent que l'auteur de l'acte entrepris a commis une erreur manifeste d'appréciation en ce que les différents griefs de la requête ont, à leur estime, fait apparaître "un grand nombre de contradictions graves entre un certain nombre de faits établis, d'une part, et ceux supposés ou prétendus pour motiver la décision entreprise, d'autre part".

C. Le dernier mémoire

Les parties requérantes répètent leur argumentation.

À propos de la sixième branche, elles font valoir, d'une part, que ce grief n'est apparu qu'en cours de procédure, lors de la notification du mémoire de la partie intervenante et, d'autre part, que le moyen dénonçait l'incomplétude du dossier de sorte que le grief développé dans cette branche ne constitue qu'une précision.

Elles soutiennent que l'incertitude quant à la personne morale concernée et ayant invoqué la procédure dérogatoire de l'article 127 du CWATUP a pour conséquence un doute sérieux quant à la compétence de l'autorité ayant pris la décision.

VIII.2. Examen

Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

Il est par ailleurs de jurisprudence constante que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre une construction litigieuse et ces exigences. À cet égard, le Conseil d'État n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'administration. Il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et si, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste.

Dans le cadre du moyen, les parties requérantes critiquent cinq aspects de la motivation du permis litigieux.

Sur la première branche

Ainsi qu'il a été exposé dans le cadre de l'examen du premier moyen, il n'est pas établi à suffisance que les formalités de publicité relatives à l'enquête publique n'auraient pas été respectées en l'espèce. Le fonctionnaire délégué a dès lors pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la demande de permis avait été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127, § 3, du CWATUP.

Le moyen n'est pas fondé en sa première branche.

Sur la deuxième branche

Le passage du permis dont les parties requérantes contestent le bien-fondé dans le cadre de cette branche du moyen est en réalité un renvoi à divers éléments du dossier. Il est formulé de la manière qui suit (p. 6) :

" Vu les éléments fournis dans la présente demande, notamment le plan général d'implantation, la disposition intérieure des différents bâtiments, un dossier photographique complet, la convention signée avec l'AWIPH, un rapport descriptif précis de l'activité et de son impact éventuel sur le voisinage et la mobilité ainsi qu'un plan de parcage le long de la rue de Barisart, établi en septembre 2010, en concertation avec la police et le bourgmestre de Spa".

Les éléments évoqués par cette énumération figurent bien au dossier joint à la demande de permis. Le fonctionnaire délégué n'a par ailleurs commis aucune erreur manifeste en considérant que le dossier photographique produit était complet. Ainsi qu'il a déjà été relevé dans le cadre de l'examen de la seconde branche du troisième moyen, le reportage joint à la seconde demande de permis comprend notamment des photographies des abris achevés, de sorte que le grief des réclamants pris du caractère "mensonger" des photographies produites quant à l'état d'avancement de ces travaux pouvait être écarté.

Le moyen n'est pas fondé en sa deuxième branche.

Sur la troisième branche

Dans le cadre de cette branche du moyen, les parties requérantes critiquent le motif suivant du permis attaqué (p. 6) :

" Vu le nouvel avis défavorable du Collège communal, basé notamment sur l'incomplétude des informations fournies (dossier identique au précédent) et l'incompatibilité du projet avec l'environnement existant;

Qu'à la lecture des pièces précitées, l'autorité ne peut se rallier à cette position".

Ce considérant doit être replacé dans son contexte. Ainsi, les "pièces précitées" auxquelles il est fait référence sont "notamment le plan général d'implantation, la disposition intérieure des différents bâtiments, un dossier photographique complet, la convention signée avec l'AWIPH, un rapport descriptif précis de l'activité et de son impact éventuel sur le voisinage et la mobilité ainsi qu'un plan de parcage le long de la rue de Barisart, établi en septembre 2010, en concertation avec la police et le bourgmestre de Spa". Si l'on excepte le "plan de parcage", ces documents ne figuraient pas au dossier initial et ont été produits afin de répondre à la première décision de refus de permis.

L'affirmation du collège communal selon lequel le dossier serait "identique au précédent" est ainsi erronée, ce qui suffit à justifier que le fonctionnaire délégué ne puisse se rallier à la "position" des autorités communales.

Pour le surplus, l'autorité délivrante n'était tenue de s'expliquer ni sur la pertinence du dossier photographique produit, - qui était effectivement complet, ainsi qu'il a été relevé dans le cadre de l'examen de la deuxième branche du moyen -, ni sur la raison pour laquelle elle a considéré, nonobstant l'absence de plans cotés, que le dossier de la seconde demande de permis lui permettait de juger de l'opportunité du changement d'affectation sollicité, "la disposition intérieure des différents bâtiments", telle qu'elle résulte des projections en trois dimensions produites par la demanderesse, suffisant à statuer sur cette question.

Le moyen n'est pas fondé en sa troisième branche.

Sur la quatrième branche

Cette branche du moyen est liée au septième moyen développé par les parties requérantes quant à l'intérêt général de l'institution litigieuse. Ce grief sera dès lors examiné en même temps que le septième moyen.

