

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 205.827 du 25 juin 2010

A. 172.892/XIII-4157

En cause : **TONDEUR** Jean-Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne ORBAN de XIVRY et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
Route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

Partie intervenante :

la Société anonyme SETI,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 mai 2006 par Jean-Philippe TONDEUR qui demande l'annulation de "l'arrêté ministériel du Ministre de l'Agriculture, de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme du 13 mars 2006 par lequel la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne du 12 décembre 2005 refusant à la société anonyme SETI un permis d'environnement visant à l'exploitation d'une discothèque au 1 chaussée de Charleroi à Lasne est infirmée et par lequel le permis d'environnement sollicité est accordé pour une période de vingt ans moyennant le

respect des prescriptions légales et réglementaires en vigueur ainsi que des conditions précitées dans ledit arrêt";

Vu la requête introduite le 3 octobre 2006 par laquelle la société anonyme SETI demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 23 octobre 2006 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 11 mai 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 10 juin 2010 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Sacha GRUBER, loco Mes Etienne ORBAN de XIVRY et Jean-François CARTUYVELS, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M^{me} LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 20 août 1985, Jean-Philippe TONDEUR acquiert une maison d'habitation située chemin de la Belle Alliance, 1 à Placenoit. Le bâtiment voisin, situé chaussée de Charleroi n° 1, est exploité comme dancing par Dominique DE VISSCHER. Ces biens sont situés au lieu-dit "Ferme La Belle Alliance".

2. Par deux jugements rendus le 14 mars 1997, le Tribunal correctionnel de Nivelles condamne Dominique DE VISSCHER pour les faits suivants :

- a) avoir à Lasne, en contravention aux articles 41 et 66 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), étant exploitant d'un bien immeuble, contrevenu aux dispositions du titre II dudit code par l'exécution de l'un ou de plusieurs des divers travaux prévus à l'article 41, § 1^{er} de ce code, en l'espèce avoir :
 - 1. à partir du 30 janvier 1990, construit et maintenu la construction d'un escalier de secours;
 - 2. à partir du 19 mai 1994, construit et maintenu la construction d'un parking, sur les parcelles sises à Plancenoit, respectivement chaussée de Charleroi, 1 et chemin de la Belle Alliance et cadastrées à Lasne, respectivement section B, n^{os} 49 K et 55 D sans permis préalable écrit exprès du collège des bourgmestre et échevins.
- b) avoir à Lasne, (Plancenoit), à diverses reprises depuis le 5 juillet 1994 et notamment entre le 18 janvier et le 25 janvier 1995, en infraction aux articles 1 et 3 de l'arrêté royal du 24 février 1977 fixant les normes acoustiques pour la musique dans les établissements publics et privés pris en exécution des articles 1, 9, 10 et 11-2 de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit, omis d'aménager un établissement public dans lequel est produit de la musique, en l'espèce les discothèques à l'enseigne "Le Retro" et "L'Arc-en-ciel" sises à Lasne, chaussée de Charleroi au lieu-dit La Belle Alliance de telle façon que le niveau sonore mesuré dans le voisinage :
 - 1. ne dépasse pas 5 dB(A) de niveau de bruit de fond quand celui-ci est inférieur à 30 dB(A);
 - 2. ne dépasse pas 35 dB(A) quand le niveau de bruit de fond se situe entre 30 et 35 dB(A).

3. Par un arrêt du 11 mai 2000, la Cour d'appel de Bruxelles confirme les infractions urbanistiques relevées au a) ci-avant et condamne, au civil, Dominique DE VISSCHER à remettre dans son pristin état la parcelle sur laquelle il a implanté le parking desservant son exploitation, dans un délai d'un an à dater de la signification de l'arrêt.

4. Le 25 novembre 2004, un certificat de patrimoine est délivré à la société anonyme SETI.

5. Le 4 juillet 2005, Marc LA ROCCA (agissant au nom et pour le compte de Sergio MONTORRO dont il est l'architecte) introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet des travaux d'aménagements extérieurs du bâtiment sis à Lasne, chaussée de Charleroi n° 1, cadastré 5^{ème} division, section B, n°s 49h et 49k. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise qu'"il s'agit d'une rénovation de la peau extérieure du bâtiment. Principalement une peinture de couleur blanche avec un bandeau périphérique de peinture noire en base du bâtiment. Obturation de quatre baies en façade principale. Changement de quatre châssis en façade principale". Le formulaire statistique des permis de bâtir et le formulaire d'isolation thermique et d'isolation renseignent que le bâtiment n'est pas une habitation mais une discothèque.

