

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.695 du 20 janvier 2022

A. 224.450/XIII-8262

En cause : 1. **DEHAM** Benoît,
 2. **DEHAM** Philippe,
 ayant tous les deux élu domicile chez
 M^e Augustin DAOUT, avocat,
 rue de Stassart 99
 1050 Bruxelles,

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 :

la société en commandite par actions MIQUETOT,
ayant élu domicile chez
M^e Laurence de MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 février 2018, Benoît Deham et Philippe Deham demandent l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 17 novembre 2017 qui octroie à la société en commandite par actions (SCA) Miquetot un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une maison de repos sur un bien sis rue de Boussu 151 à Hautrage.

II. Procédure

Par une requête introduite le 9 mai 2018, la SCA Miquetot a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 4 juin 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention 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 18 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 décembre 2021.

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

M^e Yassin Hachlaf *loco* M^e Augustin Daout, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Axel Geniesse *loco* M^e Laurence de Meeûs, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, 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

III.1. – Antécédents

1. Le 16 novembre 2012, le fonctionnaire délégué accorde à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) « Le coin du bonheur » un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de nouvelles chambres dans la maison de repos "le Coin du Bonheur", sise à Hautrage, rue de Boussu, 151.

Cet acte a fait l'objet d'un recours en annulation, lequel a donné lieu à l'arrêt de rejet n° 240.683 du 8 février 2018.

2. Le 3 août 2015, le patrimoine immobilier de la SPRL « Le coin du bonheur » est transféré à la société en commandite par actions (SCA) Miquetot. La SPRL demeure néanmoins l'exploitante de la maison de repos se trouvant sur ces lieux.

III.2. – Exposé des faits propres à l'acte attaqué

3. Le 16 mai 2017, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué, ayant pour objet l'extension de la maison de repos « Le coin de bonheur », pour un bien sis rue de Boussu, 151 à Saint-Ghislain (Hautrage).

4. Le 9 juin 2017, le fonctionnaire délégué informe la demanderesse de permis du caractère incomplet de son dossier.

5. Le 10 juillet 2017, un complément à la demande de permis initial est déposé.

6. Le 7 août 2017, le fonctionnaire délégué établit l'accusé de réception d'un dossier complet.

7. Par un courrier du même jour, le fonctionnaire délégué transmet la demande de permis au collège communal de Saint-Ghislain et sollicite la réalisation des mesures particulières de publicité.

8. Le 8 août 2017, la direction des cours d'eau non navigables du département de la ruralité et des cours d'eau du Service public de Wallonie (SPW) Environnement précise ne pas avoir d'avis à émettre dans le cadre du dossier.

9. Le 9 août 2017, la Wateringue de la Vieille Haine indique n'avoir aucune remarque à formuler.

10. Le 9 août 2017, la société anonyme (SA) Fluxys Belgium précise ne pas avoir d'installations de transport dans le périmètre de la demande, en sorte qu'elle n'a pas d'objection à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité.

11. Le 10 août 2017, la SA Air Liquide industries Belgium indique que le projet n'est pas situé à proximité d'une canalisation.

12. Du 16 au 31 août 2017, une enquête publique se tient. A cette occasion, les parties requérantes introduisent une réclamation le 20 août 2017, réceptionnée le 28 août 2017.

13. Le 20 août 2017, la Défense émet un avis favorable.

14. Le 25 août 2017, la zone de secours Hainaut Centre émet un avis favorable conditionnel.

15. Le 12 septembre 2017, le collège communal de Saint-Ghislain émet :

- un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme relatif à la démolition des annexes superflues existantes, la transformation intérieure du bâtiment existant, l'ajout d'un volume suspendu à l'arrière, l'ajout d'un sas d'entrée, l'agrandissement de l'espace de vie commun et le remplacement de la véranda à l'arrière par un volume secondaire (extension de la salle à manger);
- un avis défavorable sur la construction d'une aile supplémentaire à l'arrière de l'ensemble existant, à cause de la hauteur trop importante.

Cet avis est adressé au fonctionnaire délégué par un envoi du 19 septembre 2017.

16. Le 17 novembre 2017, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Deuxième moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris de la « violation de l'article 127, §1^{er}, du CWATUP [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, de l'erreur de fait et de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Les parties requérantes développent le moyen en deux branches.

Dans leur mémoire en réplique, elles indiquent renoncer à la première branche.

Dans une seconde branche, elles rappellent que le fonctionnaire délégué a octroyé l'acte attaqué en estimant que la demande porte sur une construction ou un équipement de service public ou communautaire.

Elles soutiennent que l'acte attaqué ne démontre pas que le projet litigieux constitue un équipement de service public ou communautaire au sens de l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUP. Elles s'interrogent sur le fondement légal du permis et sur la qualification de construction ou équipement de service public ou communautaires du home, compte tenu du caractère commercial de la demanderesse de permis dont elles rappellent l'objet social.

Elles déduisent de la jurisprudence du Conseil d'Etat que la notion d'équipement communautaire vise les équipements destinés, par essence, à promouvoir l'intérêt général et relèvent à cet égard, que trois conditions doivent être prises en considération : la mise à disposition du public, l'accessibilité à tous et l'absence de but essentiellement lucratif.

Elles estiment que l'objet social de la société demanderesse de permis montre que le but principal est bien le lucre, de telle sorte que l'acte attaqué ne pouvait être fondé sur l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUP et est donc illégal puisqu'adopté par une autorité incompétente.

En réplique, elles rappellent que la compétence des autorités administratives touche à l'ordre public. Elles précisent que ce n'est que par exception,

de stricte interprétation, que le fonctionnaire délégué est compétent pour délivrer les permis dans les cas visés à l'article 127, § 1^{er}, du CWATUP.

Elles observent que le permis est sollicité par la partie intervenante, qui est une société d'investissement et de holding immobiliers. Elles rappellent 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.

Elles conviennent qu'il peut en aller ainsi de certaines infrastructures d'accueil de personnes âgées, mais affirment qu'il revient alors au fonctionnaire délégué d'exprimer, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles il estime que l'activité de la personne privée ayant sollicité le permis sert l'intérêt général, et pourquoi il y a lieu de mettre en œuvre à son profit une des prérogatives de la puissance publique. Elles estiment qu'il en est d'autant plus ainsi qu'il existe déjà d'autres maisons de repos dans la région et que rien ne permet d'indiquer en quoi l'extension projetée répond à un besoin local. Elles soutiennent que l'acte attaqué ne contient aucune explication quant aux raisons qui ont amené l'autorité à considérer le projet comme étant d'intérêt général. Elles sont d'avis que la motivation de l'acte attaqué se limite à une formule stéréotypée, dont il ressort que la réunion des conditions pour la qualification d'équipement communautaire n'a pas été vérifiée en l'espèce et n'a pas fait l'objet d'une motivation circonstanciée.

IV.2. Examen

Sur la recevabilité

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Si le moyen pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué relève de l'ordre public, il n'en est pas de même de celui pris de l'inadéquation de la motivation formelle de l'acte attaqué.

En l'espèce, les développements inédits exposés dans le mémoire en réplique, à propos de la seconde branche, quant au défaut de motivation à l'acte attaqué concernant la compétence de l'auteur de l'acte attaqué ne visent pas une question juridique relevant de l'ordre public. Ils sont tardifs et, partant, irrecevables.

Sous cette réserve, la seconde branche du deuxième moyen est recevable.

Sur le fond

Sur la première branche

Dès lors que les parties requérantes renoncent à la première branche, il n'y a pas lieu de l'examiner.

Sur la seconde branche

1. 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, dans les cas visés à l'article 127, § 1^{er}, précité, demeure 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. Il peut notamment en aller ainsi de certaines infrastructures d'accueil de personnes adultes souffrant d'un handicap, qu'il soit mental ou physique.

2. En l'espèce, la circonstance que le projet autorisé par l'acte attaqué soit accordé à une personne morale poursuivant un but lucratif n'exclut pas, en soi, qu'il puisse être qualifié d'équipement communautaire, au sens de l'article 127, § 1^{er}, du CWATUP, alors applicable.

En cette hypothèse, encore faut-il s'assurer que le projet litigieux réponde 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.

Le respect de ces deux conditions doit ressortir à suffisance du dossier administratif.

Le projet litigieux vise à autoriser l'extension d'une maison de repos existante dont les infrastructures sont nécessaires à la satisfaction de besoins de vie de la population.

Par ailleurs, le dossier de demande de permis, notamment le rapport urbanistique, permet de constater que le projet a bien une réelle dimension collective, puisqu'il est notamment prévu le « réaménagement des locaux de vie commune et de soins (Salle à manger + salon(s), coiffure, kiné, infirmière, etc) », « le réaménagement du pôle administratif et des locaux réservés au personnel (WC, vestiaires, etc,...) » ou encore « 2 espaces communs ».