Sur la cinquième branche

Le fait que l'institution en cause s'occupe de l'accueil de personnes souffrant d'un handicap mental n'est pas mentionné expressément dans le permis litigieux mais le fonctionnaire délégué n'en ignorait rien, eu égard au contenu même du dossier de demande et des réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique. Certains passages du permis le démontrent d'ailleurs sans ambiguïté, lorsqu'ils évoquent des "groupes de personnes handicapées incapables de s'autogérer [...], cris et hurlements incessants", un encadrement qui "paraît répondre aux normes exigées dans ce domaine en vue d'éviter tout «désordre» au voisinage immédiat" ou un projet qui permet d'initier les résidents "à une attitude responsable, en apprenant à respecter l'autre et le milieu dans lequel il vivent".

Le permis litigieux répond à suffisance à la réclamation portant sur le nombre excessif des résidents qui empêcherait une cohabitation harmonieuse avec le voisinage, et, plus généralement l'intégration de l'activité à la ville de Spa, en énonçant ce qui suit (p. 7) :

" 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 et aussi de la localisation de la zone : qu'en l'espèce, la zone d'habitat se localise au centre de la ville; que la mixité à y organiser doit répondre aux besoins sociaux et économiques que doit satisfaire le centre urbain pour ses habitants, mais aussi pour ceux de la commune et de l'agglomération;

[...]

Qu'enfin, il convient également de souligner que les nuisances qui seront générées par le centre sont normales par rapport à ce que l'on est en droit d'attendre en zone d'habitat, de telle façon que son aménagement ne compromet en rien la fonction résidentielle de la zone; [...]

Considérant, d'autre part, que le projet n'est pas incompatible avec le voisinage existant. Qu'en l'espèce, il y a lieu de prendre en considération les éléments fondamentaux évoqués ci-dessus pour apprécier l'intérêt collectif à la réalisation du projet, objet de la présente demande; que cet élément doit être souligné et mis en balance : le projet présente un intérêt majeur pour la collectivité par la réponse appropriée à un besoin fondamental qui vise à l'accueil et l'encadrement des personnes handicapées, ce qui justifie l'éventuel préjudice qui pourrait être porté à quelques particuliers;

Qu'il en est d'autant plus ainsi que ce préjudice éventuel doit aussi être relativisé, dans la mesure où son importance est principalement liée au caractère particulier de la situation dont certains riverains jouissent actuellement; que, si la modification de leur environnement peut être admise, ce n'est pas parce que leur situation finale sera fondamentalement différente de celle des habitations d'autres quartiers de la Ville ou même de leur propre quartier, mais bien parce qu'ils profitent aujourd'hui d'un confort exceptionnel, vu la situation des lieux;

Considérant [...] qu'en outre, l'encadrement proposé en terme de personnel accompagnant et soignant paraît répondre aux normes exigées dans ce domaine

en vue d'éviter tout «désordre» au voisinage immédiat (accompagnement des malades,...)".

Il n'appartient pas au Conseil d'État de remettre en cause une telle appréciation, dès lors qu'elle n'est entachée d'aucune erreur manifeste.

Le moyen n'est pas fondé en sa cinquième branche.

Sur la sixième et nouvelle branche

Les arguments développés dans le cadre de cette nouvelle branche sont tardifs dès lors qu'ils auraient pu être formulés dans la requête. La lecture de l'acte attaqué, reproduit ci-avant, permettait amplement aux parties requérantes, qui habitent à proximité du "DOMAINE DES SORBIERS", de savoir que le permis était délivré à l'A.S.B.L. AUX SORBIERS.

En tout état de cause, il y a lieu de constater que "LE DOMAINE DES SORBIERS" est l'appellation de l'institution litigieuse telle qu'elle ressort des pièces jointes à la demande de permis. Si l'acte attaqué manque quelque peu de précision en visant "LE DOMAINE DES SORBIERS A.S.B.L.", en lieu et place de l'"A.S.B.L. AUX SORBIERS", il ne s'agit là que d'une erreur matérielle sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué.

Sur la septième et nouvelle branche du moyen

Les arguments développés dans le cadre de cette nouvelle branche sont tardifs dès lors qu'ils auraient pu être formulés dans la requête.

En tout état de cause, aucun des griefs allégués par les parties requérantes n'étant fondé, ces éléments ne permettent pas d'établir l'erreur manifeste d'appréciation alléguée.

Il s'ensuit que, sous réserve de l'examen de la quatrième branche du moyen qui sera fait ci-après, le cinquième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

IX. Sixième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Dans un sixième moyen pris de la violation de l'article 26 du CWATUP, les parties requérantes considèrent que le projet litigieux, ainsi que ceux qui se sont succédés, compromettent l'équilibre du quartier.

B. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes soutiennent que "les justifications purement théoriques énoncées en guise de motivation sont sans aucun rapport avec la situation effective", compte tenu notamment du nombre de bâtiments déjà aménagés par la demanderesse de permis.

IX.2. Examen

Lorsque des riverains tentent d'opposer leur propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité saisie d'une demande de permis, le Conseil d'État n'a pas à privilégier l'une ou l'autre de ces conceptions dès lors qu'il ne ressort pas du dossier administratif que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise.