6. Le 21 septembre 2005, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) signale au fonctionnaire délégué que le dossier de demande de permis d'urbanisme est conforme au certificat de patrimoine délivré le 25 novembre 2004.

7. Dans le courant du mois de septembre 2005, la société anonyme SETI introduit une demande de permis d'environnement ayant pour objet la régularisation de l'exploitation de la discothèque. Cette demande est réceptionnée par la division de la prévention et des autorisations (D.P.A.) le 7 septembre 2005.

Le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. Il est également situé dans le périmètre du site du champ de bataille de Waterloo protégé par la loi du 26 mars 1914 pour la préservation du champ de bataille de Waterloo et est inscrit sur la liste du patrimoine exceptionnel de Wallonie par arrêté du Gouvernement wallon du 5 septembre 2002.

8. Le 5 octobre 2005, le fonctionnaire technique informe la société anonyme SETI que la demande de permis d'environnement est jugée complète et recevable d'office au sens de l'article 20 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

9. Le 7 octobre 2005, Jean-Philippe TONDEUR adresse au collègue des bourgmestre et échevins de Lasne une lettre d'observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la demande de permis d'environnement.

10. Le 19 octobre 2005, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant sur la demande de permis d'environnement :

" Vu la situation du bien en zone agricole au plan de secteur de Nivelles,
Considérant que la demande vise à obtenir la régularisation de l'exploitation d'une discothèque existante depuis 1982 dans la ferme de la «Belle Alliance»;
Vu l'article 35 du CWATUP;
Vu la non-conformité à la destination générale de la zone;
Considérant par ce fait qu'il s'agit d'une demande dérogatoire au plan de secteur,
Considérant que l'objet de la demande se situe dans le périmètre d'un site classé (champ de bataille de Waterloo);
Considérant qu'il conviendrait de rendre le bâtiment et ses accès conformes aux exigences des articles 414 et suivants du CWATUP".

11. Une enquête publique relative à la demande de permis d'environnement est organisée du 12 octobre au 28 octobre 2005. Elle ne suscite aucune réclamation.

12. Le 20 octobre 2005, la division de l'Eau rend un avis favorable sur la demande de permis d'environnement.

13. Le 3 novembre 2005, la direction générale de l'Agriculture rend également un avis favorable sur cette demande.

14. Le 4 novembre 2005, la D.P.A., cellule bruit, rend un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'environnement.

15. Le 4 novembre 2005, le service d'Incendie rend un avis défavorable sur celle-ci. Il énumère toutefois, dans cet avis, les modifications à prévoir pour obtenir un avis favorable.

16. Le 10 novembre 2005, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité par Marc LA ROCCA, à l'exception des actes et travaux projetés sur les biens n'appartenant pas au titulaire du certificat de patrimoine.

Aucun recours n'est introduit à l'encontre de ce permis.

17. Le 5 décembre 2005, le fonctionnaire technique transmet à la commune de Lasne son rapport de synthèse défavorable, ainsi qu'un projet de décision de refus de permis d'environnement. Il informe le même jour la société anonyme SETI de cette transmission.

18. Le 12 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne refuse le permis d'environnement sollicité. Cette décision est notamment motivée comme suit :

" [...];
Considérant que la demande concerne un dancing installé dans une ferme historique - Ferme de la «Belle Alliance» -, située non loin de la Butte du Lion de Waterloo et offrant une vue dégagée sur celle-ci;
Considérant que le dancing est installé en bordure d'une voirie très fréquentée (N5) et à proximité d'un carrefour;
Considérant qu'une habitation se situe à proximité immédiate de l'établissement; que l'immeuble concerné est accessible par une voirie annexe à la N5; que l'entrée de la discothèque s'effectue du côté de cet immeuble actuellement inoccupé;
Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune remarque ou objection;
Considérant toutefois que le propriétaire de l'habitation la plus proche s'est manifesté après l'enquête publique; qu'il a fait part de son opposition à l'activité compte tenu du fait que les nuisances engendrées (bruit, va-et-vient de véhicules,...) ne permettent pas l'occupation de son bien;
Considérant que l'établissement concerné - repris depuis peu par le demandeur - a déjà fait l'objet de plaintes pour nuisances sonores;
Considérant que le parking contigu à la discothèque est de faible capacité; qu'une partie plus ou moins importante des clients doivent ranger leur véhicule le long de la RN5;
Considérant l'implantation de l'établissement en zone agricole au plan de secteur de Nivelles;
Considérant sa non-conformité avec la destination générale de la zone;
Considérant que la demande vise à obtenir la régularisation de l'exploitation d'une discothèque existant depuis 1982 dans la Ferme de la «Belle Alliance»;
Considérant que la requête nécessiterait une demande dérogatoire au plan de secteur; que l'objet de la demande se situe dans le périmètre d'un site classé (champ de bataille de Waterloo);
Considérant qu'il conviendrait de rendre le bâtiment et ses accès conformes aux exigences des articles 414 et suivants du CWATUP;
Considérant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;
Considérant l'avis défavorable du Service régional d'incendie;
Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la demande précitée ne peut être accueillie favorablement".