Partant, l'auteur de l'acte attaqué a régulièrement pu considérer qu'il était compétent pour adopter l'acte attaqué, conformément à l'article 127, § 1^{er}, du CWATUP.

La seconde branche du deuxième moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le deuxième moyen n'est pas fondé.

V. Troisième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le troisième moyen est pris de « la violation des articles 1^{er}, 113, 114 et 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 62 à 68, § 1^{er}, du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, du Code wallon de l'action sociale et de la santé, de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, des dispositions relatives aux aires bâties rurales du RCU de Saint-Ghislain, du principe de la motivation interne, du défaut de motivation adéquate, de la violation du principe de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

1. La première branche

1.1. Les parties requérantes estiment que l'acte attaqué comporte des dérogations disproportionnées par rapport à la situation de leur bâtiment et au règlement communal d'urbanisme (RCU) de la ville de Saint-Ghislain, en méconnaissance des articles 1^{er}, 113, 114 et 127, § 3, du CWATUP.

Elles relèvent que l'acte attaqué accorde les dérogations suivantes au projet par rapport au R.C.U. :

- une dérogation quant au recul sur l'alignement;
- une dérogation quant à la profondeur de construction supérieure à 15 mètres;
- une dérogation quant à la hauteur sous corniche non comprise entre 5,50 mètres et 7 mètres.

Elles s'autorisent des prescriptions du RCU pour les « aires bâties rurales à forte densité ».

1.2. Elles soutiennent qu'en accordant les dérogations litigieuses, le fonctionnaire délégué n'expose en rien en quoi le projet qui lui a été soumis constitue un respect, une structuration ou une recomposition des lignes de force du paysage

(préliminaire à la possibilité de déroger à un RCU) alors que ces notions sont d'interprétation restrictive.

Elles ajoutent qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a examiné la possibilité d'appliquer, en premier lieu, les règles prévues dans leur principe. Elles font valoir que l'acte attaqué ne contient aucun motif permettant de contrôler si les dérogations n'ont pas été accordées par facilité. Elles relèvent qu'il n'est jamais fait mention d'impératifs techniques ayant rendu les dérogations nécessaires pour la réalisation optimale du projet. Selon elles, l'acte attaqué ne contient aucun élément sur l'exposé et l'appréciation des raisons qui ont poussé le fonctionnaire délégué à ne pas assurer prioritairement le respect du RCU.

Elles exposent encore que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de conclure que son auteur a examiné concrètement les conséquences de la dérogation sur le bon aménagement des lieux et notamment sur les aspects liés aux conséquences de celles-ci sur leur bâtiment.

1.3. Elles considèrent qu'il ne peut être considéré que les travaux entendent respecter les lignes de force de la rue du Petit Villeroth notamment en raison des éléments suivants :

- le projet modifie durablement l'alignement puisqu'il prévoit notamment la construction d'une importante extension de la maison de retraite actuelle;
- le projet permet la construction d'un bâtiment de rez + 2 alors que les constructions du voisinage possèdent une hauteur sous corniches assez hétéroclite;
- la nouvelle aile sera à proximité de leur propriété.

Elles en déduisent que le projet ne concrétise pas un respect, une structuration ou une recomposition des lignes de force du paysage, mais bien une modification de celles-ci.

Elles concluent qu'en ne précisant pas, sauf par des motifs vagues ou généraux, si le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose, l'acte attaqué viole les articles 113, 114 et 127, § 3, du CWATUP. Elles estiment que ces dérogations sont d'autant moins justifiées que le RCU précise que, pour les aires bâties à forte densité, « [d]e manière plus formelle, la mitoyenneté, l'alignement et le maintien de certains gabarits sont indispensables ».

2. La deuxième branche

Elles sont d'avis que l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles son auteur a décidé de passer outre à l'avis défavorable du 12 septembre

2017 de la ville de Saint-Ghislain pour la construction de la nouvelle aile à l'arrière du bâtiment existant.

Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante en ce qu'elle ne leur permet pas de comprendre les éléments qui ont convaincu son auteur d'octroyer le permis attaqué, malgré l'avis et les considérations de la ville sur son propre aménagement du territoire.

3. La troisième branche

Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante pour leur permettre de comprendre en quoi le projet est conforme au bon aménagement des lieux.

Elles exposent que cette motivation démontre que son auteur n'a pas pris suffisamment en compte les différences de gabarit entre la nouvelle aile projetée et leur propre bâtiment.

Elles s'appuient sur l'article 11.1, § 1^{er}, du RCU. Elles soulignent que ce règlement requiert de procéder à une analyse de l'équilibre avec l'ensemble des constructions voisines et non seulement de l'ensemble bâti existant. Or, elles font valoir que l'ensemble du projet de rénovation et d'extension de la maison de retraite « Le coin de bonheur » constitue un nouveau bloc de bâtiments dont le gabarit total (et le gabarit de chacun) ressort complètement de l'ensemble des constructions voisines. Le gabarit projeté et actuel de la maison de repos leur apparaît sans commune mesure avec les autres habitations. Elles en concluent que le projet contribue ainsi à créer une importante discontinuité dans l'ensemble du bâti existant. Elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué ne leur permet pas de comprendre pourquoi, malgré les prescriptions du RCU, le fonctionnaire délégué a décidé d'accorder les dérogations demandées.

Elles considèrent qu'il ressort des motifs de l'acte attaqué que les dérogations ont été accordées par facilité pour permettre la poursuite du chantier déjà entamé précédemment. Or, ce n'est pas parce que des permis ont été accordés auparavant pour d'autres parties du même projet, que la nouvelle demande de permis devait être accueillie *ipso facto*, et ce, d'autant plus qu'elles ont contesté le permis accordé en 2012.

Elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué devait procéder à un examen particulier du projet, ce qui n'est pas le cas en l'espèce : l'auteur de l'acte attaqué a décidé d'examiner le projet uniquement par rapport aux nouveaux bâtiments

de la maison de repos (soit de l'ensemble bâti) mais n'a pas eu égard aux autres bâtiments du voisinage. Elles ajoutent que la motivation de l'acte attaqué mentionne uniquement, en des termes très vagues, que les bâtiments proposés s'inscrivent valablement dans le tissu bâti existant mais elles soutiennent que rien ne démontre que l'auteur de l'acte attaqué visait l'ensemble des habitations du quartier, notamment la leur. Elles sont d'avis que la motivation formelle démontre, au contraire, que son auteur n'a pris en considération que les autres nouveaux bâtiments de la maison de repos.

Elles indiquent qu'en tout état de cause, la motivation apparaît comme étant stéréotypée dès lors qu'il n'en ressort aucun élément concret permettant de considérer que l'autorité a bien procédé à un examen *in concreto* du dossier. Elles réitèrent que l'octroi du permis sollicité s'explique principalement par le poids du fait accompli (plus précisément en raison des permis accordés antérieurement).

Elles considèrent encore que l'acte attaqué apparaît également comme étant insuffisamment motivé par rapport aux explications que son auteur a reçues de la partie intervenante, telles que reprises dans le « rapport descriptif dressé par l'auteur de projet ainsi que la motivation des dérogations sollicitées par rapport au RCU », sachant que le contenu de ce rapport n'a pas explicité en quoi il permet de justifier concrètement les dérogations. Elles écrivent que les exigences de motivation formelle des actes administratifs individuels ont été violées par la partie adverse qui fait référence à une note externe dont il ne reproduit ni les termes, ni la substance.

4. La quatrième branche

Elles rappellent avoir formulé plusieurs griefs à l'encontre du projet litigieux, qui ont été exposés dans leur courrier de réclamation déposé dans le cadre de l'enquête publique.

Elles critiquent les motifs de l'acte attaqué en réponse à leur réclamation. Elles font valoir que le fait que le projet soumis à demande constitue la dernière phase des travaux amorcés par le premier permis de 2012 ne permet pas de répondre adéquatement à leurs craintes et griefs.

Elles soutiennent que le fait que le projet fasse partie d'un ensemble existant compatible avec le plan de secteur ne justifie pas en quoi le projet peut s'écarter totalement du caractère rural de la zone et des bâtiments voisins, peut porter gravement atteinte au respect de la vie privée des occupants de l'habitation, offre toutes les garanties de sécurité en cas d'incendie et, enfin, ne porterait pas atteinte à la valeur de leur propriété.

Elles concluent que la motivation de l'acte attaqué ne leur permet pas de comprendre pourquoi leurs griefs n'ont pas fait l'objet d'un examen de la part de l'auteur de l'acte attaqué ni en quoi ils n'ont pas été suivis.

5. La cinquième branche

Elles considèrent que l'acte attaqué ne contient pas suffisamment d'éléments permettant de constater que les problèmes structurels dénoncés par les services de la zone de secours Hainaut Centre ne se produiront pas.

Elles soulignent qu'un projet de construction d'une maison de repos doit répondre aux dispositions assurant la sécurité des patients/pensionnaires, contenues de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, le Code wallon de l'action sociale et de la santé et l'article 135 de la Nouvelle loi communale.

Elles rappellent la teneur de l'avis favorable conditionnel de la zone de secours Hainaut Centre.

Elles critiquent le fait qu'à aucun moment cependant, l'autorité ne s'attarde, dans la motivation formelle de l'acte attaqué, sur l'obligation de correction nécessaire au respect des dispositions visées au moyen.

Elles exposent que le projet litigieux contient les éléments suivants susceptibles d'affecter la sécurité des pensionnaires : un problème de chaufferie, des problèmes liés à l'insuffisance d'espace dans les ascenseurs pour permettre une bonne évacuation des personnes à mobilité réduite, des problèmes avec de nombreuses portes prévues dans le projet, des problèmes de largeur de certains couloirs pour permettre une bonne évacuation, une absence de seconde voie d'évacuation conforme.

Elles font valoir que dès lors que des manquements sont avérés au regard d'un arrêté royal ou du Code wallon de la santé et de l'action sociale ou de la Nouvelle loi communale, l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas accorder le permis d'urbanisme en sachant que celui-ci permettait la mise en place d'un projet qui ne respecte pas certaines normes en matière de sécurité incendie.

Elles écrivent que le principe de la hiérarchie des normes interdit à une autorité administrative d'adopter un acte contraire à des règles de droit supérieures.

Elles soutiennent que la simple indication dans le dispositif de l'acte attaqué que le demandeur de permis doit respecter les conditions de la zone de secours ne suffit pas pour considérer que le projet va véritablement corriger les manquements soulevés. Elles ajoutent que l'autorité en charge de l'urbanisme devait dans le respect du principe de la hiérarchie des normes, s'assurer que le projet respecte toutes les obligations de sécurité nécessaires à l'exploitation d'une maison de repos.

B. Le mémoire en réponse

1. Sur la première branche

La partie adverse estime qu'en tenant compte du contexte et des objectifs du RCU, l'auteur de l'acte attaqué a justifié l'octroi des dérogations avec pertinence, même si le mot « exceptionnel » n'est pas repris dans l'acte attaqué.

Elle souligne que la construction d'une extension à une maison de repos existante et en service comporte différentes contraintes qui ont été visées dans le rapport urbanistique déposé en annexe à la demande de permis, dont elle rappelle la teneur et auquel l'acte attaqué fait référence.

Elle conclut que l'auteur de l'acte attaqué a été informé des dérogations et a, dans le contexte de la demande, respecté les dispositions visées au moyen. À ses yeux, la première branche du moyen manque en fait.

2. Sur la deuxième branche

Elle rappelle la portée de l'avis du 12 septembre 2017 du collège communal de Saint-Ghislain et indique les motifs de l'acte attaqué qui visent à y répondre. Elle estime que l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles son auteur se départit de l'analyse faite par le collège communal.

Elle relève que la motivation de l'avis du collège communal repose essentiellement sur le fait que l'autorité entend rester cohérente par rapport à l'avis défavorable émis dans le cadre de la procédure relative au permis du 16 novembre 2012 pour la construction de deux nouvelles ailes à la maison de repos. Elle soutient que l'opposition de la ville doit être replacée dans ce contexte spécifique dès lors que le permis délivré en 2012 est définitif.

3. Sur la troisième branche

Elle signale que l'immeuble des parties requérantes est situé à l'opposé du projet d'extension par rapport au bâtiment existant. Partant, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué a respecté les exigences de motivation formelle et les principes visés à l'article II.1, § 1^{er}, du RCU en examinant le contexte bâti de la demande et en se référant au bâtiment auquel le projet vient immédiatement s'accoler.

Elle rappelle que l'ensemble bâti existant est couvert par des permis d'urbanisme définitifs.

Elle est d'avis qu'il ne peut être raisonnablement soutenu que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas procédé à un examen particulier du projet et qu'en réalité, les parties requérantes souhaitent substituer leur appréciation à celle de l'autorité.

Reproduisant un extrait de l'acte attaqué, elle fait valoir que son auteur a pris la mesure précise du projet en en détaillant le contenu et la portée.

Elle relève que l'acte attaqué constate que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage.

Elle conclut que la troisième branche du moyen manque en fait.

4. Sur la quatrième branche

Elle expose que, comme le collège communal dans son avis du 12 septembre 2017, l'acte attaqué épingle la mise en œuvre d'une enquête publique, l'introduction d'une réclamation par les parties requérantes et les remarques émises à l'occasion de celle-ci (non-respect de la vie privée; implantation qui n'offre pas de garantie de sécurité en cas d'incendie; moins-value pour l'habitation; existence d'une demande d'annulation auprès du Conseil d'État pour la phase précédente; remise en question de la procédure appliquée en vertu de l'article 127 du CWATUP).

Elle rappelle que l'immeuble des parties requérantes est situé à l'opposé du projet. Elle estime que celles-ci peuvent comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué n'a pas fait droit à leur réclamation dès lors qu'il a justifié sa compétence, que le recours en annulation introduit contre le permis précédent a fait l'objet d'un arrêt de rejet du Conseil d'État et qu'un important massif boisé entoure le projet.

Elle conclut que la quatrième branche du troisième moyen manque en fait.

5. Sur la cinquième branche

Elle rappelle les manquements mis en évidence par la zone de secours et les motifs de l'acte attaqué.

Elle est d'avis que dès lors que le respect de l'avis de la zone de secours est une condition du permis et que les conclusions de ce rapport imposent la réalisation des travaux de correction, les parties requérantes peuvent comprendre que l'autorité administrative a pris en considération tant l'avis des pompiers que les normes spécifiques applicables.

Elle conclut que la cinquième branche du moyen manque en fait.

C. Le mémoire en intervention

1. Sur la première branche

La partie intervenante tire de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a identifié les dérogations sollicitées, a pris en compte les caractéristiques du projet *in concreto* ainsi que son contexte, a motivé chacune de ces dérogations (le gabarit, le recul et la profondeur du bâtiment), a répondu à l'avis défavorable de la ville et a examiné le respect des lignes de force du paysage.

Elle observe que l'acte attaqué fait également référence au rapport urbanistique qui justifie les dérogations au regard des différentes contraintes imposées pour la construction d'une maison de repos.

Elle conclut que les dérogations sont non seulement identifiées mais également motivées dans l'acte attaqué. Elle soutient que la motivation formelle de l'acte attaqué permet aux parties requérantes de connaître les raisons qui ont déterminé l'autorité. Elle pointe qu'il n'est pas imposé d'explicitier les motifs de ses motifs, comme paraît l'exiger le moyen.

Elle estime que les parties requérantes tentent en réalité de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, sans démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle fait valoir qu'il ne paraît pas que l'auteur de l'acte attaqué a porté une appréciation manifestement erronée.

2. Sur la deuxième branche

Elle écrit que, contrairement à ce que tentent de soutenir les parties requérantes, l'avis de la ville n'est que partiellement défavorable.

Elle déduit des motifs de l'acte attaqué que son auteur a :

- pris en compte l'avis défavorable et a estimé que le projet d'extension s'inscrit dans le tissu existant, sera proportionné, garantit une continuité dans le bâti existant, présente une bonne articulation avec la trame bâtie existante et présente une hauteur sous corniche et sous faîte identique à l'existant, ainsi qu'une architecture semblable aux phases précédentes;
- examiné le respect des lignes de force du paysage.

Elle considère que l'ensemble de cette motivation permet aisément de comprendre le raisonnement de l'auteur de l'acte attaqué et la raison pour laquelle il s'écarte de l'avis partiellement défavorable de la ville.

Elle soutient qu'en réalité, les parties requérantes tentent de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, sans démontrer d'erreur manifeste d'appréciation. Elle estime qu'il ne paraît pas que l'auteur de l'acte attaqué adverse a porté une appréciation manifestement erronée.

3. Sur la troisième branche

Elle déduit des motifs de l'acte attaqué que son auteur a pris en compte les caractéristiques du projet *in concreto* ainsi que son contexte bâti existant et a examiné le respect des lignes de force du paysage. Elle soutient que l'ensemble de cette motivation permet aisément de comprendre le raisonnement de l'autorité quant au bon aménagement des lieux. Elle réitère qu'il n'est pas imposé d'explicitier les motifs de ses motifs, comme paraît l'exiger le moyen.