Les éléments évoqués par les parties requérantes pour démontrer que l'équilibre du quartier est compromis en violation de l'article 26 du CWATUP ne permettent pas de conclure à l'existence d'une pareille erreur.

Il s'ensuit que le sixième moyen n'est pas fondé.

X. Septième moyen

X.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête et le mémoire en réplique

Les parties requérantes soulèvent un septième moyen pris de la violation de l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUP en ce que, à leur estime, le fonctionnaire

délégué n'était pas compétent pour délivrer le permis, dans la mesure où le projet litigieux n'est pas un équipement communautaire.

Plus précisément, elle fait valoir que, d'une part, le demandeur de permis n'accueille pratiquement que des résidents de nationalité française et que, d'autre part, il poursuit principalement un but de lucre.

B. Le dernier mémoire

Les parties requérantes maintiennent que l'accessibilité à tous et donc aux personnes handicapées belges est tout à fait théorique et n'existe pas en pratique, la quasi-totalité des places disponibles ayant été dans un premier temps réservées aux résidents français qui peuvent y séjourner des dizaines d'années. Elles écrivent qu'"on peut raisonnablement supposer qu'elle continuera à privilégier l'hébergement massivement majoritaire de résidents français, plus «rentables» et qu'autrement dit, être autorisé à accueillir des personnes handicapées belges et posséder un tarif raisonnable est sans aucun intérêt quand on a fait en sorte qu'il n'existe aucune place réellement disponible".

Elles soutiennent aussi que l'absence de but lucratif est tout à fait théorique et font état d'une "constellation de sociétés commerciales" entourant l'A.S.B.L. pour mettre en doute le caractère d'utilité publique du projet dont les profits financiers sortent de l'A.S.B.L. au bénéfice de particuliers.

Elles mettent aussi en doute la nécessité de l'infrastructure dans la mesure où la population concernée est en quasi-totalité des résidents français hébergés à des centaines de kilomètres de leur famille.

X.2. Examen

L'article 127, § 1^{er}, du CWATUP dispose notamment comme suit :

" § 1^{er}. Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

[...]

2° lorsqu'il concerne des actes et travaux d'utilité publique;

[...]

7° lorsqu'il concerne les constructions et équipements de service public ou communautaires";

La compétence du gouvernement ou du fonctionnaire délégué n'intervient que dans les cas visés à l'article 127, § 1^{er}. Elle demeure dès lors exceptionnelle par rapport à la compétence de principe du collège communal que lui reconnaît l'article 107 du CWATUP en matière de délivrance de permis en première instance; l'article 127, § 1^{er}, est par conséquent d'interprétation restrictive.

Le CWATUP ne définit pas la notion d'équipement communautaire; l'article 28, § 1^{er}, du CWATUP 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";

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. 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 (arrêt VRANCKX et CHOCHANIK, n° 229.411, 2 décembre 2014). Il peut notamment en aller ainsi de certaines infrastructures d'accueil de personnes adultes souffrant d'un handicap mental.

La réunion de ces conditions doit être vérifiée par l'autorité compétente et faire l'objet d'une motivation circonstanciée.

À cet égard, le fonctionnaire délégué souligne dans l'acte attaqué "que le projet présente un intérêt majeur pour la collectivité par la réponse appropriée à un besoin fondamental qui vise à l'accueil et l'encadrement des personnes handicapées". Une telle appréciation ne révèle aucune erreur manifeste, même si les résidents actuels sont majoritairement français.

Par ailleurs, la dimension collective découle nécessairement du projet d'accueil de personnes souffrant d'un handicap mental, l'agencement des espaces et la présence de petits abris pour animaux en attestant, ainsi que l'encadrement de ces personnes. Ce point n'est pas non plus contesté par les parties requérantes.

Leurs griefs portent sur la question des résidents majoritairement français qui fréquentent l'institution, ainsi que sur le but de lucre qui serait poursuivi par l'A.S.B.L. AUX SORBIERS.

S'agissant du type de public visé par l'institution, il y a lieu de relever que l'auteur de l'acte entrepris s'est expressément assuré que les résidents belges pouvaient également être accueillis dans cet établissement, de sorte que le grief manque en fait.

S'agissant de l'allégation des parties requérantes suivant laquelle le demandeur de permis poursuivrait un but de lucre, elle ne peut en toute hypothèse mener à une disqualification de la notion d'équipement communautaire pour ce seul motif, compte tenu de ce qui a été exposé ci-avant.

De plus, les parties requérantes n'apportent aucun élément concret permettant de conclure que serait erroné le raisonnement de l'auteur de l'acte entrepris selon lequel cet établissement serait accessible à tous à des conditions raisonnables. Il est renvoyé à cet égard à la motivation de l'acte attaqué, particulièrement fouillée sur ce point.

Il s'ensuit que les griefs invoqués sont inopérants.

Par conséquent, le septième moyen n'est pas fondé. Partant, la quatrième branche du cinquième moyen n'est pas fondée.

XI. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Pascale VANDERNACHT,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.