Cette décision est notifiée à la société anonyme SETI le 15 décembre 2005.

19. Le 28 décembre 2005, la société anonyme SETI introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 29 décembre.

20. Le 24 janvier 2006, la D.G.A.T.L.P. émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

21. Le 17 février 2006, la D.P.A. transmet au Ministre de l'Agriculture, de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme, un rapport de synthèse favorable, réceptionné le 20 février 2006.

22. Le 13 mars 2006, le Ministre de l'Agriculture, de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que les rubriques applicables de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées sont :

92.34.01. Autres locaux de spectacles et d'amusement à l'exclusion des chapiteaux (dancing,...) dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et qui sont équipés d'installation d'émission de musique amplifiée électroniquement. Classe 2

[...]

Considérant que, consulté en date du 22 septembre 2005, le fonctionnaire ayant la protection de la nature et des forêts dans ses attributions n'a pas remis d'avis sur le volet NATURA 2000 de la demande; que celui-ci est donc réputé complet par défaut;

[...]

Considérant que le recours a été introduit dans les forme et délai prescrits; que le recours est par conséquent déclaré recevable;

Vu l'ensemble des pièces du dossier;

Vu le nouvel avis favorable conditionnel du Service régional d'Incendie en date du 5 janvier 2006;

Vu l'avis favorable conditionnel de la D.G.A.T.L.P. (Administration centrale) en date du 24 janvier 2006;

Considérant que l'autorité statuant sur une demande de permis d'environnement est tenue de respecter les prescriptions des plans d'aménagement à valeur réglementaire en vigueur;

Considérant que la parcelle sur laquelle se situe l'établissement à propos duquel une demande de permis d'environnement a été introduite est inscrite en zone agricole (article 35 du CWATUP) au plan de secteur de Nivelles (AERW du 01.12.1981);

Considérant qu'aux termes de l'article 35 du CWATUP :

« La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage;

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole».

Considérant qu'il s'agit d'une activité qui a été classée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 sous la rubrique 92.34.01 (Autres locaux de spectacles et d'amusement dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et qui sont équipés d'installations d'émission de musique amplifiée électroniquement);

Considérant que l'établissement est situé dans un périmètre d'intérêt paysager suivant l'étude ADESA;

Considérant que l'établissement est situé dans le périmètre du site classé de la «Bataille de Waterloo», suivant l'arrêté royal du 26 mars 1914 (repris sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne - AGW du 5 septembre 2002);

Considérant que la ferme «La Belle Alliance», siège de l'exploitation, est reprise à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique : «le 18 juin 1815, siège de la rencontre des généraux Wellington et Blücher. Construction du XVIII^e s. fort transformée au cours des XIX^e et XX^e s. Subsistent un pignon à oreille et épis, et deux portes à linteau monolithe sur jambage en p. bleue» (Province du Brabant, Arrondissement de Nivelles vol 2, p. 471);

Considérant que l'arrêté de Classement comme Site du champ de bataille de Waterloo prévoit en son article 1^{er} que les modifications des bâtiments existants sont soumises à autorisation du Gouvernement;

Vu l'avis favorable rendu par le comité d'accompagnement en date du 20 septembre 2004;

Considérant que, suivant l'article 81, § 1^{er}, du décret relatif au permis d'environnement les projets relatifs à des biens visés par l'article 109 du CWATUP ne sont pas soumis à la procédure de permis unique;

Vu l'avis favorable du fonctionnaire délégué dans le cadre de la demande de certificat de patrimoine en date du 25 novembre 2004, sur avis favorable de la Chambre régionale de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles en date du 28 septembre 2004;

Vu le permis d'urbanisme concernant la rénovation extérieure du bâtiment, délivré en date du 10 novembre 2005 par le fonctionnaire délégué de la Direction extérieure de Wavre;

Considérant qu'en vertu de l'article 35 du CWATUP, ce type d'activité n'est pas compatible avec la destination générale de la zone agricole;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment pour lequel l'affectation non agricole est antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles;

Vu les articles 111 et 132bis du CWATUP qui stipulent :

« Art. 111. Des constructions non conformes à la destination d'une zone

Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

Pour des besoins économiques, les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.

La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti - Décret du 18 juillet 2002, art. 48.

Art. 132bis. Les dérogations accordées en application de la section 2 du présent chapitre sont applicables aux actes relevant d'autres législations qui sont relatifs au même projet.

(...)»

Vu le règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 29 novembre 2004; que le bien est situé en aire agricole audit règlement;

Considérant qu'en application des articles précités, l'activité peut être autorisée en zone agricole;

Considérant que les nuisances qui sont habituellement engendrées par ce type d'établissement sont :

- le risque d'incendie;
- le bruit et les vibrations;
- le stationnement des véhicules;
- les déchets;
- les rejets des eaux usées;

Considérant que les prescriptions prévues en matière de prévention et de lutte contre l'incendie dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ainsi que les dispositions du règlement général sur les installations électriques rendues obligatoires dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes par l'arrêté royal du 2 septembre 1981 telles que complétées par les conditions imposées par le service régional d'incendie du 5 janvier 2006 sont adéquates et suffisantes;

Considérant que l'exploitation doit respecter les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, les normes acoustiques relatives à la production de musique amplifiée électroniquement dans les établissements publics et privés, fixées par l'arrêté royal du 24 février 1977 pris en application de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit et les conditions particulières suivantes :

- durant la production de sonorisations amplifiées, les portes et fenêtres extérieures de la salle où la sonorisation est diffusée doivent rester fermées en permanence;
- toute sonorisation amplifiée électroniquement à l'extérieur est interdite;

- le niveau continu équivalent pondéré A mesuré sur une période 15 minutes est inférieur à 35 dB(A) (LAeq, 15 min < 35 dB(A));
- le niveau continu équivalent pondéré A relatif à tout intervalle de 1 seconde est toujours inférieur à 45 dB(A) (LAeq, 1 sec. max. < 45 dB(A));
- les mesures sont effectuées dans le voisinage habité, conformément à l'article 30 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
- les corrections pour bruit à caractère tonal ou impulsif ne s'appliquent pas aux limites des présentes conditions particulières;
- toute activité est interdite en dehors de l'horaire suivant : vendredi et samedi, 22 h à 6 h;

Considérant que les nuisances éventuelles assimilées au tapage nocturne [relèvent] du problème d'ordre public; qu'à ce titre, les autorités communales ont le pouvoir d'adopter des règlements de police générale complémentaires notamment sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale;

Considérant qu'un parking est mis à la disposition des clients; que le stationnement sauvage des véhicules ne peut être retenu à charge de l'exploitant; que le contrôle du respect du code de la route se fait par les services de police;

Considérant que les déchets doivent être récoltés dans un conteneur ou dans des sacs de la ville et évacués chaque semaine par le service de la ville ou par une société agréée; que si, malencontreusement, la voie publique était souillée par des déchets et déjections, ces désagréments relèvent du problème de l'ordre public; qu'à ce titre, les autorités communales ont le pouvoir d'adopter des règlements de police générale complémentaires notamment sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale;

Considérant que les conditions imposées par la division de l'eau sont adéquates et suffisantes;

Considérant qu'il appartient au fonctionnaire chargé de la surveillance de vérifier le respect des conditions contenues dans l'autorisation et d'initier les dispositions prévues par le décret et l'arrêté portant conditions générales en cas d'infraction dûment constatées;

Considérant que, d'un point de vue environnemental, le strict respect des prescriptions légales et réglementaires, les conditions générales et sectorielles concernées et des conditions particulières adaptées au projet est de nature à réduire dans une mesure suffisante les effets du projet sur l'homme et son environnement [...]"

23. Le 13 mars 2006, cet arrêté est notifié à la société anonyme SETI. Il est affiché du 20 mars au 3 avril 2006;

Considérant que la partie adverse émet des observations quant à la recevabilité du recours; qu'elle relève que le requérant a acquis son immeuble alors que le dancing "Le Retro" était déjà en exploitation par le précédent propriétaire, qu'il ne prouve pas qu'il aurait été un jour domicilié dans cet immeuble, qu'il ne s'est pas manifesté à l'occasion de l'enquête publique qui a précédé l'acte attaqué, qu'il n'a pas contesté le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué à la société anonyme SETI le 10 novembre 2005 et que l'acte attaqué a été affiché du 20 mars au 3 avril 2006;

Considérant que le requérant soutient qu'il a intérêt au recours dès lors qu'il est propriétaire de la maison d'habitation qui jouxte immédiatement la discothèque dont l'exploitation est autorisée par l'acte attaqué, et dès lors qu'il y était domicilié avant de devoir la quitter en raison des nuisances importantes causées par l'exploitation du dancing; qu'il expose que le recours est recevable *ratione temporis* dès lors que l'acte attaqué a été adopté le 13 mars 2006 et affiché le 20 mars 2006;

Considérant qu'en réplique, le requérant précise que son nom se retrouve bien dans la "liste de propriétaires" localisés dans un rayon de 50 mètres du site d'implantation, annexée à la pièce 1 du dossier administratif, que sa qualité de propriétaire est en outre reconnue dans la motivation de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 12 décembre 2005, que les procédures juridictionnelles antérieures dans lesquelles il est intervenu établissent bien son ancien domicile à cette adresse, que la participation à une enquête publique n'est pas une condition préalable à l'introduction d'un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat (Société anonyme GRALEX, n° 88.460 du 29 juin 2000), que, par ailleurs, l'affichage de la demande de permis d'urbanisme a été effectué à des endroits où aucune prise de connaissance effective ne pouvait être effectuée et que l'acte attaqué a été affiché le 20 mars 2006 de sorte que le recours est recevable *ratione temporis*;

Considérant que l'intervenante affirme que c'est en parfaite connaissance de cause que le requérant a acheté son immeuble qui, depuis lors, est laissé quasi à l'abandon au point de provoquer des infiltrations le long des murs et affaissements dans la cour de la discothèque; qu'elle ajoute qu'il semble ne jamais avoir occupé ni fait occuper ce bien depuis son acquisition de sorte qu'il n'a jamais réellement été incommodé par l'exploitation d'une discothèque à cet endroit, que l'exploitation, qui n'a lieu que les vendredis et samedis soir, attire la clientèle des "plus de 40 ans", ce qui empêche, selon elle, d'assimiler cet établissement à une boîte de nuit dérangeante, qu'elle s'adresse à une clientèle d'habitues et qu'il n'y a aucune enseigne "dancing" ou autre sur l'immeuble ou à proximité et que le fait de critiquer l'implantation d'une discothèque à cet endroit ne résiste pas à un examen de simple bon sens;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le requérant est propriétaire de l'immeuble situé chemin de la Belle Alliance, 1 à Plancenoit; qu'il a, en sa qualité de propriétaire de ce bien, intérêt à postuler l'annulation de l'acte attaqué qui autorise l'exploitation d'une discothèque dans le bien directement voisin, quand bien même il n'est pas domicilié à cette adresse; que le fait qu'il a acquis ce bien en 1985 alors que la discothèque existait déjà est sans incidence sur son intérêt au recours, cet établissement étant exploité à cette époque par un autre exploitant de manière

irrégulière; qu'il ressort en outre du jugement n° 39.546 du Tribunal correctionnel de Nivelles du 14 mars 1997 que la discothèque était alors source de nuisances sonores et que le requérant était bien domicilié dans son immeuble; que, par ailleurs, l'on ne perçoit pas la raison pour laquelle le fait de ne pas avoir contesté le permis d'urbanisme du 10 novembre 2005 autorisant l'intervenante à réaliser des travaux d'aménagements extérieurs de son bâtiment (travaux qui, selon l'autorité qui a délivré ce permis, sont de nature à rendre à cet immeuble un aspect plus respectueux de son caractère architectural originel) priverait le requérant de son intérêt à attaquer un permis autorisant l'exploitation d'une discothèque dans celui-ci; que le défaut d'introduction d'une réclamation au cours de l'enquête ne prive pas le requérant de son intérêt au recours en annulation du permis d'environnement attaqué; que, par ailleurs, le recours est recevable ratione temporis à défaut, pour les parties adverse et intervenante, de prouver que le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1, 35, 111, 114 et 132bis du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du plan de secteur de Nivelles adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 1^{er} décembre 1981 et de l'excès de pouvoir en ce que l'acte attaqué délivre le permis d'environnement pour un site situé en zone agricole au plan de secteur de Nivelles en application des articles 111 et 132bis du CWATUP;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant fait valoir que la dérogation accordée viole les conditions d'application des articles 111 et 132bis du CWATUP, que ces dispositions imposent que l'on soit en présence d'un projet dont la réalisation requiert des travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction soumis à un permis d'urbanisme et à un permis d'environnement et que la dérogation, conforme aux exigences des articles 111 et 114 du CWATUP, ait été accordée pour le permis d'urbanisme pour que celle-ci soit applicable au permis d'environnement relatif à ce projet; qu'en l'espèce, selon lui, une telle dérogation n'a pas été accordée pour un permis d'urbanisme relatif au même projet; qu'il souligne que, par ailleurs, le mécanisme dérogatoire de l'article 111 doit s'interpréter de manière restrictive et qu'en l'espèce, il n'y a pas de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction soumis à permis d'urbanisme qui auraient bénéficié du mécanisme dérogatoire des articles 111 et 114 du CWATUP; qu'il en déduit que le permis d'environnement sollicité ne pouvait bénéficier du mécanisme dérogatoire en application de l'article 132bis du CWATUP;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen manque en fait : l'acte attaqué vise en effet clairement le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 10 novembre 2005 en application de l'article 109 du CWATUP et qui concerne des travaux de transformations du dancing; qu'elle estime qu'une dérogation conforme aux exigences des articles 111 et 114 du CWATUP a bien été accordée à l'occasion de la délivrance de ce permis d'urbanisme, que le requérant, qui n'a jamais contesté ce permis, n'est plus fondé à contester la dérogation accordée à l'occasion de la délivrance de celui-ci, qu'en l'espèce, on se trouve donc bien en présence d'un projet dont la réalisation requiert des travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction soumis à permis d'urbanisme et à permis d'environnement, qu'une demande de permis unique ne devait toutefois pas être introduite eu égard au prescrit de l'article 81, § 1^{er} du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et qu'en conclusion, la dérogation accordée pour le permis d'urbanisme est applicable au permis d'environnement attaqué;

Considérant que le requérant réplique que l'article 132bis du CWATUP se réfère aux dérogations "accordées" dans le cadre de la police de l'urbanisme, que, dès lors, si l'acte relevant d'une autre police administrative entend bénéficier d'une dérogation aux documents d'urbanisme, celle-ci ne peut être obtenue que, soit dans le cadre d'un permis unique, soit dans le cadre de l'instruction de l'acte relatif au même projet, après que le permis d'urbanisme dérogatoire eut été obtenu; qu'en l'espèce, relève-t-il, il ressort du formulaire de demande de permis d'environnement que la demande a pour objet l'exploitation à une fin déterminée, des bâtiments existants déjà exploités dans les faits à cette finalité; qu'il constate qu'aucun acte et travaux soumis à permis d'urbanisme n'est donc nécessaire pour la poursuite de l'exploitation dont l'autorisation est sollicitée, qu'il ne s'agit par ailleurs pas d'un "projet mixte" pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que la réalisation du projet d'exploitation implique la réalisation concomitante d'actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, mais bien d'une régularisation en matière de permis d'environnement, que le permis d'urbanisme délivré le 10 novembre 2005 par le fonctionnaire délégué pour des travaux d'aménagement extérieurs visant à assurer la protection patrimoniale du bien est étranger à l'exploitation de l'établissement en tant que locaux de spectacle et d'amusement; qu'il soutient qu'il n'existe donc pas de permis d'urbanisme corrélatif à l'exploitation qui aurait été délivré conformément aux exigences des articles 111 et 114 du CWATUP et que le permis d'environnement ne s'accompagne pas d'un permis d'urbanisme relatif au même projet bénéficiant pour l'affectation des lieux de la dérogation de l'article 114;

Considérant que l'intervenante s'interroge d'abord quant à l'intérêt du requérant à ce moyen, et plus généralement au recours, dès lors qu'il le fonde sur son intérêt à occuper le bien dont il est propriétaire au titre d'habitation sans lien avec une activité agricole, c'est-à-dire en contradiction avec les éléments invoqués dans son propre moyen; qu'elle se réfère, à titre subsidiaire, aux observations formulées dans le mémoire en réponse de la partie adverse et considère en outre qu'il ressort clairement de la décision entreprise que l'autorité a analysé les conditions permettant de faire application de l'article 111 du CWATUP; qu'elle estime que, par ailleurs, le caractère exceptionnel de la dérogation est justifié par le fait "qu'il s'agit d'un bâtiment pour lequel l'affectation non agricole est antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur" en ce sens que l'activité, bien que dérogoire, doit pouvoir être poursuivie en raison du fait qu'elle était déjà exercée avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, qu'il est vain de contester le fait que le permis d'urbanisme visait des travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction et donc, de contester l'application de l'article 111, alinéa 1^{er} du CWATUP puisque ce permis, qui fait état de travaux d'aménagement extérieurs, spécifie que "Monsieur LA ROCCA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Lasne (Plancenoit), chaussée de Charleroi 1 (...) et ayant pour objet la transformation d'une construction existante"; qu'elle constate que le permis d'urbanisme a été délivré antérieurement au permis d'environnement, qu'il faisait déjà mention des dérogations, que les travaux autorisés ont été réalisés dans le seul but de l'exploitation de la discothèque de sorte que ces deux permis sont liés et que c'est à bon droit que la partie adverse a pu faire référence à l'article 132bis du CWATUP;

Considérant, quant à l'intérêt du requérant au moyen, que la circonstance qu'il occupe un bien situé en zone agricole alors qu'il n'est pas agriculteur n'a pas pour conséquence qu'il n'a pas intérêt au moyen pris de l'irrégularité de la dérogation à la zone accordée à la faveur de l'acte attaqué; que l'intervenante ne prétend d'ailleurs pas que c'est irrégulièrement que le requérant affecte son immeuble à de l'habitation en zone agricole;

Considérant que l'article 81, § 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose que tout projet mixte, à l'exception des projets portant sur des établissements temporaires, d'essai ou relatifs à des biens immobiliers visés à l'article 109 du CWATUP, fait l'objet d'une demande de permis unique; que le projet mixte s'entend du projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert un permis d'urbanisme et un permis d'environnement;

Considérant que l'article 109, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose que le permis est délivré conformément à l'article 107, § 2 mais de l'avis conforme du fonctionnaire délégué s'il concerne des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 209 ou localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233; que le permis est délivré sur la base d'un certificat de patrimoine, dans les cas et selon les modalités arrêtés par le Gouvernement;

Considérant que l'article 111 du CWATUP disposait comme suit :

- " Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.
Pour des besoins économiques, les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.
La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant que l'article 114 du CWATUP énonce ce qui suit :

- " Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o";

Considérant que l'article 132bis du CWATUP dispose ainsi qu'il suit :

- " Les dérogations accordées en application de la section 2 et de la section 9 du présent chapitre sont applicables aux actes relevant d'autres législations qui sont relatifs au même projet.
La poursuite des activités autorisées par un permis délivré avant l'entrée en vigueur d'un plan et qui ne correspondent pas aux prescriptions de ce plan est admise jusqu'à l'expiration du délai de validité du permis. Le renouvellement de cette autorisation peut être accordé par l'autorité compétente dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions";

Considérant que "la section 9 du présent chapitre" comprend le seul article 127;

Considérant qu'en l'espèce, la ferme "La Belle Alliance", siège de l'exploitation, est reprise à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique et est située dans le périmètre du site classé de la "bataille de Waterloo", suivant l'arrêté royal

du 26 mars 1914 (repris sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne - AGW du 5 septembre 2002); que Sergio MONTORRO a introduit, le 4 juillet 2005, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet des travaux d'aménagements extérieurs du bâtiment dans lequel est exploitée la discothèque litigieuse; que cette demande est notamment accompagnée d'un plan des travaux daté du 20 juin 2005, d'un certificat de patrimoine délivré le 25 novembre 2004, ainsi que d'un procès-verbal de synthèse de la réunion du comité d'accompagnement dressé le 13 septembre 2004, soit préalablement à la délivrance de celui-ci; qu'il ressort de ce procès-verbal de synthèse que les travaux d'aménagement extérieurs du bâtiment s'inscrivent dans le cadre de l'exploitation du dancing :

" Objet des travaux

Ferme de la Belle Alliance, chaussée de Charleroi, 1 à 1380 Lasne : Rénovation extérieure du bâtiment.

[...];

Cadre de l'intervention

Dans le cadre de l'exploitation en dancing de l'ancienne ferme de la Belle Alliance, les gestionnaires de la société SETI par l'intermédiaire de Monsieur MONTORRO souhaitent procéder à la rénovation des façades de l'immeuble.

L'intervention concerne :

- Suppression des jours existants sur les murs de la grange par le remplacement des châssis en béton avec simple vitrage, des linteaux et des seuils en béton par une maçonnerie de briques de terre cuite similaire à celles en place.
- Suppression des appareils d'éclairage et des conduits d'alimentation apparents et encastrement ou dissimulation sous le débordant de toitures des alimentations en électricité du bâtiment devant rester en place.
- Remplacement des menuiseries extérieures par des châssis de même modénature mais pourvus de double vitrage. La couleur noire sera restituée sur les nouvelles menuiseries. Les grilles de ventilations seront intégrées aux nouveaux châssis afin de les dissimuler aux regards.
- Décapage du pignon sud et enlèvement des enseignes afin de restituer le pignon de brique et de permettre la lecture des jeux de briques.
- Ragréage des maçonneries en divers endroits en vue de pérenniser le bâtiment.
- Fermeture par panneaux démontables du dépassant en façade arrière lors de la dissimulation des fils électriques.
- Pose d'une peinture «respirante» de teinte blanche sur l'entièreté des façades avec un bandeau de teinte noire d'une hauteur de 60 cm en pied de toutes les maçonneries. La couche de peinture laissera apparaître les jeux de briques. Le bandeau noir sera réalisé en goudron.
- L'immeuble ne comportera plus d'enseigne appliquée et seul un néon de teinte verte soulignera le pignon de la grange. Le néon est gris clair lorsqu'il est hors service.
- Lors du remplacement de l'enseigne lumineuse située sur le parking l'appellation «Belle Alliance» primera sur la dénomination actuelle «Le Retro». Cette mention pourra être maintenue mais de façon discrète.

Décisions :

Les membres du comité d'accompagnement marquent leur accord sur les propositions reprises ci-dessus.

[...]"

Considérant que le permis d'urbanisme délivré le 10 novembre 2005 par le fonctionnaire délégué précise en son article 1^{er} notamment ce qui suit :

- " Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Marc LA ROCCA est octroyé à l'exception des actes et travaux projetés sur les biens n'appartenant pas au titulaire du certificat de patrimoine.
Le présent permis porte exclusivement sur les travaux d'aménagement extérieur des bâtiments concernés et, dès lors, ni sur leur affectation ni sur les travaux d'aménagement intérieur";

Considérant qu'il s'ensuit que le permis d'urbanisme ainsi délivré est sans relation avec l'affectation de l'immeuble; que, dès lors, l'exploitation de l'immeuble comme dancing qui devait être régularisée, l'a été par l'acte attaqué sans qu'un permis d'urbanisme relatif à des travaux rendus nécessaires pour cette exploitation ait été délivré;

Considérant que la question est, ainsi, de savoir si, en application de l'article 132bis, alinéa 1^{er}, du CWATUP applicable en l'espèce, sans permis d'urbanisme préalable fondé sur une dérogation à la destination décidée par le plan de secteur, un permis d'environnement peut être délivré en dérogation au plan de secteur;

Considérant à ce sujet, que l'article 132bis, alinéa 1^{er}, du CWATUP se réfère aux dérogations "accordées" dans le cadre de la police de l'urbanisme; que les travaux préparatoires de la disposition précisent ce qui suit :

- " Les dérogations visées à l'article 132bis concernent un projet, c'est-à-dire une opération qui requiert aussi et d'abord un permis d'urbanisme dont la demande et la délivrance en dérogation est précisément la condition qui permet que la dérogation bénéficie ensuite aux actes relevant d'autres polices (Doc. Cons. Rég. wal., sess. 2001-2002, n° 309/1, commentaires des articles, p. 52)";

Considérant qu'il apparaît ainsi qu'un permis d'environnement peut bénéficier des dérogations visées aux articles 113 et 127 du CWATUP lorsqu'un permis d'urbanisme contenant de telles dérogations a été préalablement octroyé pour le même projet ou lorsqu'il s'agit d'un permis unique; que, en revanche, un permis d'environnement seul, qui ne nécessite aucune autorisation urbanistique pour sa mise en oeuvre, ne peut pas être accordé en dérogation aux articles 113 et 127 du CWATUP, notamment en dérogation à une zone déterminée par le plan de secteur;

Considérant qu'il s'indique dès lors de poser à la Cour constitutionnelle une question préjudicielle quant à la conformité aux articles 10 et 11 de la Constitution de la différence de traitement relevée ci-avant,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

La question préjudicielle suivante est posée à la Cour constitutionnelle :

- " L'article 132bis, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en tant qu'il ne permet la délivrance d'un permis d'environnement par application des articles 113 et 127 dudit Code que si de telles dérogations n'ont été au préalable accordées par un permis délivré dans le cadre de la police de l'urbanisme, alors que l'exploitation faisant l'objet du permis d'environnement sollicité et qui nécessiterait de telles dérogations ne requiert pas un permis relevant de la police de l'urbanisme?".

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé d'établir un rapport complémentaire sur le vu de l'arrêt de la Cour constitutionnelle à intervenir.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Fr. QUINTIN.

Le Président,

M. HANOTIAU.