Elle considère qu'en réalité, les parties requérantes tentent de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, sans pour autant établir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, inexistante à son estime.

4. Sur la quatrième branche

Par des motifs analogues à ceux exposés par la partie adverse, elle soutient que les griefs invoqués dans la réclamation, outre qu'ils ne sont pas fondés, ont été suffisamment appréhendés dans l'acte attaqué.

Elle considère qu'en réalité, les parties requérantes voudraient empêcher l'exploitation de la maison de repos à l'arrière de leur propriété et tentent de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité.

5. Sur la cinquième branche

1. Elle considère que les parties requérantes n'ont pas intérêt à invoquer un manquement, qu'elle conteste, aux recommandations de la zone de secours Hainaut Centre.

2. Elle relève en outre que cette branche manque également en fait puisque l'acte attaqué dispose clairement que le permis est délivré sous la condition, notamment, de « respecter l'avis de la Zone de secours Hainaut Centre datant du 25/08/2017 dont copie jointe en annexe ».

D. Le mémoire en réplique

1. Sur la première branche

Les parties requérantes soutiennent que le recul sur alignement et la profondeur de construction sont énormes, quelle que soit la voirie prise comme point de référence (rue du petit Villerot ou rue de Boussu). Concernant le volume de l'extension projetée, elles affirment, plan à l'appui, qu'elle est supérieure aux normes du RCU, puisque la hauteur sous corniche est de 8,43 mètres au lieu des 7 mètres maximum.

Elles considèrent que le fait que le fonctionnaire délégué fasse référence au rapport urbanistique réalisé par l'auteur de projet – dont elles mettent en doute l'impartialité – n'est certainement pas de nature à justifier les dérogations sollicitées.

Elles cherchent en vain en quoi « l'autorité a examiné les dérogations, les a situées dans le contexte et a pu estimer, sans violer les dispositions visées au moyen, que le projet justifiait l'octroi des dérogations ». Elles estiment qu'au contraire, l'acte attaqué et le mémoire en réponse n'apportent aucune précision supplémentaire, et qu'il ne ressort ni de la motivation ni même du dossier administratif qu'il existe des

circonstances exceptionnelles qui autorisent qu'il soit dérogé au RCU en ce qui concerne le recul sur alignement, la profondeur de construction et la hauteur sous corniche.

2. Sur la deuxième branche

Elles contestent l'affirmation de la partie adverse selon laquelle l'avis du collège communal repose « essentiellement » sur sa volonté d'être cohérent, alors qu'il vise la hauteur des constructions projetées, qui était et reste trop élevée. Elles font valoir que la ville n'a d'autre choix que de constater la transgression de ses propres normes réglementaires.

Elles estiment que l'on ne peut décemment reprocher à une autorité de faire preuve de cohérence et elles voient mal en quoi cette rigueur déforçerait la position de la commune.

Elles ajoutent que la critique formulée par le collège communal à l'occasion de la délivrance du permis précédent est toujours valable, puisque les constructions dépassent les limites autorisées par le RCU. Elles estiment que la récurrence des dérogations va en effet à l'encontre du caractère « exceptionnel », conformément aux articles 113, 114 et 127 du CWATUP. Elles exposent que le « contexte spécifique » dans lequel il convient de replacer le débat est celui d'une multiplication des écarts aux prescriptions réglementaires, au risque de leur faire perdre toute force contraignante. Elles ajoutent que sauf à encourager la violation des règles établies, aucun argument ne peut être tiré du fait accompli. Elles considèrent que c'est pourtant ce que fait l'auteur de l'acte attaqué en fondant sa décision sur le gabarit « relativement imposant » des bâtiments existants implantés au milieu de la parcelle et la « hauteur sous faîte identique à l'existant ». Elles écrivent que l'auteur de l'acte attaqué s'appuie donc sur des dérogations anciennes pour justifier l'actuelle, ce qui ne peut être admis en droit.

Elles rappellent que la compétence du fonctionnaire délégué est contestée au deuxième moyen, en sorte que si la compétence de principe du collège communal avait été respectée, ce dernier aurait refusé le permis litigieux. Elles concluent que l'illégalité est dès lors doublement préjudiciable à la collectivité.

3. Sur la troisième branche

Elles considèrent que ne peut être reçu l'argument selon lequel la partie adverse a suffisamment motivé sa décision en indiquant avec précision le contenu de la demande de permis: il paraît évident qu'une autorité appelée à statuer doit être en

mesure d'identifier la portée exacte du projet soumis à son appréciation. Il s'agit là d'un préalable à l'action publique.

Elles soutiennent que l'affirmation selon laquelle « les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage » est purement rhétorique et que la motivation de l'acte attaqué repose essentiellement sur la conformité du projet avec les bâtiments existants, eux-mêmes construits en dérogation au RCU.

Elles font valoir que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur lorsqu'il estime que les bâtiments proposés « adoptent par ailleurs un langage architectural conforme au contexte plus élargi », à savoir des « bâtiments allongés, de faible profondeur, couverts de toitures à versants ». À son estime, la « faible profondeur » est tout sauf une caractéristique architecturale des bâtiments proposés puisque, supérieure à 15 mètres, elle constitue l'une des pierres d'achoppement du projet. Elles s'appuient sur un plan pour affirmer que la construction litigieuse jure avec le contexte urbanistique et paysager du quartier. Elles cherchent en vain le langage architectural conforme auquel le fonctionnaire délégué fait référence. Quant à la taille des constructions environnantes, elles estiment que le plan révèle également qu'aucune maison du quartier ne dépasse les deux étages (« rez + 1 + toiture à versant »), tandis que leur propre immeuble est un rez + toiture à versant comme ceux de la majorité des riverains.

S'autorisant d'une coupe transversale, elles considèrent que l'aile supplémentaire n'est pas correctement proportionnée aux bâtiments existants et que sa taille et son volume écrasent les parties adjacentes. Elles exposent que la nouvelle extension constitue un bloc massif en comparaison avec les gabarits plus modestes des établissements existants, et que la hauteur sous corniche dérogatoire saute aux yeux, alors qu'à l'inverse, la même coupe de la situation existante fait apparaître un agencement beaucoup plus harmonieux.

Elles concluent que les éclaircissements apportés par la partie adverse sont, au sujet du bon aménagement des lieux, inexistant.

4. Sur la quatrième branche

Elles font valoir que, quand bien même leur immeuble serait situé « à l'opposé du projet » – ce qui n'est pas le cas –, cela n'explique pas en quoi leur vie privée et leur sécurité seraient *de facto* protégées.

Quant à l'« important massif boisé » censé « entourer le projet », elles soutiennent que les orthophotoplans de la partie adverse montrent qu'il s'agit de

quelques arbustes dont l'opacité se révèle bien pauvre en hiver et que les haies doivent faire l'objet de tailles régulières, avec pour conséquence qu'elles n'atteindront jamais une hauteur suffisante pour faire écran aux constructions projetées.

Elles rappellent que le recours introduit à l'encontre du permis délivré pour les phases précédentes a fait l'objet d'un arrêt du Conseil d'État qui le déclare irrecevable *ratione temporis*. Elles en déduisent que l'auteur de l'acte attaqué ne peut tirer aucun enseignement de cette jurisprudence.

Elles concluent que leur intimité et leur sécurité sont impactées, la valeur de leur maison décline et que le fonctionnaire délégué n'est pas compétent, ce à quoi il n'est pas répondu, selon elles, dans la motivation de l'acte attaqué.

5. Sur la cinquième branche

Elles exposent que l'augmentation de la largeur des couloirs, la création de secondes voies d'évacuation conformes, d'ascenseurs et de sas en vue de permettre, notamment, l'évacuation des chambres nouvellement créées supposent une modification des plans postérieure à la délivrance du permis, ce qui est contraire à l'article 123 du CWATUP.

Elles écrivent que l'argument de la partie adverse, qui se limite à reproduire certains extraits de l'acte attaqué, ne répond pas à ces griefs.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

1. À propos de la troisième branche, la partie adverse affirme que l'autorité a bien examiné le bâti environnant et pu constater la présence de bâtiments d'un gabarit différent de celui en projet.

2. En ce qui concerne la quatrième branche, elle soutient que les éléments du dossier permettent de constater que les constructions réalisées se trouvent éloignées de l'immeuble des parties requérantes de telle sorte que cette seule information permet de comprendre les raisons pour lesquelles la question des vues n'a pas été envisagée de manière plus spécifique dans l'acte attaqué.

3. S'agissant de la cinquième branche, elle est d'avis que les non-conformités identifiées par la zone de secours appellent des aménagements légers de minime importance qui peuvent sans difficulté être réalisés au moment de la construction de l'immeuble. Elle affirme qu'en tout état de cause, les parties requérantes n'ont plus d'intérêt à cette branche dès lors que le projet est construit et a

été vérifié par les services de la zone de secours qui a établi un rapport le 14 octobre 2020 dans lequel il est constaté la conformité aux réglementations applicables.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

1. En ce qui concerne la troisième branche, la partie intervenante développe des arguments similaires à la partie adverse, estimant que la motivation de l'acte attaqué devait être proportionnée aux impacts que le projet est susceptible de générer sur le voisinage.

2. À propos de la quatrième branche, elle affirme que le projet n'autorise aucune « vue panoramique » vers le jardin des parties requérantes. En ce qui concerne la fenêtre latérale prévue pour la salle à manger, elle note qu'elle se trouve au rez-de-chaussée et qu'un mur mitoyen empêchera toute vue vers le jardin précité. En ce qui concerne les fenêtres des chambres des étages, elle est d'avis qu'elles ne permettront que des vues obliques et non une vue panoramique alléguée dans la réclamation.

3. En ce qui concerne la cinquième branche, elle développe des arguments semblables à ceux de la partie adverse.

V.2. Examen

A. Sur la première branche

1. En l'espèce, les articles 113 et 114 du CWATUP ne s'appliquent pas à l'acte attaqué, lequel est adopté, à juste titre, en application de l'article 127 du CWATUP.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé en tant qu'il est pris de la violation de ces deux dispositions.

2. L'article 127, § 3, du CWATUP, alors applicable, énonce ce qui suit :

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

Si l'article 127, § 3, précité, qui habilite l'autorité à « s'écarter » des plans y visés, n'exige pas, à la différence de l'article 114 du même Code, 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 est donc requis de l'autorité qui veut faire application de cet 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 respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose.

Par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et à la portée limitée des dérogations demandées.

Enfin, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, le projet se situe en zone d'« aire bâtie urbaine à forte densité (rouge) » au RCU de la ville de Saint-Ghislain.

Il est prévu, en termes de « parti – démarche », ce qui suit :

- « L'objectif est de densifier le bâti et de donner à Saint-Ghislain un véritable caractère urbain, l'aspect d'une ville. La mixité de fonctions entre commerces, habitat et HoReCa contribue à la création d'un espace rue, lieu de vie de la Cité. De manière plus formelle, la mitoyenneté, l'alignement et le maintien de certains gabarits sont indispensables.
Pour restructurer le centre-ville, la démarche tend à refermer les îlots afin de délimiter entre autres, espace public et espace privé, zone d'habitat et zone de cour et jardin.
D'un point de vue architectural, toute intervention affirme sa complémentarité par rapport à un tissu existant et présente aux passants un ensemble cohérent dans l'angle de vue qu'il embrasse. [...] ».

L'acte attaqué autorise des dérogations aux prescriptions du RCU en matière de recul sur l'alignement, de profondeur de construction et de hauteur sous corniche.

Les prescriptions urbanistiques du RCU applicables à cet égard sont les suivantes :

- L'article I.3., intitulé « Par rapport à l'alignement », dont il ressort ce qui suit :

« Volume principal

§ 1^{er}. Le volume principal s'implante sur l'alignement de la voirie ou sur un front de bâtisse existant.

§ 2. Lorsque la parcelle se situe entre deux constructions dont les fronts de bâtisse sont différents, le nouveau volume principal réalise une jonction harmonieuse entre ceux-ci.

Volume secondaire

§ 3. Tout volume secondaire s'établit à l'arrière du volume principal et est attenant à celui-ci ».

- L'article I.5., intitulé « Profondeur bâtissable », lequel est rédigé comme suit :

« Volume principal

§ 1^{er}. La profondeur bâtissable du volume principal est limitée à 15 m par rapport à l'alignement.

Volume secondaire

§ 2. Tout volume secondaire est attenant au volume principal et s'implante dans les 15 m de profondeur bâtissable par rapport à la façade avant du volume principal.

§3. [...] ».

- Les articles II.1 et II.2., repris sous le titre II « volumétrie », dont il ressort ce qui suit:

« Article II.1 – Généralités

§ 1^{er}. L’auteur de projet justifie ses choix par rapport au contexte et les illustre par le biais de documents représentatifs (axonométries, élévations).

Article II.2 – Hauteur

➤ Volume principal

§ 1^{er}. Lorsque la construction s’intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faîte et à l’intersection entre le mur gouttereau et le plan de la toiture sont en équilibre avec les constructions voisines.

§ 2. La hauteur maximale sous corniche est limitée à 11 m, soit R + 2 + combles, la hauteur minimale étant de 7 m.

§ 3. La différence de hauteur entre deux murs gouttereaux de deux volumes principaux contigus ne peut excéder 2 m.

➤ Volume secondaire

§ 4. La hauteur des volumes secondaires correspondant à une extension du rez-de-chaussée dépassant les 15 m de profondeur bâtissable autorisés est limitée à 3,5 m mesurée entre le niveau du rez-de-chaussée et le sommet de l’acrotère.

§ 5. Le gabarit des volumes secondaires desservant plusieurs niveaux existants du volume principal est défini en fonction du cadre bâti environnant. Dans les 15 m de profondeur bâtissable autorisés, il varie entre 3 m et la hauteur sous corniche du volume principal, tout en restant inférieure à celle-ci ».

L’acte attaqué comporte la motivation suivante :

« [...] »

Considérant que le projet déroge au règlement communal d’urbanisme approuvé en date du 31/07/2006 pour les motifs suivants :

- le recul sur alignement;
- la profondeur de construction supérieure à 15 m;
- la hauteur sous corniche non comprise entre 5.50 m et 7.00 m;

[...]

Considérant que les bâtiments existants présentent un certain gabarit relativement imposant implantés au milieu de la parcelle;

Considérant que le contexte bâti existant avoisinant est assez hétéroclite (habitations unifamiliales rez + 1, voire rez + 2);

Considérant que dans l’ensemble, les bâtiments proposés s’inscrivent valablement dans le tissu bâti existant, qu’ils seront correctement proportionnés par rapport au bâtiment principal existant; qu’ils adoptent par ailleurs un langage architectural

conforme au contexte plus élargi (bâtiments allongés, de faible profondeur, couverts de toitures à versants);

Considérant que le projet garantit une continuité dans le bâti existant de par l'adossement de la nouvelle aile au bâtiment principal arrière;

Considérant que les volumes secondaires (volume suspendu arrière, sas d'entrée, volume extension salle à manger) présentent une bonne articulation avec la trame bâti existante;

Considérant de plus que le gabarit de l'aile supplémentaire présente une hauteur sous corniche et une hauteur sous faîte identique à l'existant ainsi qu'une architecture semblable aux phases précédentes;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, que le permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un RCU dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales;

Considérant au vu de ce qui précède qu'il peut être fait application de l'article 127, § 3, du CWATUP ».

La motivation qui précède permet de s'assurer que son auteur a bien apprécié, au regard du contexte bâti existant, dans quelle mesure les dérogations sollicitées étaient admissibles, notamment au regard des enjeux paysagers protégés par l'article 127, § 3, du CWATUP. Il relève les caractéristiques des bâtiments existants et du contexte bâti existant avoisinant, considéré comme étant « assez hétéroclite ». Il expose son appréciation quant au fait que les bâtiments proposés sont admissibles dans le tissu bâti existant. Il explicite la raison pour laquelle il est d'avis que le projet garantit une continuité dans le bâti existant. Il précise les spécificités des volumes secondaires, qu'il estime former une « bonne articulation avec la trame bâti existante ». Il reprend encore les points de convergence en termes de hauteur entre l'aile supplémentaire et le bâtiment existant. De manière générale, de tels motifs permettent de comprendre les raisons ayant conduit les choix opérés par l'auteur de l'acte attaqué, conformément aux exigences ressortant des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Les parties requérantes ne soutiennent pas que cette appréciation repose sur une erreur en fait.

Si elles critiquent l'appréciation retenue par l'auteur de l'acte attaqué, il ne ressort pas de leur développement de la branche qu'elles soutiennent que cette appréciation est dénuée de toute raison. Or, seule l'erreur manifeste d'appréciation est susceptible d'inférer l'annulation de l'acte attaqué, en sorte que ces critiques en opportunité sont inopérantes. À supposer qu'il faille déduire des développements de la requête une critique suffisamment claire prise de l'erreur manifeste d'appréciation, encore celle-ci ne serait-elle pas concrètement démontrée, sachant qu'au regard des motifs mis en exergue par l'auteur de l'acte attaqué, il ne peut être affirmé qu'aucune

autre autorité placée dans les mêmes circonstances de fait et de droit n'aurait pris la même décision.

La première branche du troisième moyen n'est pas fondée.

B. Sur la deuxième branche

1. Pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

2. En l'espèce, l'avis du 12 septembre 2017 du collège communal de Saint-Ghislain est rédigé comme suit :

« [...]

Considérant qu'un permis précédent avait été délivré par le Fonctionnaire délégué relatif à la construction de deux nouvelles ailes à la maison de repos, à front des rues de Boussu et du Petit Villerot;

Considérant que, sur cette première demande, le Collège avait remis, en séance du 16 octobre 2012, un avis défavorable pour le motif suivant : hauteur des constructions trop importantes par rapport au contexte avoisinant;

Considérant que la présente demande propose cette même hauteur (rez + 2 + toiture) afin de s'intégrer aux nouvelles constructions fraîchement érigées;

Considérant que, même si le projet s'implante de manière fonctionnelle et permet une amélioration significative de la partie la plus ancienne du home, la hauteur du bâtiment projeté, renfermant les 21 chambres, n'est pas en équilibre avec les bâtiments avoisinants; que de plus, les artifices pouvant modifier la perception des bâtiments ne modifient en rien la hauteur de ceux-ci (bardage en ardoise sur ± 2 m de haut sous la gouttière),

DECIDE

Article 1^{er}. – D'émettre les avis suivants sur la demande :

- un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme relative à la démolition des annexes superflues existantes, la transformation intérieure du bâtiment existant, l'ajout d'un volume suspendu à l'arrière, l'ajout d'un sas d'entrée, l'agrandissement de l'espace de vie commun et le remplacement de la véranda à l'arrière par un volume secondaire (extension de la salle à manger);
- un avis défavorable sur la construction d'une aile supplémentaire à l'arrière de l'ensemble existant, à cause de la hauteur trop importante ».

L'acte attaqué comporte la motivation suivante, s'agissant de la hauteur trop importante de l'aile supplémentaire projetée à l'arrière de l'ensemble existant :

- « Considérant que l’avis du Collège communal de SAINT-GHISLAIN, sollicité en date du 07/08/2017 et transmis en date du 20/09/2017 est :
- FAVORABLE pour la démolition des annexes superflues existantes, la transformation intérieure du bâtiment existant, l’ajout d’un volume suspendu à l’arrière, l’ajout d’un sas d’entrée, l’agrandissement de l’espace de vie commun et le remplacement de la véranda à l’arrière par un volume secondaire (extension de la salle à manger);
 - DEFAVORABLE sur la construction d’une aile supplémentaire à l’arrière de l’ensemble existant;

[...]

Considérant que les bâtiments existants présentent un certain gabarit relativement imposant implantés au milieu de la parcelle;

Considérant que le contexte bâti existant avoisinant est assez hétéroclite (habitations unifamiliales rez + 1, voire rez + 2);

Considérant que dans l’ensemble, les bâtiments proposés s’inscrivent valablement dans le tissu bâti existant, qu’ils seront correctement proportionnés par rapport au bâtiment principal existant; qu’ils adoptent par ailleurs un langage architectural conforme au contexte plus élargi (bâtiments allongés, de faible profondeur, couverts de toitures à versants);

Considérant que le projet garantit une continuité dans le bâti existant de par l’adossement de la nouvelle aile au bâtiment principal arrière;

[...]

Considérant de plus que le gabarit de l’aile supplémentaire présente une hauteur sous corniche et une hauteur sous faîte identique à l’existant ainsi qu’une architecture semblable aux phases précédentes ».

Cette motivation permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l’auteur de l’acte attaqué a estimé pouvoir, en opportunité, s’écarter de la prise de position défavorable émise par le collège communal quant à l’aile supplémentaire litigieuse.

Il n’est pas soutenu que cette appréciation repose sur une erreur en fait ou sur une erreur manifeste d’appréciation.

La deuxième branche du troisième moyen n’est pas fondée.

C. Sur la troisième branche

1. Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l’ordre public ou ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s’impose afin d’assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Aux termes du mémoire en réplique, les parties requérantes exposent une argumentation inédite par laquelle elles critiquent concrètement l'appréciation opérée par l'auteur de l'acte attaqué quant aux bâtiments existants de la partie intervenante. Une telle argumentation est absente de la requête, en sorte qu'elle est tardive et, partant, irrecevable.

2. L'autorité compétente pour statuer sur une demande de permis d'urbanisme dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer sa propre conception du bon aménagement des lieux. Il s'ensuit que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut conduire le Conseil d'État à conclure à l'irrégularité de l'examen opéré en opportunité par l'auteur de l'acte attaqué.

3. Il ressort de l'acte attaqué les motifs suivants :

« [...]

Considérant que les bâtiments existants présentent un certain gabarit relativement imposant implantés au milieu de la parcelle;

Considérant que le contexte bâti existant avoisinant est assez hétéroclite (habitations unifamiliales rez + 1, voire rez + 2);

Considérant que dans l'ensemble, les bâtiments proposés s'inscrivent valablement dans le tissu bâti existant, qu'ils seront correctement proportionnés par rapport au bâtiment principal existant; qu'ils adoptent par ailleurs un langage architectural conforme au contexte plus élargi (bâtiments allongés, de faible profondeur, couverts de toitures à versants);

Considérant que le projet garantit une continuité dans le bâti existant de par l'adossement de la nouvelle aile au bâtiment principal arrière;

Considérant que les volumes secondaires (volume suspendu arrière, sas d'entrée, volume extension salle à manger) présentent une bonne articulation avec la trame bâti existante;

Considérant de plus que le gabarit de l'aile supplémentaire présente une hauteur sous corniche et une hauteur sous faite identique à l'existant ainsi qu'une architecture semblable aux phases précédentes;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, que le permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un RCU dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales;

[...] ».

L'auteur de l'acte attaqué devait apprécier le bon aménagement des lieux au regard du contexte bâti existant à proximité du projet litigieux, s'agissant notamment des bâtiments existants de la maison de repos ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme. À cet égard, et sans préjudice de ce qui sera examiné dans le cadre de la quatrième branche, compte tenu de la présomption de légalité attachée aux actes

administratifs, la circonstance qu'un recours en annulation contre le permis d'urbanisme du 16 novembre 2012 du fonctionnaire délégué autorisant la construction de nouvelles chambres dans la maison de repos « le Coin du Bonheur » était encore pendant devant le Conseil d'État au jour de l'adoption de l'acte attaqué, n'inférait pas que son auteur ne pouvait pas tenir compte de l'existence des bâtiments autorisés par ce permis d'urbanisme.

Partant, il pouvait, sans commettre d'erreur en droit ni d'erreur manifeste d'appréciation, tenir compte des spécificités de ces bâtiments particuliers pour apprécier la conformité du projet litigieux avec la conception que se fait l'auteur de l'acte attaqué du bon aménagement des lieux.

4. Cela étant, la motivation de l'appréciation du contexte bâti environnant ne pouvait pas se limiter à la seule prise en compte de ces bâtiments existants alors que les plans figurent que le reste du bâti dans le quartier concerné se caractérise par des bâtiments à la volumétrie substantiellement plus réduite, tel celui des parties requérantes (rez + toiture à versants). Les motifs de l'acte attaqué ne font pas apparaître que son auteur a tenu compte des spécificités de ce contexte bâti particulier pour forger son appréciation en opportunité quant à l'admissibilité du projet litigieux.

L'auteur de l'acte attaqué devait motiver plus spécifiquement son appréciation du bon aménagement des lieux au regard du contexte bâti environnant à proximité des bâtiments de la partie intervenante, notamment en tenant compte du bien des parties requérantes, qui se trouve à proximité immédiate du projet litigieux.

À cet égard, les motifs de l'acte attaqué selon lesquels « le contexte bâti existant avoisinant est assez hétéroclite (habitations unifamiliales rez+1, voire rez+2) » et « dans l'ensemble, les bâtiments proposés s'inscrivent valablement dans le tissu bâti existant » ne révèlent pas suffisamment un tel examen.

Concernant les critiques prises des motifs fondant les dérogations accordées au RCU, il est renvoyé à l'examen de la première branche du troisième moyen.

La troisième branche du troisième moyen est partiellement fondée.

D. Sur la quatrième branche

1. La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections 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.

2. En l'espèce, lors de l'enquête publique, les parties requérantes ont introduit une réclamation rédigée comme suit :

« Monsieur le Bourgmestre,

Propriétaire avec mon frère de l'immeuble situé à Hautrage Etat 340 rue du Petit Villerot, nous introduisons une réclamation suite à la demande de permis d'urbanisme introduite par la SCA Miquetot.

Nous avons pris connaissance du projet au service de l'aménagement du territoire pour constater que :

1. Le projet déroge gravement au règlement communal d'urbanisme comme souligné sur l'annexe 26 :
 - Le recul sur l'alignement
 - Le profondeur de la construction supérieure à 15 m
 - La hauteur sous corniche non comprise entre 5.50 m et 7.00 m
2. Le projet s'écarte totalement du caractère rural de la zone et des bâtiments voisins.
3. Le projet porte gravement atteinte au respect de la vie privée de nos locataires. Il comporte en effet de nombreuses fenêtres offrant une vue panoramique sur notre jardin et ses dépendances.
4. L'implantation de l'extension demandée n'offre pas les garanties de sécurité en cas d'incendie. Il serait impossible aux véhicules de pompier de manœuvrer en raison du caractère exigü du passage latéral. En cas d'incendie, nous nous inquiétons également des possibilités d'extension à notre bien.
5. Une telle construction porterait une nouvelle atteinte à la valeur de notre propriété.
6. La phase 2 de ce projet pour le moins "pharaonique" fait toujours l'objet d'une demande d'annulation auprès du Conseil d'Etat sous le numéro G/A 218.902/XIII-7629. Le Conseil n'a pas encore statué sur notre requête, il convient de prendre cet élément de fait important en compte dès lors que les répercussions d'une annulation pourraient impacter de manière profonde la demande de construction déposée par la SCA Miquetot.

Le nouveau projet étant déjà introduit auprès du fonctionnaire délégué de la Région Wallonne, nous l'informons également de notre réclamation d'autant plus que nous remettons en cause la justification par le biais de l'article 127 du CWATUP qui stipule que le permis est délivré par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué en raison du caractère de service public ou communautaire du projet.

[...]».

3. L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« [...]

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 en effet que de par la nature des travaux (l'extension d'une maison de repos), le projet n'induit pas de nuisances particulières nécessitant études plus complètes, ni alternatives. Les éléments présentés étant par ailleurs suffisamment explicites que pour ne pas nécessiter un résumé non technique de leurs incidences;

[...]

Attendu que les dispositions de l'article 127 du CWATUP, qui stipule que le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué, sont applicables étant donné que la demande concerne des constructions et équipements de service public ou communautaires (art. 127, § 1, 7°);

[...]

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 31/07/2006 pour les motifs suivants :

- le recul sur alignement;
- la profondeur de construction supérieure à 15 m;
- la hauteur sous corniche non comprise entre 5.50 m et 7.00 m;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément aux articles 330, 11°, et 127, § 3, du C.W.A.T.U.P.;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 16/08/2017 au 31/08/2017;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- non-respect de la vie privée;
- l'implantation proposée n'offre pas de garantie de sécurité en cas d'incendie, une moins-value pour l'habitation;
- une demande d'annulation auprès du conseil d'état pour la phase précédente;
- la remise en question sur la procédure appliquée (article 127);

[...]

Considérant que l'avis du Zone de secours Hainaut Centre - Poste de SAINT-GHISLAIN, sollicité en date du 07/08/2017 et transmis en date du 31/08/2017 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Cours d'eaux non navigables - Service extérieur, sollicité en date du 07/08/2017 et transmis en date du 10/08/2017 est favorable;

Vu le reportage photographique joint à la demande et déterminant les caractéristiques du bâti existant;

Vu le rapport descriptif dressé par l'auteur de projet ainsi que la motivation des dérogations sollicitées par rapport au RCU;

Vu les contacts préalables pris avec mon administration;

Attendu que la demande consiste en :

- la démolition des annexes superflues existantes (la chapelle, la véranda à l'arrière, la véranda dans la cour, les volumes à toiture plate greffés à droite du bâtiment existant);
- la transformation intérieure du bâtiment existant et modification de certaines fenêtres;
- la construction d'une aile supplémentaire à l'arrière de l'ensemble existant (phase3);
- la construction d'un volume suspendu à l'arrière;
- la construction d'un sas d'entrée;
- l'agrandissement de l'espace de vie commun et le remplacement de la véranda à l'arrière par un volume secondaire (extension de la salle à manger);

Vu les permis d'urbanisme à durée limitée délivrés en 2004 et 2006 pour la réalisation de bâtiments provisoires d'hébergement;

Attendu que ces permis sont arrivés à échéance; que le présent projet tend justement à prévoir des bâtiments définitifs, garants de meilleures conditions d'accueil;

Vu à ce sujet, les phases proposées:

- bâtiment couvert par permis de 2004 à démolir après réalisation de la phase 1;
- bâtiment couvert par permis de 2006 à démolir après réalisation de la phase 2;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 16/11/2012 concernant la construction de nouvelles chambres dans la maison de retraite de Coin du Bonheur;

Vu le rapport du Service incendie garantissant la sécurisation nécessaire moyennant conditions et répondant de même à la réclamation portant sur la sécurité en cas d'incendie;

Considérant en ce qui concerne le solde des doléances de la réclamation reprises ci-avant que le projet fait partie d'un ensemble existant (home) compatible avec le plan de secteur y afférent et dont la procédure est conforme à l'article 127 du CWATUP en matière de délivrance de permis;

Considérant que les bâtiments existants présentent un certain gabarit relativement imposant implantés au milieu de la parcelle;

Considérant que le contexte bâti existant avoisinant est assez hétéroclite (habitations unifamiliales rez + 1, voire rez + 2);

Considérant que dans l'ensemble, les bâtiments proposés s'inscrivent valablement dans le tissu bâti existant, qu'ils seront correctement proportionnés par rapport au bâtiment principal existant; qu'ils adoptent par ailleurs un langage architectural conforme au contexte plus élargi (bâtiments allongés, de faible profondeur, couverts de toitures à versants);

Considérant que le projet garantit une continuité dans le bâti existant de par l'adossement de la nouvelle aile au bâtiment principal arrière;

Considérant que les volumes secondaires (volume suspendu arrière, sas d'entrée, volume extension salle à manger) présentent une bonne articulation avec la trame bâti existante;

Considérant de plus que le gabarit de l'aile supplémentaire présente une hauteur sous corniche et une hauteur sous faite identique à l'existant ainsi qu'une architecture semblable aux phases précédentes;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, que le permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un RCU dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales;

Considérant au vu de ce qui précède qu'il peut être fait application de l'article 127, § 3, du CWATUP;

D E C I D E

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la SCA MIQUETOT est octroyé en s'écartant des prescriptions du RCU, sans préjudice du droit des tiers et aux conditions suivantes :

- [...]
- respecter l'avis de la Zone de secours Hainaut Centre datant du 25/08/2017 dont copie jointe en annexe;
- [...] ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué a identifié les griefs formulés dans la réclamation des parties requérantes, s'agissant du « non-respect de la vie privée », de « l'implantation proposée n'offre pas de garantie de sécurité en cas d'incendie, une moins-value pour l'habitation », de l'existence d'« une demande d'annulation auprès du Conseil d'Etat pour la phase précédente » et de « la remise en question sur la procédure appliquée (article 127) ». L'existence d'aucune erreur en fait n'est soutenue sur ce point.

4. L'auteur de l'acte attaqué ne réserve cependant aucune motivation en réponse au grief pris du non-respect de la vie privée des parties requérantes en ce qu'il est soutenu que le projet litigieux comporte « de nombreuses fenêtres offrant une vue panoramique sur notre jardin et ses dépendances ».

Certes, il ressort des plans joints à la demande qu'une partie des actes et travaux autorisés par l'acte attaqué ne seront pas directement visibles depuis le bien des parties requérantes dès lors qu'ils seront dissimulés par les bâtiments existants de la partie intervenante. Il ressort toutefois des plans que les nombreuses fenêtres créées dans les chambres prévues aux étages de l'extension projetée occasionneront pour certaines des vues obliques vers le bien des parties requérantes. Il importe peu que ces vues ne puissent pas être nécessairement qualifiées de panoramiques dès lors qu'elles participent à une atteinte à l'intimité dénoncée sans ambiguïté dans la réclamation des parties requérantes.

Il s'ensuit que l'exactitude et la pertinence du grief exposé par les parties requérantes dans leur réclamation ressortait du dossier administratif en sorte qu'il s'imposait que l'auteur de l'acte attaqué motive adéquatement sa position sur ce point.

Les motifs de l'acte attaqué par lesquels son auteur estime avoir été adéquatement informé des incidences environnementales du projet ne suffisent pas à répondre adéquatement à ce grief.

Enfin, l'acte attaqué ne comporte pas de motif pris de l'existence d'un « important massif boisé » entourant le projet, dont s'autorisent pourtant les parties adverse et intervenante.

La critique de légalité est fondée sur ce point.

5. S'agissant de la moins-value causée au bien des réclamants, le grief exposé dans la réclamation n'est pas suffisamment précis pour justifier une réponse spécifique dans la motivation à l'acte attaqué, dès lors que la critique des parties requérantes dans leur réclamation du 20 août 2017 sur ce point reste très générale et non étayée.

La critique de légalité n'est pas fondée sur ce point.

6. L'auteur de l'acte attaqué assortit la délivrance du permis litigieux au respect de l'avis du 25 août 2017 de la zone de secours, ce qui constitue une réponse aux griefs formulés quant aux risques en termes de sécurité. En effet, cette instance spécialisée en matière de risque incendie n'a pas relevé les problèmes craints mis en exergue par les parties requérantes dans leur réclamation.

Au demeurant, les parties requérantes n'explicitent pas clairement dans leur requête en quoi les risques allégués n'ont pas été correctement appréhendés par l'instance spécialisée, à laquelle se réfère l'auteur de l'acte attaqué.

La critique de légalité n'est pas fondée sur ce point.

7. L'acte attaqué ne comporte aucun motif spécifique en réponse au grief pris de l'existence d'un recours en annulation pendant contre le permis d'urbanisme du 16 novembre 2012 du fonctionnaire délégué.

Ce grief est clairement et précisément exposé dans la réclamation.

Cependant, les parties requérantes n'ont plus intérêt à cet aspect du moyen au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État compte tenu du prononcé, depuis lors, de l'arrêt n° 240.683 du 8 février 2018, qui a rejeté le recours en annulation introduit contre le permis d'urbanisme du 16 novembre 2012. Partant, la critique de légalité n'est pas de nature à avoir une incidence sur le sens de la décision prise. Par ailleurs, les parties requérantes n'ont été privées d'aucune garantie et la critique de légalité est étrangère au sens de la décision prise.

La critique de légalité n'est pas recevable.

8. Enfin, il résulte de l'examen de la seconde branche du deuxième moyen que le fonctionnaire délégué a pu considérer, à juste titre, qu'il était compétent pour intervenir en application de l'article 127, § 1^{er}, du CWATUP.

9. La quatrième branche du troisième moyen est partiellement fondée.

E. Sur la cinquième branche

Sur la recevabilité

1. Pour rappel, la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité de cette branche, pris de l'absence d'intérêt au moyen.

L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État prévoit que :

« Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ».

La section de législation du Conseil d'État a synthétisé l'objectif poursuivi, s'agissant d'« évit[er] que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement de la violation d'une formalité considérée comme substantielle alors que son accomplissement n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant » .

Dans son arrêt n° 103/2015 du 16 juillet 2015, la Cour constitutionnelle a relevé notamment ce qui suit :

« B.44.1. Dans les travaux préparatoires, la portée de cette disposition a été précisée comme suit :

“ S’inspirant de l’arrêt Danthony rendu en décembre 2011 par l’assemblée générale du Conseil d’État de France, le projet de loi rappelle la nécessité d’un intérêt au moyen. Il s’agit d’éviter que l’annulation ne puisse être prononcée sur le fondement d’une irrégularité alors que son accomplissement n’aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant.

(...)

Cette nouvelle disposition tend à rappeler la nécessité d’un intérêt au moyen en évitant que l’annulation ne puisse être prononcée sur le fondement d’une irrégularité qui n’aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant, l’aurait privé d’une garantie ou aurait pour effet d’affecter la compétence de l’auteur de l’acte. Cette mesure n’affecte, cependant, pas la jurisprudence relative aux dispositions qui sont d’ordre public, ni ne modifie la notion d’intérêt au recours telle qu’interprétée par le Conseil d’État. Elle est étrangère aussi à la compétence de l’auteur de l’acte ou même aux formalités substantielles susceptibles de l’affecter” (*Doc. parl., Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, pp. 4 et 11*).

B.44.2. La disposition attaquée consacre dans la loi l’exigence de l’intérêt au moyen, telle qu’elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d’État. Selon cette jurisprudence, le requérant n’est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts ».

En l’espèce, la critique de légalité formulée par les parties requérantes est bien de nature à avoir une incidence sur le sens de la décision prise puisqu’en substance, elle consiste à soutenir qu’au regard de l’avis du 25 août 2017 de la zone de secours Hainaut Centre, l’auteur de l’acte attaqué aurait dû inviter la demanderesse de permis à « corriger » son projet afin de le mettre en adéquation avec les exigences de sécurité.

Par ailleurs, il importe peu que le rapport rédigé par la zone de secours postérieurement à l’acte attaqué et à la construction du projet ne constate pas d’infraction à la réglementation applicable. La légalité de l’acte attaqué doit être vérifiée au jour de l’adoption de celui-ci, quelle que soit la manière dont il a été effectivement exécuté.

Les parties requérantes ont intérêt au moyen.

2. Il a déjà été rappelé que sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l’ordre public ou ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s’impose afin d’assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

En l’espèce, les développements du mémoire en réplique pris de la méconnaissance de l’article 123 du CWATUP sont inédits. Ils ne relèvent pas de

l'ordre public et auraient pu être soulevés dès la requête. Ils sont tardifs et, par voie de conséquence, irrecevables.

Sur le fond

3. Dans son avis favorable conditionnel du 25 août 2017, la zone de secours Hainaut Centre expose notamment ce qui suit :

« [...] »

B. Avis

1. Manquements constatés aux réglementations d'application/ règles de bonne pratique

- Le projet ne répond pas de manière satisfaisante à l'annexe 2/1 de l'AR du 07.07.1994 (normes de base) pour ce qui concerne les points suivants :

N°1: - Art. 5.1.2.1 : La chaufferie en sous-sol est en communication avec les vides ventilés. Une porte doit être placée pour compartimenter le local qui contient la chaudière conformément à la norme NBN B 61-001 +A1 pour une puissance supérieure à 70 Kw.

N°2: - Art. 6.4.1.2 : La superficie des sas ascenseurs n'est pas au moins équivalente à la surface de la cabine pour permettre l'évacuation des personnes à mobilité réduite.

N°3: - Art. 6.4.1.4 : La largeur des portes palières de l'ascenseur ne présentent pas un minimum de 90 cm.

- Le projet ne répond pas de manière satisfaisant à l'annexe 119 du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé pour ce qui concerne les points suivants :

N°4: - Art. 3.4 : Les portes suivantes doivent s'ouvrir dans les 2 sens:

* la porte située entre le salon 1 et la salle à manger.

* les portes du couloir des chambres 1.11 à 1.13

N°5: - Art. 4.3.4 : La largeur du couloir situé au niveau du bureau et du local des familles au R0 ne présente pas 120 cm de largeur sur toute sa longueur.

N°6: - Art. 4.3.6 : Le sous-compartiment des chambres 0.6 à 0.9 ne présente pas une seconde voie d'évacuation conforme. La seconde voie d'évacuation doit traverser la salle à manger avant d'arriver soit à l'extérieur, soit vers le sas d'entrée, soit vers la cage d'escalier de la nouvelle aile (phase 3).

- À défaut de réglementation spécifique pour les points concernés et en vertu de l'Art. 135 de la NLC, nous estimons que le projet ne répond pas aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie pour ce qui concerne les points suivants :

N°7: - Evacuation : pour les personnes à mobilité réduite, à défaut d'un ascenseur et de ses sas conformes dans leurs dimensions et superficies, il n'est pas possible de procéder à une évacuation horizontale des chambres 1.9, 1.11 à 1.13 et 2.1 à 2.8, ainsi que des salons 4, 5 et 6 ou encore du salon Alzheimer ».

Il ressort de l'article 1^{er} du dispositif à l'acte attaqué que son auteur a assorti la délivrance du permis d'urbanisme sollicité au respect de « l'avis de la Zone de Secours Hainaut Centre datant du 25/08/2017 dont copie jointe en annexe ».

4. Compte tenu de la nature et de l'ampleur des manquements constatés par la zone de secours, il s'imposait que l'auteur de l'acte attaqué apprécie concrètement dans quelle mesure le projet litigieux tel que présenté pouvait être mis en œuvre tout en respectant l'ensemble des recommandations formulées.

Les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de s'assurer que l'auteur de l'acte attaqué a bien procédé à un tel examen, le simple fait de prévoir le respect de l'avis de la zone de secours étant insuffisant à cet égard.

La cinquième branche du troisième moyen est fondée.

En conclusion, le troisième moyen n'est pas fondé en ses deux premières branches. Il l'est en revanche en ses troisième à cinquième branches.

VI. Autres moyens

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

VII. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 17 novembre 2017 qui octroie à la SCA Miquetot un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une maison de repos.

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 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse 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 20 janvier 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux