

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.247 du 15 décembre 2020

A. 224.775/XIII-8295

En cause : **MEURIS** Eric,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 14 mars 2018, Eric Meuris demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 18 décembre 2017 qui octroie un permis d'urbanisme à Yves Renkin, relative à un bien sis rue du Tige 39 à Tinlot, ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale en maison d'accueil collective pour 13 personnes ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Véronique Schmitz, 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 29 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 décembre 2020.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Aurélie Vandenberghe, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Véronique Schmitz, auditeur, a été entendue en son avis.

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 requérant est propriétaire d'un immeuble situé rue du Tige 37 à Scry-Tinlot.

2. Le 16 mai 2017, Yves Renkin dépose une demande relative à la transformation d'une habitation unifamiliale située au numéro de la rue du Tige 39, en maison d'accueil collective pour 13 personnes.

3. La demande est déclarée complète le 25 août 2017.

4. Le fonctionnaire délégué sollicite l'organisation d'une enquête publique conformément aux articles 330,11° et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Celle-ci se déroule du 11 au 26 septembre 2017.

Cinquante réclamations sont introduites, dont celle du requérant par un courrier du 22 septembre 2017.

Il y fait valoir notamment ce qui suit :

- « [...] Il est dès lors permis de se poser les questions suivantes qui paraissent fondamentales, avant même d'envisager d'ouvrir un tel dossier : (...)
- ° La vocation du projet, même si elle est présentée de manière sociale et un peu naïve a clairement un objectif de profit :

- Qu'en est-il en effet des cuisines ? Un traiteur dit le dossier! Economiquement impensable sur du long terme! Une fois les permis et autorisations octroyés, qu'en sera-t-il? Ceci démontre une légèreté incroyable pour un projet de cette ampleur;
- Aucunes normes ? Aucune contrainte pour les PMR ? Comment un tel dossier peut-il tenir la route face aux exigences légales. Parce qu'il s'agit d'une maison d'accueil ? Serait-ce ce genre de "gîte" qui commencent à apparaître un peu partout, destiné à une clientèle française qui ne trouve pas de logements adéquats en France et est prête à payer un coût d'hébergement double sans aucune norme ne soit réellement exigée ? Pour combien de temps ? [...] ».

5. Eu égard au nombre de réclamations, une réunion de concertation a lieu le 3 octobre 2017. Il ressort du procès-verbal de cette réunion notamment ce qui suit :

« Au point 1 - Mode de fonctionnement

La future structure est supervisée par l'AVIQ, organisme en charge de la gestion de l'accueil des personnes handicapées en Région wallonne et, ce, sur base d'un arrêté du Gouvernement wallon de juin 2009 qui prescrit des règles d'accueil et d'encadrement très strictes. L'établissement projeté est de type APC - Autorisation de Prise en Charge- et non subsidié, à la différence des établissements agréés qui eux sont subventionnés. [...] Le futur centre sera de catégorie 3 mais veut fonctionner en adéquation entre la pathologie et les lieux : pas de handicap moteur à l'étage, pas de mélange entre pathologie mentale sévère et légère... Ici, les pathologies légères seront privilégiées.

Au point 2 - Futurs résidents [...]

Les futurs résidents seront principalement des ressortissants français, en application d'un accord franco-wallon. Un moratoire accepte quelques belges avec subside individuel et convention nominative. L'AVIQ délivre une autorisation de prise en charge conformément à un contrat d'engagement établi en fonction du statut de la maison d'accueil. [...] Le foyer pourra aussi accueillir, sous certaines conditions, des personnes de nationalité belge (convention nominative ou financement personnel). Les résidents ne seront ni handicapés moteurs, ni autistes. Ce seront des personnes mobiles, en perte d'autonomie, souffrant de problèmes psychiques, de pathologies psychiatriques.

Au point 5 - Insertion dans le contexte rural résidentiel existant [...] quelle est la motivation du demandeur ? Quelle est son implication personnelle dans le projet ?

Le demandeur est propriétaire du bien, il est libre de valoriser celui-ci comme il l'entend. Très sensibilisé à la problématique du handicap, le projet lui tient à cœur. Il sera gestionnaire de la maison d'accueil et sa compagne, actuellement active dans le milieu socioprofessionnel de l'aide à la réinsertion, assurera la direction générale. C'est un projet de vie porté par le couple. Le but poursuivi n'est pas uniquement lucratif, sinon le demandeur se serait tourné vers un bâtiment de moindre coût. [...] ».

6. L'avis de la zone de secours 3 Hemeco, donné le 12 septembre 2017, est favorable conditionnel.

7. Lors de sa séance du 14 novembre 2017, le collège communal émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 18 décembre 2017, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

- « Considérant que Monsieur Yves Renkin a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue du Tige 39 à 4557 Tinlot cadastré division Soheit-Tinlot, section A, n° 361 s5 et ayant pour objet : Transformation d'une habitation unifamiliale en maison d'accueil collective pour 13 personnes;
Considérant que la demande de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction De Liège II de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 16/05/2017; que cette demande a été déclarée incomplète;
Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction De Liège II de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 11/08/2017;
Considérant que le demandeur a fourni, en tant que complément, un document de l'AViQ intitulé "Demande de première autorisation de prise en charge" daté du 31/07/2017;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole, et en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981;
Considérant que le bien est situé en aire d'habitat à caractère résidentiel, en aire agricole et dans un périmètre paysager caractéristique des tiges au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 19/12/2013;
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 le projet déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (Art 414 et suivants du Code wallon) pour les motifs suivants : toutes les pièces ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduites;
Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément aux articles 330 11° et 114 du CWATUP;
Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 11/09/2017 au 26/09/2017;
Considérant que 50 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;
Considérant que les observations émises par les citoyens lors de cette enquête publique portent essentiellement sur :
- 1) le mode de fonctionnement de la maison collective
 - 2) les futurs résidents
 - 3) leur encadrement
 - 4) leurs occupations
 - 5) l'insertion du projet dans le contexte rural résidentiel existant
 - 6) le charroi engendré

- 7) l'assainissement des eaux usées – l'évacuation des déchets
- 8) les escaliers de secours appliqués de manière inesthétique et sans cohérence architecturale ainsi que les vues directes qu'ils permettent vers la propriété voisine
- 9) l'objectif social ou de profit (maison principalement destinée à une clientèle française)
- 10) la conformité du projet aux normes de l'AviQ (awiph) et son adaptabilité à leur évolution constante
- 11) les possibilités d'extension éventuelle, ou apparition d'autres maisons d'accueil de ce type;

Considérant qu'une réunion de concertation s'est tenue le 03/10/2017;

Vu le procès-verbal de la réunion de concertation et les réponses fournies et les engagements pris par le demandeur lors de cette dernière;

Vu l'avis préalable circonstancié de la CCATM, rendu en sa séance du 20/06/2017 et libellé comme suit :

“La CCATM s'interroge sur la procédure choisie. Ce type de dossier ne devrait-il pas faire l'objet d'une demande de permis unique ou de permis d'exploiter ?

L'activité sera-t-elle soumise à un contrôle officiel de la part de l'AWIPH ou de l'administration ? Qui vérifiera que l'activité exercée est conforme à ce qui est proposé dans le dossier actuel ? Les normes d'encadrement par exemple, seront-elles vérifiées (notamment personnel de nuit) ?

Indépendamment de ces interrogations, les remarques de l'avis préalable subsistent :

Peu de parking à l'intérieur du site. Il faudra éviter du parking ‘sauvage’ en voirie.

Le jardin prévu paraît petit pour le nombre de pensionnaires envisagé.

La division en nombreux chambres/studios de petite taille, qui déroge au schéma de structure, ne peut se justifier qu'en raison du type d'activité envisagé. LA CCATM s'y opposerait s'il s'agissait de logement.

Conclusion: la CCATM approuve l'aspect urbanistique du dossier mais s'interroge sur certains aspects juridico-administratifs”;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Tinlot, sollicité en date du 25/08/2017 et transmis en date du 17/11/2017 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la Zone de secours 3, sollicité en date du 25/08/2017 et transmis en date du 18/09/2017 est favorable conditionnel;

Vu la conformité de la demande à la destination de la zone au plan de secteur;

Considérant que le Fonctionnaire délégué de la Région Wallonne est compétent pour traiter la présente demande de permis d'urbanisme; que, en effet, la présente demande relève de l'art. 127, § 1^{er}, 7^o;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'autorisation de prise en charge de personnes handicapées par des personnes physiques ou morales qui ne sont pas reconnues pour exercer cette activité par une autorité publique;

Considérant que ce projet sera soumis à l'accord préalable et au contrôle de l'AviQ;

Vu le rapport de la zone de secours Hemeco en date du 19/09/2017, compte tenu qu'il est favorable conditionnel;

Considérant que le projet consiste en la transformation d'une maison unifamiliale à 2 niveaux + grenier, en un établissement de logement collectif pour 13 résidents + espaces communs; que la demande porte donc sur un changement d'affectation;

Considérant que l'établissement vise l'accueil de personnes âgées de 19 à 65 ans, avec des troubles psychologiques ou physiques et sont hébergés dans 13 chambres individuelles avec sanitaires;

Considérant que le projet n'est pas susceptible de générer des nuisances; que, en effet, le terrain est très vaste, les voisins sont très éloignés et l'occupation par des personnes en difficultés n'occasionnera aucun trouble de voisinage; que les résidents ne produisent aucun bruit, aucune activité, aucune allées et venues : les résidents sont conduits et n'ont aucun moyen de locomotion;

Considérant qu'un encadrement est prévu jour et nuit par des éducateurs qui gèrent l'activité en permanence;

Considérant que l'endroit semble idéal pour loger ces personnes qui ont besoin d'un logement correct, individuel et un encadrement humain et environnemental correct; que l'environnement est rural avec beaucoup d'espace libre;
Considérant que le bâtiment existant n'est pas changé extérieurement, hormis l'ajout de 2 escaliers extérieurs de secours (latéral gauche et arrière), de deux Velux et d'un exutoire de fumée;

Considérant que les 2 escaliers de secours ne sont que très peu visibles et le terrain reste le même (pelouses, arbres, ...)

Considérant que les locaux existants sont maintenus dans leurs fonctions ou modifiés en locaux de chambres, salle de bain ou bureau et locaux techniques;

Considérant que le garage existant est aménagé en 3 chambres et locaux techniques, et le grenier en 2 chambres avec salle de bain commune;

Considérant que le grenier est aménagé en 2 chambres avec sdb;

Considérant que les réclamations portent sur :

- 1) le mode de fonctionnement de la maison collective
- 2) les futurs résidents
- 3) leur encadrement
- 4) leurs occupations
- 5) l'insertion du projet dans le contexte rural résidentiel existant
- 6) le charroi engendré
- 7) l'assainissement des eaux usées – l'évacuation des déchets
- 8) les escaliers de secours appliqués de manière inesthétique et sans cohérence architecturale ainsi que les vues directes qu'ils permettent vers la propriété voisine
- 9) l'objectif social ou de profit (maison principalement destinée à une clientèle française)
- 10) la conformité du projet aux normes de l'AviQ (awiph) et son adaptabilité à leur évolution constante
- 11) les possibilités d'extension éventuelle, ou apparition d'autres maisons d'accueil de ce type

Considérant qu' (il s'agit d') un établissement de logement collectif pour 13 résidents; que donc le nombre est limité;

Considérant que, pendant les heures de journée, de 7 h à 21 h, 4 personnes seront présentes (éducateurs); que le ratio est donc de 1 éducateur pour à peine plus de 4 résidents;

Considérant que, pour le parking, seuls les 4 éducateurs auront un véhicule stationné sur la propriété pendant la journée et sachant que la propriété est très grande et le stationnement se fait très facilement, sans aucune gêne pour l'environnement; que de plus aucun résident n'aura de voiture et les repas sont apportés chaque jour de l'extérieur; que donc le projet n'est pas susceptible d'engendrer des allées et venues;

Considérant que chaque chambre a un lavabo individuel; qu'il y a 3 salles de bain communes, 4 W.C. communs, une buanderie commune et des locaux techniques ou de rangement; qu'il y a aussi une salle de séjour commune et cuisine commune au rez-de-chaussée; que dès lors le bâtiment semble suffisamment équipé pour permettre l'activité dans de bonnes conditions;

Considérant que le projet s'insère dans le contexte rural environnant; que, en effet, la construction est inchangée hormis les deux escaliers de secours qui sont implantés de manière plutôt discrète; que ces escaliers ne génèrent pas de vues: en effet, ils sont suffisamment éloignés des limites mitoyennes d'une part et, d'autre part, ils ne sont utilisés qu'en cas de secours et non de manière quotidienne;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire un procès d'intention au demandeur quant au caractère lucratif de son activité;

Considérant que le demandeur doit répondre aux critères de l'AviQ; que par ailleurs cet organisme limite le nombre de résidents et que l'infrastructure ne peut être agrandie indéfiniment;

Considérant que la demande déroge au règlement sur l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que les résidents possèdent tous leur chambre et qu'ils sont accompagnés d'un service de 4 éducateurs pour 13 résidents; que les éducateurs se déplacent aisément vers les résidents; que ces éducateurs doivent être pleinement valides afin de pouvoir exercer leur métier;

Considérant que la dérogation n'a aucun impact sur le paysage; que dès lors de ce qui précède que la demande respecte les lignes de force du paysage; que les conditions visées à l'article 127 § 3 du CWATUPE sont rencontrées; que la dérogation peut être accordée;

J'accorde la dérogation au règlement sur l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite sollicitée.

D É C I D E

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Yves Renkin est octroyé sous réserves

- * du strict respect de l'avis du Service régional d'incendie - Zone de secours Hemeco - daté du 12/09/2017 ci-joint (réf : SB/CJ/FR/13732)

- * qu'un minimum de trois des treize résidents soient prioritairement réservées à des Tinlotois;

- * que des espaces communs différenciés soient prévus pour permettre aux résidents d'effectuer des activités récréatives différentes indépendamment les unes des autres, dans un contexte plus approprié à chacune d'elles (Actuellement, ceux qui désirent regarder la télévision et ceux qui souhaitent s'adonner à un jeu de société doivent le faire dans le même local)

- * que les escaliers de secours soient masqués par un aménagement paysager de type végétal

- * que le Bourgmestre reçoive copie du rapport de visite annuel de l'AviQ et ait un droit de visite pour vérifier la stricte application des dernières normes en vigueur.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de Tinlot

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements ».

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation « de l'article 127, § 1^{er}, 7°, du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, du devoir de minutie, du principe général de droit de bonne administration, de l'incompétence de l'auteur de l'acte ».

Dans une première branche, le requérant invoque l'inapplicabilité de l'article 127, § 1^{er}, 7°, du CWATUP.

Il rappelle que cette disposition précise que la compétence du fonctionnaire délégué n'est établie que lorsque le permis concerne « des constructions et équipements communautaires ».

Il soutient que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque le projet n'a pas pour objet la construction d'un immeuble ou son équipement mais qu'il a pour objet un changement d'affectation d'une maison unifamiliale en établissement de logements collectifs. En outre, il affirme que le contenu de la demande de permis ne vise pas des actes et travaux d'utilité publique, tels que définis à l'article 127, § 1^{er} et que seul l'intitulé de l'acte attaqué fait référence à cette disposition.

Selon lui, l'article 127, § 1^{er}, 7°, du CWATUP est inapplicable à un changement d'affectation.

Dans une deuxième branche, il soutient que le projet n'entre pas dans la notion d'équipements communautaires.

Il rappelle que les constructions et équipements communautaires doivent être destinés à des activités d'utilité publique ou d'intérêt général conformément à l'article 28, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP.

Or selon lui, il n'est pas contesté que, majoritairement, l'établissement privé sera destiné à accueillir des personnes de nationalité étrangère. Il en déduit que « l'intérêt public et national » n'est pas rencontré. Il estime que le caractère lucratif de l'activité est présent en l'espèce, que la très grande majorité des résidents proviendront de l'étranger et que seules trois personnes originaires de Tinlot sont susceptibles d'être intégrées au projet, sans modalités définies. Il conclut que la dimension collective du projet n'est pas établie.

Dans une troisième branche, il critique la motivation de l'acte attaqué, estimant que le fonctionnaire délégué ne justifie ni l'utilité de l'équipement, ni la satisfaction des besoins de vie de la population, ni la réelle dimension collective du projet.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse expose tout d'abord que la motivation contenue dans l'acte attaqué ainsi que le dossier administratif permettent de comprendre que le projet vise bien un équipement de service communautaire qui répond à un besoin social et comporte une dimension collective.

Elle constate ainsi que dans son courrier du 16 mai 2017, le fonctionnaire délégué rappelle au demandeur de permis de fournir « l'attestation (émanant d'un organisme officiel) justifiant le caractère communautaire ». Elle ajoute que l'auteur de l'acte attaqué a bien pris en compte cette attestation puisqu'il précise que « le demandeur a fourni, en tant que complément, un document de l'AVIQ intitulé “Demande de première autorisation de prise en charge” daté du 31/07/2017 ».

Elle est d'avis que l'acte attaqué et le dossier de demande étayent à suffisance le caractère communautaire du projet par les éléments suivants:

- transformation d'une habitation unifamiliale en maison d'accueil collective pour 13 personnes;
- le projet « consiste en la transformation d'une maison unifamiliale à 2 niveaux + grenier, en un établissement de logement collectif pour 13 résidents + espaces communs » et que « l'établissement vise l'accueil de personnes âgées de 19 à 65 ans, avec des troubles psychologiques ou physiques et sont hébergés dans 13 chambres individuelles avec sanitaires »;
- « l'endroit semble idéal pour loger ces personnes qui ont besoin d'un logement correct, individuel et un encadrement humain et environnemental correct »;
- « le demandeur doit répondre aux critères de l'AviQ; que par ailleurs cet organisme limite le nombre de résidents et que l'infrastructure ne peut être agrandie indéfiniment »;
- pour les personnes qui peuvent participer à des activités extérieures, « des excursions régulières seront organisées: bowling, activités culturelles et sportives » (réunion de concertation).

Elle fait valoir que l'existence d'un but de lucre n'écarte pas la qualification d'équipement communautaire.

Elle est d'avis que l'article 127, § 1^{er}, 7^o, vise également un changement d'affectation et constate que cela a été admis antérieurement dans un précédent soumis au Conseil d'État.

Enfin, selon elle, le fait que le projet accueille en majorité des personnes de nationalité étrangère n'empêche pas sa qualification d'équipement communautaire. Elle constate que l'auteur de l'acte s'est expressément assuré que les résidents belges pouvaient également être accueillis dans cet établissement, puisqu'il impose au titre de condition qu'un minimum de trois places sur les treize prévues soient prioritairement réservées à des Tinlotois.

C. Le mémoire en réplique

Le requérant critique l'argumentation de la partie adverse en tant que celle-ci fait référence à l'arrêt n° 237.694 du 16 mars 2017, alors que, selon lui, la situation du présent recours n'est pas identique.

Sur la première branche, il relève que dans l'affaire précitée, il ne s'agissait pas uniquement d'un changement d'affectation comme en l'espèce mais qu'il y avait également la construction d'abris pour animaux, ce qui diffère pour expliquer la compétence du fonctionnaire délégué sur la base de l'article 127, § 1^{er}, 7°, du CWATUP.

Sur la deuxième branche, il rappelle contester la dimension collective du projet alors que ce n'était pas le cas dans le précédent cité par la partie adverse. En outre, il estime que la situation n'est pas identique dès lors que, selon lui, l'auteur de l'acte ne s'est assuré à aucun moment que des résidents belges seront bien accueillis puisque si des Tinlotois n'utilisent pas la priorité qui leur est réservée par la condition prévue dans l'acte attaquée, il n'y aura que des résidents étrangers.

Enfin, elle est d'avis que la partie adverse ne répond pas à la troisième branche.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse ajoute que sur l'accessibilité, de nombreuses réponses ont été apportées par le demandeur de permis lors de la réunion de concertation. Elle estime que l'équipement est donc accessible à des ressortissants français et que des ressortissants belges pourront également être accueillis selon certaines conditions identifiées lors de cette réunion.

Elle conclut que l'activité projetée constitue bien un équipement communautaire car il s'agit d'un équipement non seulement utile mais également nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population. Selon elle, l'agencement prévu de cet équipement montre bien sa dimension collective.

E. Le dernier mémoire du requérant

Le requérant affirme qu'à défaut d'éléments relatifs à l'aspect financier, il n'est pas démontré que des ressortissants belges peuvent accéder à l'institution à des conditions raisonnables. Il ajoute que la partie adverse ne vise pas les offres de services et les éléments de mobilité à fournir par le demandeur de permis.

IV.2. Examen

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

« 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 Chouchanik, n° 229.411, 2 décembre 2014). Il peut notamment en aller ainsi de certaines infrastructures d'accueil de personnes adultes souffrant d'un handicap, qu'il soit mental ou physique.

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

À cet égard, l'acte attaqué est fondé notamment sur les motifs qui suivent :

« Considérant que le demandeur a fourni, en tant que complément, un document de l'AViQ intitulé "Demande de première autorisation de prise en charge" daté du 31/07/2017;

[...]

Considérant que le Fonctionnaire délégué de la Région Wallonne est compétent pour traiter la présente demande de permis d'urbanisme; que, en effet, la présente demande relève de l'art. 127 § 1^{er} 7°;

[...]

Considérant que le projet consiste en la transformation d'une maison unifamiliale à 2 niveaux + grenier, en un établissement de logement collectif pour 13 résidents + espaces communs; que la demande porte donc sur un changement d'affectation; Considérant que l'établissement vise l'accueil de personnes âgées de 19 à 65 ans, avec des troubles psychologiques ou physiques et sont hébergés dans 13 chambres individuelles avec sanitaires;

[...]

Considérant qu'un encadrement est prévu jour et nuit par des éducateurs qui gèrent l'activité en permanence;

Considérant que l'endroit semble idéal pour loger ces personnes qui ont besoin d'un logement correct, individuel et un encadrement humain et environnemental correct; que l'environnement est rural avec beaucoup d'espace libre;

[...]

Considérant que chaque chambre a un lavabo individuel; qu'il y a 3 salles de bain communes, 4 W.C. communs, une buanderie commune et des locaux techniques ou de rangement; qu'il y a aussi une salle de séjour commune et cuisine commune au rez-de-chaussée; que dès lors le bâtiment semble suffisamment équipé pour permettre l'activité dans de bonnes conditions;

[...]

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire un procès d'intention au demandeur quant au caractère lucratif de son activité;

Considérant que le demandeur doit répondre aux critères de l'AviQ; que, par ailleurs, cet organisme limite le nombre de résidents et que l'infrastructure ne peut être agrandie indéfiniment ».

Par ailleurs, le fonctionnaire délégué impose les deux conditions suivantes:

- « * qu'un minimum de trois des treize résidents soient prioritairement réservées à des Tinlois;
- * que des espaces communs différenciés soient prévus pour permettre aux résidents d'effectuer des activités récréatives différentes indépendamment les unes des autres, dans un contexte plus approprié à chacune d'elles

(Actuellement, ceux qui désirent regarder la télévision et ceux qui souhaitent s'adonner à un jeu de société doivent le faire dans le même local) ».

Au vu des motifs qui précèdent, la dimension collective du projet est suffisamment établie, tant par le projet lui-même d'accueil de personnes handicapées, que par l'agencement des espaces et l'encadrement prévu pour les résidents. Si le requérant la conteste, il reste en défaut d'avancer des éléments concrets et pertinents pour démontrer qu'une telle dimension est absente du projet.

Par ailleurs, le projet porte bien sur des aménagements destinés à satisfaire un besoin social, à savoir l'accueil de personnes atteintes d'un handicap, qu'il soit physique ou mental.

Il n'est pas contestable qu'une maison d'accueil de personnes handicapées a pour objectif de promouvoir l'intérêt général, c'est-à-dire de se mettre au service de la collectivité.

Les griefs du requérant portent sur la question des résidents majoritairement français qui fréquentent l'institution de sorte que « l'intérêt public et national » ne serait pas rencontré, ainsi que sur le but de lucre qui serait poursuivi par le demandeur de permis.

S'agissant du type de public visé par le projet, il ressort des pièces du dossier que le fonctionnaire délégué s'est assuré que l'établissement puisse également accueillir des résidents belges.

S'agissant de l'allégation du requérant 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.

Le fonctionnaire délégué s'est par ailleurs assuré que le demandeur de permis disposait d'un document de l'AviQ intitulé « Demande de première autorisation de prise en charge », délivré le 31 juillet 2017, lequel justifie à son estime le caractère communautaire du projet.

La motivation de l'acte attaqué permet de comprendre à suffisance la raison pour laquelle son auteur a considéré que le projet pouvait être qualifié de « construction ou équipement de service public ou communautaires », dès lors qu'il a examiné les caractéristiques de l'endroit, les aménagements et l'encadrement prévus pour conclure qu'ils étaient appropriés pour l'accueil des résidents visés et s'est

assuré que le projet disposait de l'attestation requise émanant de l'AviQ, l'organisme compétent pour ce type de structure d'accueil.

Le moyen n'est pas fondé.

Il convient de rouvrir les débats pour permettre au membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général d'examiner les autres moyens de la requête dans un rapport complémentaire.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général est chargé d'établir un rapport complémentaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 15 décembre 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux