CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 252.061 du 8 novembre 2021

A. 224.380/XIII-8255

En cause : **1. la société anonyme DOMAINE D'ARGENTEUIL**,

2. DELWART Jean-Marie,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne,

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 29 janvier 2018, la société anonyme (SA) Domaine d'Argenteuil et Jean-Marie Delwart demandent l'annulation de la décision du 7 novembre 2017 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à l'association sans but lucratif (ASBL) Waterloo Ducks Hockey Club un permis d'urbanisme ayant pour objet la création d'un troisième terrain de hockey, la démolition de deux tribunes existantes, la construction d'une nouvelle tribune, le remplacement du revêtement synthétique du terrain A ainsi que l'aménagement des abords et accès, sur un bien sis drève d'Argenteuil n° 23 à Waterloo et cadastré 3^ème division, section R, n° 4t2.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel Renders, 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 7 septembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 octobre 2021.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M[es] Donatien Bouilliez et Kyann Goossens *loco* M[e] Benjamin Reuliaux, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, et M[e] Charlotte Mathieu *loco* M[e] Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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 26 décembre 2016, l'ASBL Waterloo Ducks Hockey Club introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la création d'un troisième terrain de hockey, la démolition de deux tribunes existantes et la construction d'une nouvelle tribune sur le terrain A, le remplacement du revêtement synthétique du terrain A ainsi que l'aménagement des abords et accès sur un bien sis drève d'Argenteuil n° 23 à Waterloo et cadastré 3[ème] division, section R, n° 4t2.

Au plan de secteur, le bien concerné par cette demande se situe en zone agricole; il figure en outre dans un périmètre d'intérêt paysager.

2. Le 14 décembre 2016, le collège communal de Waterloo émet un avis favorable sur la création d'un troisième terrain de hockey en gazon synthétique mouillé.

3. Le 19 janvier 2017, le service des monuments et sites de la direction du Brabant wallon de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie donne un avis favorable.

4. Le 24 janvier 2017, le fonctionnaire délégué informe la demanderesse de permis du caractère incomplet du dossier de demande et sollicite la production de compléments.

5. Le 3 avril 2017, la demanderesse de permis dépose des pièces complémentaires.

6. Le 18 avril 2017, le fonctionnaire délégué établit un accusé de réception de dossier complet.

7. Le 3 mai 2017, la direction du développement rural du Service public de Wallonie (SPW) émet un avis favorable.

8. Du 5 au 19 mai 2017, une enquête publique est organisée. À cette occasion, la société anonyme (SA) Chapelle musicale introduit une réclamation.

9. Le 22 mai 2017, la zone de secours du Brabant wallon transmet un rapport de prévention incendie favorable.

10. Le 30 mai 2017, la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) émet un avis favorable.

11. Le 22 juin 2017, la demanderesse de permis sollicite, en application de l'article 127, § 7, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de pouvoir déposer des plans modificatifs accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, à la suite de la réclamation déposée durant l'enquête publique.

12. Le 27 juin 2017, le fonctionnaire délégué marque son accord sur cette demande.

13. Le 3 juillet 2017, il réceptionne des pièces complémentaires déposées par la demanderesse de permis, à savoir :

- des plans datés du 20 décembre 2016 et mis à jour le 19 juin 2017;
- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- une documentation concernant l'éclairage LED.

14. Le 13 juillet 2017, la direction du développement rural émet un avis favorable sur la demande modifiée.

15. Le 3 août 2017, la CRMSF donne un avis favorable.

16. Du 22 août au 5 septembre 2017, une nouvelle enquête publique est organisée. À cette occasion, Jean-Marie Delwart et la SA Chapelle musicale introduisent chacun une réclamation.

17. Le 29 août 2017, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) de Waterloo émet un avis favorable.

18. Le 4 octobre 2017, le collège communal donne un avis favorable conditionnel.

19. Le 7 novembre 2017, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel comporte les motifs suivants :

« […]

Considérant que l'ASBL Waterloo Ducks Hockey Club a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1410 Waterloo, 3ème div. Section R n° 4t2 – Drève d'Argenteuil 23 et ayant pour objet : la création d'un 3ème terrain, la démolition de deux tribunes existantes, la construction d'une nouvelle tribune, le remplacement du revêtement synthétique du terrain, l'aménagement des abords et accès;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la direction du Brabant wallon de la Direction Générale opérationnelle – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 03/04/2017;

Considérant que des plans modificatifs ont été réceptionnés en date du 03/07/2017;

Considérant que la demande de permis concerne des constructions et équipements de service public ou communautaires, l'article 127, § 1er, 7°, du CWATUP est d'application;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (Arrêté royal du 28/03/1979), le bien se situe en zone agricole couvert par un périmètre d'intérêt paysager;

Considérant que le bien est situé à proximité du site classé – Domaine d'Argenteuil (A.M. du 01/09/1997);

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

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1er, du livre Ier 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 la base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier 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 s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants : la demande n'est pas conforme à la destination générale de la zone;

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

Considérant que l'enquête publique a été réalisée;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :
- Mobilité,
- mur végétal souhaité entre le terrain et la Chapelle musicale,
- nuisances sonores;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Waterloo, sollicité en date du 07/07/2017 et transmis en date du 10/10/2017 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la CRMSF – Commission royale des monuments, sites et fouilles, sollicité en date du 07/07/2017 et transmis en date du 04/08/2017 est favorable;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE – Direction du Développement rural – Service extérieur, sollicité en date du 07/07/2017 et transmis en date du 14/07/2017 est favorable;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon – Département Prévention, sollicité en date du 07/07/2017 est réputé favorable;

Considérant que la demande n'est pas conforme à la destination de la zone agricole prévue au plan de secteur;

Considérant que le projet porte sur la création d'un nouveau terrain de hockey, sur le remplacement du revêtement synthétique du terrain A, sur la démolition de deux tribunes et la reconstruction d'une nouvelle;

Considérant que la demande concerne un site sportif existant; que les nouvelles installations projetées s'insèrent à proximité immédiate des infrastructures existantes afin de créer un ensemble cohérent;

Considérant que les parcelles concernées appartiennent à la commune de Waterloo;

Vu les plans modificatifs datés du 20/12/2016;

Vu les motivations pertinentes avancées par le collège communal de Waterloo; que celles-ci répondent aux remarques formulées lors de l'enquête publique;

Vu l'article 127 §3 du CWATUP;

J'accorde la dérogation sollicitée.

DÉCIDE

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par l'ASBL Waterloo Ducks Hockey ASBL est octroyé.

Le titulaire du permis devra :
- respecter les conditions émises par le collège communal dans sa délibération du 04/10/2017 à savoir :
- renforcer la végétation dans la bande boisée séparant le site sportif du site de la Chapelle Musicale par la plantation de sujets de grande taille dans un délai de six mois à dater de la mise en service du nouveau terrain et de la tribune;
- soumettre un plan détaillé de cet aménagement pour approbation au Collège avant la réalisation;
- étendre la technologie LED sur l'ensemble des mats d'éclairage présents autour du terrain A;
- respecter les conditions fixées par la zone de secours du Brabant wallon dans son rapport du 10/05/2017 ci-annexé.

[…] ».

IV. Recevabilité du recours

IV.1 Thèses des parties

A. La partie adverse

La partie adverse conteste l'intérêt au recours des deux parties requérantes.

Concernant la première partie requérante, elle déduit de la localisation de ses parcelles que celles-ci ne sont pas situées dans le voisinage proche du projet litigieux. Elle calcule que la distance entre le milieu de la première parcelle et la limite de la parcelle où doit s'implanter le projet est de 290 mètres, tandis qu'on atteint une distance de 855 mètres pour la seconde parcelle. Elle fait valoir que les parcelles qui se situent entre la propriété de la première partie requérante et le projet litigieux sont quasi intégralement boisées ou bâties par des bâtiments d'un grand volume (Chapelle musicale Reine Elisabeth). Elle estime qu'il n'est pas démontré que le projet litigieux modifie l'environnement et le cadre de vie de la première partie requérante. Elle soutient en termes de mobilité que l'accès aux parcelles de la première partie requérante est possible via le chemin du Pachy et la drève Saint-Cornelle, qui relient l'entrée principale du domaine royal au ring en 400 mètres. Elle soutient que cette voie d'accès est plus courte, bien connectée à la voirie principale, et se situe à l'opposé du lieu d'implantation du projet litigieux, à plus d'un kilomètre de distance. Elle fait encore valoir que la première partie requérante ne démontre pas

en quoi le projet litigieux risque d'engendrer des conséquences néfastes pour les diverses espèces vivant sur le site. Elle ajoute que la construction du troisième terrain prend place sur la même parcelle, dans le prolongement des deux terrains existants, et sera situé respectivement à 260 mètres et 360 mètres de la limite séparative des parcelles de la première partie requérante.

Concernant le second requérant, elle considère également qu'il n'a pas intérêt au recours dès lors que sa résidence se situe à environ un kilomètre du projet litigieux, séparée par une forêt, et qu'il ne prétend pas que le projet porte atteinte à son cadre de vie ou son environnement. En termes de mobilité, elle fait valoir les mêmes arguments qu'à l'égard de la première partie requérante.

Dans son dernier mémoire, elle considère que l'argumentation des parties requérantes pour justifier leur intérêt au recours est purement spéculative, celles-ci restant, à son estime, en défaut de démontrer l'impact effectif du projet litigieux sur leur cadre de vie par rapport à la situation existante.

B. Les parties requérantes

La première partie requérante est propriétaire du domaine d'Argenteuil, qui est composé de parcelles situées à respectivement 180 et 200 mètres de la parcelle concernée par le projet. Le second requérant est domicilié et vit dans ce domaine. Les parties requérantes font valoir que le bien visé par la demande s'implante le long de la drève d'Argenteuil, qui est prolongée par la drève du Château, laquelle donne notamment accès au domaine d'Argenteuil et à la résidence du second requérant. Elles soutiennent qu'il s'agit de l'accès le plus utilisé par les personnes habitant et se rendant au domaine. Elles affirment que cet accès est déjà problématique les jours d'entraînement et de match, et craignent que ces problèmes de mobilité soient aggravés si le projet devait être mis en œuvre.

Dans leur mémoire en réplique, elles soulignent que le domaine d'Argenteuil est un ancien domaine royal dont une grande partie se situe au sein du site Natura 2000 BE31002 « Vallée de l'Argentine et de la Lasne ». Selon les statuts de la première requérante, celle-ci a pour objet social « la recherche et le développement de produits et services en communication chimique entre espèces animales, végétales et humaines, ainsi qu'en éthologie ». C'est dans ce cadre qu'elle accueille notamment la Fondation Jean-Marie Delwart, créée par le second requérant et active dans la recherche scientifique en matière éthologique. Elles font valoir que le domaine d'Argenteuil comporte une faune et une flore exceptionnelles, notamment composée d'une harde d'une centaine de cerfs, permettant aux scientifiques de faire leurs observations sur place. Elles contestent la méthode de

calcul des distances retenue par la partie adverse qui tient compte du milieu des parcelles, arguant que toute nuisance peut être subie dès la limite de celles-ci. Elles soutiennent que, compte tenu des activités exercées sur la propriété de la première requérante par la fondation du second requérant (étude du comportement animal) et des caractéristiques remarquables du site en termes de biodiversité, le projet litigieux est de nature à modifier leur environnement et leur cadre de vie. Elles considèrent que le remplacement des tribunes existantes par une nouvelle tribune de 730 places aura pour effet d'augmenter le nombre de spectateurs susceptibles d'assister aux matchs. Elles relèvent en ce sens qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que « la création d'un troisième terrain devrait à terme amener 300 membres en plus » des 1250 membres actuels. Elles contestent que le chemin du Pachy constitue l'accès le plus direct vers le château. Elles soulignent à cet égard que ce chemin donne sur le ring et n'est accessible qu'en venant de Waterloo, cette voie ne permettant que de se rendre vers Bruxelles, sans aucune bande de lancement.

Dans leur dernier mémoire, elles insistent sur le fait que le site Natura 2000 pourrait être impacté par le projet litigieux.

IV.2 Examen

Il est constant que chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie.

La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante.

Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la première partie requérante est propriétaire des parcelles n° 4p2 et 10d3 où est implanté le domaine d'Argenteuil, ni que le second requérant y est domicilié. Il n'y a pas lieu de calculer la distance entre les biens litigieux en prenant en compte, comme le suggère la partie adverse, le milieu des parcelles mais bien en prenant leurs limites respectives. Il s'ensuit que les

parcelles des parties requérantes se trouvent à une distance d'environ 180 et 200 mètres de la parcelle visée par le projet autorisé par l'acte attaqué. Toutefois, elles ne peuvent être considérés comme étant des voisins immédiats, au regard de la distance séparant leurs biens du projet litigieux.

Il leur revient donc de prouver qu'elles disposent bien d'un intérêt au recours, s'agissant pour elles de démontrer que l'acte attaqué leur cause personnellement et directement grief et qu'en cas d'annulation de celui-ci, leurs situations respectives s'en trouveront améliorées.

Le domaine d'Argenteuil est accessible non seulement par le biais de la drève d'Argenteuil puis de la drève du Château (voiries concernées par le projet litigieux), mais aussi par le chemin du Pachy. Comme l'exposent les parties requérantes, le parcours par ce chemin implique un détour important pour se rendre à Waterloo et présente une certaine dangerosité dès lors qu'il débouche directement sur le ring de Bruxelles, sans rampe de lancement. Dans ce contexte, les parties requérantes ont intérêt à s'assurer de l'accessibilité de leur bien via la drève d'Argenteuil et la drève du Château.

À cet égard, il ressort de l'objet de la demande de permis qu'un troisième terrain sera réalisé et que les deux tribunes du terrain A seront remplacées par une tribune pouvant accueillir 730 places assises, à laquelle s'ajoute la zone spectateurs à l'ouest de la tribune. Il y a lieu de relever que le projet ne prévoit aucun dispositif complémentaire en matière de parking, envisageant seulement « dans le futur » la réalisation d'un parking public complémentaire « de 150 à 250 places » à « l'arrière de l'actuel club house ». Dans les documents joints à la demande de permis, l'ASBL Waterloo Ducks Hockey Club indique compter « actuellement 1250 membres » et estime que la création du troisième terrain « devrait à terme amener 300 membres en plus », soit « une centaine de familles supplémentaires », auxquelles il faut encore ajouter les équipes visiteuses et leur public.

Partant, au regard des incidences que pourrait avoir le projet litigieux sur la mobilité dans leur quartier et sur l'accessibilité du domaine via les drèves d'Argenteuil et du Château, les parties requérantes ont un intérêt suffisant à solliciter l'annulation de l'acte attaqué en leurs qualités respectives de propriétaire et d'occupant du domaine.

En conclusion, l'exception d'irrecevabilité est rejetée.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, de l'article 127, § 3, du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance et l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir.

Elles relèvent que l'acte attaqué a été octroyé en dérogation au plan de secteur, sur la base de l'article 127, § 3, du CWATUP. Elles estiment toutefois que les conditions d'application de cette disposition ne sont pas rencontrées en l'espèce et que l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé à cet égard, alors que le bien en cause se situe en zone agricole et dans un périmètre d'intérêt paysager.

Elles estiment tout d'abord que la motivation de la dérogation dans l'acte attaqué n'est pas admissible, à défaut pour son auteur d'avoir cherché à appliquer le plan de secteur et d'avoir motivé le caractère nécessaire de son octroi. Elles considèrent que le fait que le projet concerne un site sportif existant n'est pas suffisant pour justifier une telle dérogation. Elles soulignent que la zone agricole dans laquelle se situe le projet jouxte une zone de services publics et d'équipements communautaires, qui se situe de l'autre côté de la drève d'Argenteuil et comporte déjà des installations sportives (un terrain de rugby notamment). Elles considèrent que le demandeur de permis ainsi que l'autorité auraient dû rendre compte de l'examen fait d'une implantation raisonnable en zone capable et expliquer pourquoi celle-ci n'a pas été retenue.

Elles considèrent ensuite que la dérogation octroyée par l'autorité conduit à la dénaturation du plan de secteur, dès lors que si la zone agricole concernée s'étend sur environ 10,8 ha, une grande partie de cette zone agricole n'est, à l'heure actuelle, déjà plus dévolue aux activités agricoles. Elles estiment en ce sens qu'après la réalisation du projet litigieux, plus de trois quarts de la zone agricole concernée aura une destination contraire à ce que prévoit l'article 35 du CWATUP.

Elles critiquent enfin l'insuffisance de la motivation de l'acte attaqué, qui ne décrit pas le paysage dans lequel s'insère le projet, de sorte qu'il n'est pas possible de savoir si son auteur a pu avoir une perception exacte de ses lignes de force. Elles ajoutent que l'autorité n'indique pas quel sera l'impact concret du projet

sur le paysage qu'elle aurait dû décrire. Elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué ne laisse pas apparaître en quoi le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage.

Dans leur mémoire en réplique, elles constatent que la partie adverse renvoie, pour justifier la compatibilité du projet avec la zone agricole, aux avis de la direction du développement rural et du collège communal, mais elles soulignent que le contenu de ces avis n'est pas repris dans l'acte attaqué et que ceux-ci ne lui sont pas joints.

Dans leur dernier mémoire, elles déduisent de la jurisprudence que les raisons pour lesquelles le plan de secteur conserve une portée significative malgré la dérogation doivent figurer dans la motivation de l'acte. Elles maintiennent leur point de vue selon lequel la nécessité de déroger au plan de secteur n'est pas établie dans le permis contesté. Elles considèrent qu'il importe peu que le projet dérogatoire soit de faible ampleur dès lors que son examen doit se faire « au regard de ses impacts cumulés avec les projets dérogatoires situés à proximité et non indépendamment de ceux-ci ».

B. La partie adverse

S'appuyant sur divers extraits de l'acte attaqué, la partie adverse estime que son auteur a justifié le caractère nécessaire de la dérogation et, partant, les raisons de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan de secteur. En particulier, elle met en exergue le considérant qui indique que le projet se situe « à proximité immédiate des infrastructures existantes afin de créer un ensemble cohérent ». Elle soutient qu'une implantation de l'autre côté de la drève d'Argenteuil ne rencontre pas cet impératif.

Elle observe qu'il ressort de l'avis favorable de la direction du développement rural quant à l'implantation du projet litigieux que « la demande a peu d'incidence sur l'activité et sur la zone agricole à cet endroit ». Elle se réfère également à divers extraits de l'avis du 4 octobre 2017 donné par le collège communal de Waterloo.

Elle fait valoir que l'ampleur de la motivation de l'acte dépend aussi de l'importance de la décision à prendre et des objections qui ont été formulées lors de l'enquête publique, étant entendu qu'en l'espèce, lors de l'enquête publique, aucune critique n'a été formulée quant à la compatibilité du projet litigieux avec le zonage.

V.2. Examen

L'article 35 du CWATUP dispose que la zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme et qu'elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Selon les termes de cette disposition, la zone agricole ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

L'article 127, § 3, du CWATUP dispose comme suit :

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

Si cette disposition, qui habilite l'autorité à « s'écarter » des plans y visés, n'exige pas, à la différence de l'article 114 du CWATUP, que la dérogation soit accordée à titre exceptionnel, il n'en demeure pas moins que la motivation du permis accordé sur la base de cette disposition doit porter également sur la nécessité de « s'écarter » du plan de secteur et sur la condition requise que les actes et travaux « soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage ». Il appartient donc à l'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3, du CWATUP, de d'abord chercher à appliquer le plan qui demeure le principe, d'en rendre compte et de donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui l'ont convaincue de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan dans un cas particulier où la dérogation est permise.

Une application correcte de cette disposition requiert que l'autorité ait d'abord une perception exacte des lignes de force du paysage et qu'elle établisse ensuite la manière selon laquelle, à son sens, le projet les respecte, les structure ou encore les recompose.

De plus, il importe que la dérogation accordée sur pied de l'article 127, § 3, du CWATUP ne conduise pas à la dénaturation du plan, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application.

Enfin, il est constant que la motivation formelle d'un acte administratif individuel par référence à un document tiers peut être jugée adéquate pour autant que la substance de ce document soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et

que, par ailleurs, le document en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion.

En l'espèce, le projet est dérogatoire à la zone agricole. L'auteur de l'acte attaqué indique que la demande concerne un site sportif existant et « que les nouvelles installations projetées s'insèrent à proximité immédiate des infrastructures existantes afin de créer un ensemble cohérent ». Il se réfère également aux « motivations pertinentes avancées par le collège communal de Waterloo ».

La nécessité de s'écarter du plan de secteur est adéquatement motivée par le fait que l'auteur de l'acte attaqué précise que le projet s'inscrit dans le contexte d'un site sportif existant et qu'il importe, afin de créer un ensemble cohérent, que les nouvelles installations projetées s'insèrent à proximité immédiate des infrastructures existantes. Cette motivation – il est vrai particulièrement succincte – permet de comprendre la raison pour laquelle une implantation de l'autre côté de la drève d'Argenteuil n'a pas été retenue.

S'agissant de la condition relative aux lignes de force du paysage, s'il n'était pas nécessairement requis de la part de l'auteur de l'acte attaqué qu'il explicite formellement que le projet n'aura pas d'impact sur les lignes de force du paysage concerné en tant qu'il autorise la construction d'un troisième terrain, il n'en est pas de même quant à la construction d'une tribune dont la toiture atteindra environ 10 mètres et dont les portiques d'éclairage seront placés à près de 12 mètres de hauteur. Or, l'acte attaqué ne comprend aucun motif susceptible de comprendre en quoi une telle infrastructure respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage. Pour le surplus, si l'autorité évoque les motifs de l'avis favorable conditionnel du collège communal de Waterloo, elle n'en reproduit pas les termes dans le corps de l'acte attaqué, ni ne l'annexe à celui-ci, en manière telle qu'il ne peut pas en couvrir les lacunes.

En outre, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas non plus de vérifier que la dérogation ne dénature pas la zone prévue au plan de secteur.

Dans la mesure qui précède, le deuxième moyen est fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'effet utile de l'enquête publique, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance et l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir.

Elles exposent que, lors des deux enquêtes publiques, elles ont, à l'instar de la SA Chapelle musicale, formulé des griefs à l'encontre du projet en mettant en exergue les problèmes de mobilité existants au droit du projet, lesquels seront aggravés si celui-ci est mis en œuvre.

Elles relèvent que l'auteur de l'acte attaqué vise les « motivations pertinentes avancées par le collège communal de Waterloo [qui] répondent aux remarques formulées lors de l'enquête publique », étant le seul motif relatif aux réponses apportées aux réclamations. Elles estiment que cette simple référence à l'avis du collège communal ne consiste pas en une motivation par référence admissible dès lors que la substance de cet avis n'est pas rapportée dans l'acte attaqué.

Dans leur mémoire en réplique, elles soutiennent qu'il ressort de la jurisprudence que si les griefs exprimés par un tiers dans une réclamation ne sont pas propres à son auteur et ne sont pas étrangers à la situation d'un requérant, ce dernier a intérêt à se prévaloir de l'absence de réponse à une telle réclamation. Elles considèrent que les réclamations déposées étaient suffisamment précises quant aux nuisances et méritaient par conséquent qu'une réponse y soit apportée.

B. La partie adverse

La partie adverse estime que le moyen est irrecevable en ce qui concerne les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique par des tiers.

Elle évoque le contenu de la réclamation du second requérant et rappelle que l'autorité ne doit pas répondre à l'ensemble des réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique, d'autant plus lorsque ces observations ne sont corroborées par aucun élément du dossier.

VI.2. Examen

Un requérant n'a pas intérêt à dénoncer l'absence de réponse à une réclamation introduite par un tiers lorsque les griefs formulés dans cette réclamation sont propres à son auteur ou sont étrangers à la situation du requérant.

Par ailleurs, il est constant que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l'espèce, les parties requérantes soutiennent erronément qu'elles ont toutes les deux déposé des réclamations lors des enquêtes publiques. En réalité, au cours de la première enquête, une seule réclamation a été déposée par la SA Chapelle musicale. À l'occasion de la seconde enquête publique, deux réclamations ont été introduites, l'une par le second requérant et l'autre par la SA Chapelle musicale.

Dans sa réclamation du 4 septembre 2017, le second requérant expose notamment ce qui suit :

> « […] je m'oppose à ce projet. Il y a déjà en effet deux terrains de hockey mais cette partie d'Argenteuil est encombrée en permanence de voitures, de visiteurs ce qui crée des embouteillages très sérieux à certains moments de la journée et du weekend. Il vaudrait beaucoup mieux y construire un parking plutôt qu'encore un terrain. […] ».

Cette réclamation comporte une critique afférente aux problèmes de stationnement et de mobilité sur le site qui est suffisamment claire, précise et pertinente, en manière telle qu'il revenait à l'auteur de l'acte attaqué d'y réserver une réponse adéquate.

Comme déjà relevé, l'auteur de l'acte attaqué se contente de renvoyer « aux motivations pertinentes avancées par le collège communal de Waterloo » pour répondre aux remarques formulées lors de l'enquête publique.

L’avis favorable conditionnel du collège communal de Waterloo, auquel l’autorité fait référence, n’est ni reproduit dans l’acte attaqué, ni annexé à celui-ci. Cette motivation est manifestement insuffisante.

En conséquence, le troisième moyen est fondé.

VII. Cinquième moyen, en sa troisième branche

VII.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un cinquième moyen de la violation des articles 7*bis* et 23 de la Constitution, des articles 2 à 9 et de l’annexe III de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l’évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l’environnement, de l’article 6, § 3, de la directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, des articles D.6, 8°, D.50, D.64, D.65, D.66 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l’environnement, des articles 25, § 1er, alinéa 2, et 29, § 2, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du devoir de minutie, de l’erreur ou d’une contradiction dans les motifs, de l’erreur manifeste d’appréciation et de l’excès de pouvoir.

En une troisième branche, elles critiquent l’absence de motivation dans l’acte attaqué quant aux incidences du projet sur l’environnement. Elles soutiennent qu’il y est affirmé, tout au plus, de manière stéréotypée et insuffisante, que le projet n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement.

Elles estiment qu’une telle motivation était d’autant plus nécessaire en l’espèce que le projet aura pour effet d’augmenter le nombre potentiel de membres du club et de spectateurs, ce qui aura notamment des incidences en termes de mobilité.

B. La partie adverse

La partie adverse observe que l’ampleur de la motivation relative aux incidences du projet sur l’environnement est proportionnée à l’ampleur du projet.

Elle relève que l'acte attaqué se réfère à l'avis du collège communal, lequel examine de manière détaillée les incidences du projet sur l'environnement.

VII.2. Examen

L'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50 du même Code.

L'article D.50 du même Code est libellé de la manière suivante :

« La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :
- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
- de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
- d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
- d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable ».

L'article D.64 du Code de l'environnement impose que le permis soit motivé relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code. Cette motivation constitue une formalité substantielle. Elle doit être proportionnée à la nature du projet en question. Il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage.

En l'espèce, hormis le considérant général quant à la question de savoir si une étude d'incidences sur l'environnement devait être réalisée, l'acte attaqué ne comporte aucune motivation concrète quant aux incidences sur l'environnement, notables ou non, que pourrait avoir l'acte attaqué.

Comme déjà relevé, la simple mention de l'avis favorable conditionnel du collège communal de Waterloo ne peut constituer une motivation par référence admissible.

En conséquence, la troisième branche du cinquième moyen est fondée.

VIII. Autres griefs et moyens

Les autres branches du cinquième moyen et les autres moyens de la requête, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

IX. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du 7 novembre 2017 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à l'ASBL Waterloo Ducks Hockey Club un permis d'urbanisme ayant pour objet la création d'un troisième terrain de hockey, la démolition de deux tribunes existantes, la construction d'une nouvelle tribune, le remplacement du revêtement synthétique du terrain A ainsi que l'aménagement des abords et accès, sur un bien sis drève d'Argenteuil n° 23 à Waterloo et cadastré 3ème division, section R, n° 4t2.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le 8 novembre 2021 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Raphaël Born,	conseiller d'État,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa Wiame Colette Debroux