

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.509 du 10 décembre 2014

A. 201.861/XIII-6006

En cause :

MASSART Michel,
ayant élu domicile chez
Me Xavier CLOSE, avocat,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
IMC DONCEEL**,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège.

A. 201.872/XIII-6008

En cause :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
IMC DONCEEL**,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

MASSART Michel,
ayant élu domicile chez
Me Xavier CLOSE, avocat,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 septembre 2011 par laquelle Michel MASSART demande l'annulation de l'arrêté du 29 juillet 2011 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne qui retire l'arrêté ministériel du 9 juin 2011 et délivre, sous conditions, à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) IMC DONCEEL un permis unique pour la régularisation du dancing situé place Joseph Magnée, 6 à [...] Donceel, tout en lui refusant ce permis en ce qui concerne les actes et travaux projetés dans la grange (A. 201.861/XIII-6006);

Vu la requête introduite le 26 septembre 2011 par laquelle la S.C.R.L. IMC DONCEEL demande l'annulation de "l'arrêté du 29 juillet 2011 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, en ce que cet arrêté, statuant sur le recours de Michel MASSART et François JONET infirme la délibération du collège communal de Donceel accordant à la requérante un permis unique visant la transformation et l'exploitation d'une grange du «château de Donceel» en salle d'événements pouvant accueillir 400 à 500 personnes dans un établissement situé place Joseph Magnée, 6 à [...] Donceel" (A. 201.872/XIII-6008);

Vu la requête introduite le 2 novembre 2011 par laquelle la S.C.R.L. IMC DONCEEL demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans l'affaire A. 201.861/XIII-6006;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2011 accueillant cette intervention;

Vu la requête introduite le 10 novembre 2011 par laquelle Michel MASSART demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans l'affaire A. 201.872/XIII-6008;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2011 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu les demandes de poursuite de la procédure de la partie adverse;

Vu les ordonnances du 1^{er} octobre 2014, notifiées aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 novembre 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me X. CLOSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 201.861/XIII-6006 et pour la partie intervenante dans l'affaire A. 201.872/XIII-6008, Me G. GEORGE, loco ME P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 201.872/XIII-6008 et pour la partie intervenante dans l'affaire A. 201.861/XIII-6006;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que la S.C.R.L. IMC DONCEEL demande que les deux affaires soient jointes pour qu'il soit statué par un seul et même arrêt; qu'en revanche, Michel MASSART affirme que le premier recours aurait des effets plus étendus que le second recours en ce que le premier, à la différence du second, tend à l'annulation à la fois du retrait d'acte et du permis partiel accordé à la première partie intervenante et qu'il demande en conséquence que le recours émanant de la S.C.R.L. IMC DONCEEL ne soit traité qu'en second lieu;

Considérant que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de faire droit à la demande de la S.C.R.L. IMC DONCEEL et de joindre les deux causes qui sont connexes;

Considérant que les faits utiles à l'examen des causes se présentent comme suit :

1. La S.C.R.L. IMC DONCEEL, est propriétaire d'un site connu sous le nom de "château de Donceel". Celui-ci se trouve implanté au cœur du village de Donceel dans un parc traversé par le ruisseau de l'Yerne. Le requérant, Michel MASSART est domicilié à proximité, rue Joirkin, 1.

La S.C.R.L. IMC DONCEEL expose que, depuis 1967, l'ancienne grange du château, place Joseph Magnée, 6, abrite une salle de danse, connue sous l'appellation "le Ménestrel" et que les premiers aménagements réalisés à cette époque ont consisté en la transformation de l'intérieur du bâtiment et en la création d'annexes à la grange; probablement dans les années 1980, des aménagements supplémentaires y auraient été réalisés. Actuellement, les lieux sont exploités comme dancing sous l'appellation "Majestic Room" par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) EVENTS PARTNER.

Aux dires de la société exploitante, dans sa lettre du 18 février 2014, la grange est composée de deux parties de bâtiments distinctes, séparées par un mur et faisant l'objet de références cadastrales différentes.

Par contre, la partie adverse, dans son courrier du 18 février 2014, affirme qu'il n'y a pas actuellement de distinction entre la partie "dancing" et la partie "événementielle", les travaux projetés n'ayant pas encore été réalisés.

Un extrait de la matrice cadastrale délivré le 2 août 2006 renseigne une parcelle cadastrée section A, n° 404k à usage de salle de fêtes; la partie occidentale de la grange est, elle, cadastrée n° 404p, à usage de "garage".

Les aménagements et l'exploitation ne sont pas couverts par des autorisations administratives produites devant le Conseil d'Etat; la partie adverse a précisé, dans son courrier précité du 18 février 2014, qu'elle ne dispose pas de documents relatifs à un permis de bâtir ou à un permis d'exploiter pour le bien en question.

Le bien est situé en zone de parc au plan de secteur de Huy-Waremme adopté le 20 novembre 1981.

Le domaine du château de Donceel est décrit dans l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique et est signalé comme méritant une protection. Le domaine comprend les anciennes granges dont la construction pourrait remonter au XVII^{ème} siècle (inventaire page 165).

2. Le 6 mars 2009, Alexandre de Chestret de Haneffe, agissant en sa qualité de (représentant du) propriétaire du bien, introduit auprès de l'administration communale de Donceel une demande de permis d'urbanisme qui porte sur l'objet suivant, selon les plans : "Demande de régularisation urbanistique - Régularisation des annexes de l'ancienne grange du château de Donceel & Modification des façades". Les plans signalent que le maître de l'ouvrage est la S.C.R.L. IMC DONCEEL.

3. Le 1^{er} juillet 2009, le collège communal de la commune de Donceel refuse de délivrer le permis de régularisation après que le fonctionnaire délégué eut refusé d'accorder une dérogation au plan de secteur.

4. Le 8 février 2010, la S.C.R.L. IMC DONCEEL, agissant en sa qualité déclarée de propriétaire du bien, introduit auprès de l'administration communale de Donceel une demande de permis unique ayant pour objet : "Transformations de la grange du château de Donceel - Aménagements d'une salle d'événements".

La demande signale qu'il s'agit de la mise en activité d'un établissement nouveau consistant en : "Aménagements d'une salle de 400-500 personnes, dans le but d'y organiser des événements nocturnes, soirées, spectacles, banquets. Impact sonore exclusivement, musique et mouvements de personnes - Aménagement d'un parking et insonorisation des salles". L'activité projetée est prévue de 22 heures à 5 heures, 7 jours sur 7, pendant 360 jours par an, avec l'utilisation de musique amplifiée électroniquement ("sono").

Le projet est décrit de la manière suivante dans le rapport explicatif du 8 février 2010 de l'architecte auteur des plans, rapport annexé à la demande :

" L'objet de la demande consiste à régulariser une situation urbanistique et d'exploitation de l'ancienne grange du château de Donceel, aménagée en salle d'événement. En effet, celle-ci a été transformée il y a plus de quarante ans et exploitée depuis. Certaines annexes ont également été ajoutées et transformées.

Une annexe en blocs de béton, à toiture plate sur la hauteur du rez-de-chaussée occupe actuellement toute la longueur de la façade nord et dénature sa lecture. Afin de rendre une lisibilité à la façade ancienne, la moitié de cette annexe sera démolie et ne seront conservés que les locaux dont l'utilité est indispensable, c'est-à-dire, les sanitaires et la cuisine. L'annexe restante sera bardée de bois peint en noir afin de bien distinguer cette intervention de la partie ancienne. Quelques baies sont percées dans la façade. Un bandeau vitré sera installé au raccord entre

la toiture et la façade ancienne afin d'assurer une continuité visuelle de la façade, de bas en haut.

La partie ouest de la grange est actuellement réservée à l'entreposage. L'espace perdu suite à la démolition de l'annexe est alors installé dans cette partie ouest de la grange. Au niveau du rez-de-chaussée est installée une zone de services : stockage, cuisine, sanitaires, vestiaire, et local pour le personnel. Ces travaux nécessitent un léger terrassement du sol de la grange. A l'étage, deux plateaux libres sont construits afin de pouvoir étendre l'espace de réception existant dans la partie est de la grange. Deux niveaux de bar, mezzanine et charpente ouverte, quatre percements «à onglet», c'est-à-dire à 45°, sont créés dans la façade ancienne vers le nord, afin de les masquer au maximum dans la façade ancienne.

40 places de parking sont installées sur les terrains adjacents à la grange avec un accès privé à partir de la rue Joseph Joirkin. L'entrée existante est agrandie afin de faciliter le passage. Les pilastres sont juste déplacés et une nouvelle ferronnerie est installée.

Des travaux d'isolation seront également entrepris".

5. Le 1^{er} mars 2010, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué considèrent que la demande est incomplète. Des compléments leur sont envoyés le 31 mars 2010. Le 20 avril 2010, un accusé de réception d'une demande complète et recevable est délivré; ses auteurs estiment qu'une étude d'incidences ne doit pas être réalisée.

6. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 3 mai au 17 mai 2010, neuf réclamations sont déposées.

7. En sa séance du 26 mai 2010, le collège communal émet un avis favorable conditionnel. Le 31 mai 2010, la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE) donne un avis favorable conditionnel. Selon le rapport de synthèse, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) aurait déclaré le 1^{er} mars 2010 que "le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000, ni à proximité directe d'un site Natura 2000" et qu'il "n'est donc pas susceptible d'avoir un impact significatif sur un site Natura 2000". L'avis du 11 juin 2010 du service régional d'incendie (S.R.I.) est défavorable.

8. Le 21 juin 2010, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué notifient leur rapport de synthèse qui conclut au refus de permis.

9. Le 30 septembre 2010, le demandeur dépose quatre plans modificatifs, avec les modifications imposées par le SRI et des parkings dits "supplémentaires", l'étude acoustique réalisée à la demande du service environnement de la Région wallonne et un nouveau rapport, cette fois favorable conditionnel, du SRI. Un nouvel accusé de réception est délivré le 15 octobre 2010, faisant état d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur

l'environnement. Le dossier administratif ne comprend pas ces plans modificatifs ni la notice complémentaire. Des plans datés du 19 août 2010 figurent en revanche dans le dossier de la partie requérante dans l'affaire A. 201.872/XIII-6008.

Le 4 octobre 2010, la commune de Donceel transmet au fonctionnaire technique les plans corrigés, l'étude acoustique et l'avis du SRI; les plans corrigés annexés à cette lettre ne sont pas communiqués au Conseil d'Etat à l'exception de deux copies partielles des plans en ce qui concerne la modification des sorties de secours.

10. Au cours de l'enquête publique qui est recommencée du 26 octobre au 9 novembre 2010, douze réclamations sont introduites, dont plusieurs lettres-types, à en croire le procès-verbal de clôture de l'enquête publique. Ces réclamations ne sont pas versées au dossier administratif.

11. En sa séance du 17 novembre 2010, le collège communal émet à nouveau un avis favorable conditionnel.

12. Le 1^{er} décembre 2010, le fonctionnaire délégué accorde une dérogation au zonage du plan de secteur en application de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

13. Le 19 janvier 2011, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique notifient, après prorogation du délai, leur rapport de synthèse qui conclut à l'octroi du permis unique.

14. Le 2 février 2011, le collège communal de Donceel délivre, moyennant les conditions qu'il énumère dans l'acte, à la S.C.R.L. IMC DONCEEL le permis unique demandé pour la transformation d'une grange du "château de Donceel" en salle d'événements et l'exploitation de cette salle pour l'organisation de manifestations ainsi que les espaces dédiés aux activités de dancing, située place Joseph Magnée, 6 à Donceel.

15. Le 28 février 2011, Michel MASSART et François JONET saisissent le Gouvernement wallon d'un recours administratif dirigé contre le permis unique délivré le 2 février 2011.

16. Le 20 avril 2011, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique décident une prolongation de 30 jours du délai de transmission du rapport de synthèse.

17. Le 17 mai 2011, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) communique un avis motivé qui est défavorable à la demande de permis.

18. Le 23 mai 2011, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué notifient leur rapport de synthèse qui conclut au refus de permis unique.

19. Le 9 juin 2011, le Ministre régional wallon chargé de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité décide de refuser le permis unique demandé. La décision est notifiée le 10 juin 2011. Elle est affichée du 20 juin 2011 au 11 juillet 2011.

20. Le 29 juillet 2011, le même Ministre décide de retirer l'arrêté ministériel du 9 juin 2011, déclare le recours administratif recevable, confirme la décision du 2 février 2011 du collège communal, octroie le permis unique en ce qui concerne la régularisation du dancing et le refuse en ce qui concerne les actes et travaux projetés dans la grange. L'octroi partiel du permis est subordonné aux conditions suivantes :

1. respect des conditions émises par le collège communal;
2. respect des articles 414 et suivants du code;
3. augmentation de la capacité de parking pour porter à 100 le nombre d'emplacements par la création de deux zones supplémentaires situées dans le prolongement des emplacements projetés et séparées par des rangées de tilleuls;
4. préservation de la zone de jardin séparant l'accès des véhicules et des piétons, de la parcelle cadastrée n° 399g de toute intrusion avec entre autres renforcement des plantations.

L'arrêté ministériel du 29 juillet 2011, qui constitue l'acte attaqué, est notifié le même jour et est affiché du 4 août au 24 août 2011.

La première partie du préambule de l'arrêté ministériel attaqué est presque identique à celui de l'arrêté ministériel du 9 juin 2011 (les nouveautés sont indiquées en caractères gras) :

" [...]

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Vu la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit;

Vu le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites NATURA 2000 ainsi que de la flore et la faune sauvages;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Vu le Livre II du Code de l'environnement constituant le Code de l'eau;

Vu l'arrêté royal du 24 février 1977 fixant les normes acoustiques pour la musique amplifiée électroniquement dans les établissements publics et privés;

Vu 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;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu 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;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2007 déterminant les conditions intégrales et sectorielles relatives aux installations fixes de production de froid ou de chaleur mettant en œuvre un cycle frigorifique;

Vu la demande introduite en date du 08 février 2010, par laquelle la S.C.R.L. IMC DONCEEL - rue Wazon n° 69 à 4000 Liège - sollicite un permis unique visant la transformation et l'exploitation d'une grange du «château de Donceel» en salle d'événements pouvant accueillir 400 à 500 personnes dans un établissement situé Place Joseph Magnée n° 6 à 4357 Donceel;

Considérant que l'établissement projeté se situe sur les parcelles cadastrales suivantes DONCEEL division 1; section A; n^{os} 404K, 404R, 418E, 430N, 404P;

Considérant que le demandeur désigne établissement sous la dénomination «LE MÉNESTREL» et son activité de dancing sous la rubrique 92.34.01; qu'au niveau des informations relatives à l'aménagement du territoire, il fait [...] état d'une activité existante depuis plus de 40 ans;

Considérant que les rubriques applicables de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées sont :

N° 40.30.02.01, Classe 3

Installation de production de froid ou de chaleur mettant en œuvre un cycle frigorifique (à compression de vapeur, à absorption ou à adsorption) ou par tout procédé résultant d'une évolution de la technique en la matière dont la puissance frigorifique nominale utile [la puissance frigorifique nominale utile exprimée en kW est la puissance frigorifique maximale fixée et garantie par le constructeur comme pouvant être fournie en marche continue tout en respectant les rendements utiles annoncés par le constructeur] est supérieure ou égale à 12 kW et inférieure à 300 kW ou contenant plus de 3 kg d'agent réfrigérant fluoré.

N° 40.30.04.01, Classe 3

Installation de chauffage de bâtiment qui comporte au moins une chaudière ou un générateur à air pulsé alimenté en combustible solide, liquide en ce compris le gaz de pétrole liquéfié injecté à l'état liquide, ou en combustible gazeux d'une

puissance calorifique nominale utile [la puissance calorifique nominale utile exprimée en kW est la puissance calorifique maximale fournie au fluide caloporteur de la chaudière ou pouvant être délivrée par le générateur à air pulsé, fixée et garantie par le constructeur comme pouvant être fournie en marche continue tout en respectant les rendements utiles annoncés par le constructeur] supérieure ou égale à 100 kW et inférieure à 2 MW.

N° 55.30.01, Classe 3

Restaurants, lorsque le nombre de places est supérieur à 100.

N° 92.32.01, Classe 3

Gestion de salles de spectacles (salles de théâtre, de concerts, cabarets, centres culturels et similaires), lorsque la capacité d'accueil est égale ou supérieure à 50 personnes et inférieure à 150 personnes.

N° 92.34.01, Classe 2

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'installations d'émission de musique amplifiée électroniquement.

Considérant que, en date du 1^{er} mars 2010, le fonctionnaire ayant la protection de la nature et des forêts dans ses attributions déclare que le formulaire de demande de permis est complet en ce qui concerne la partie NATURA 2000; que le projet n'est pas situé dans un site NATURA 2000 et n'est pas situé dans le périmètre d'un parc naturel;

Considérant que la demande a été jugée incomplète par les fonctionnaires technique et délégué en date du 1^{er} mars 2010, dans les délais prescrits; que le fonctionnaire technique a réceptionné les compléments demandés en date du 06 avril 2010; que la demande a été déclarée complète et recevable en date du 20 avril 2010, dans le délai légal prescrit;

Considérant que le projet faisant l'objet de la demande a été soumis à enquête publique, conformément aux articles D.29-7 à D.29-19 du Livre I^{er} du Code de l'environnement; que l'enquête s'est déroulée sur le territoire de Donceel du 03 au 17 mai 2010; que l'enquête publique a fait l'objet de réclamations dont les éléments portent essentiellement sur :

- Emplacements de parking insuffisants, parking sauvage;
- Bruits : Musique trop forte mais aussi bruits dans la rue (disputes, cris, radios dans véhicules vitres ouvertes, portières de voiture qui claquent, voitures démarrant sur les chapeaux de roues, klaxons);
- Dégâts aux propriétés voisines et aux voitures;
- Déchets tels que canettes, bouteilles, verres cassés, papiers, mouchoirs, mégots de cigarettes, seringues, préservatifs, serviettes hygiéniques;
- Traces d'urine et de vomissures sur les trottoirs ou les façades des maisons;
- Problèmes de sécurité engendrés par le trafic;
- Intrusion dans les propriétés privées;
- Demande de l'amélioration de l'isolation acoustique;
- Pas de terrasse extérieure;

Vu l'avis préalable favorable conditionnel de la commune de Donceel émis en date du 26 mai 2010;

Vu l'avis favorable conditionnel de la CILE émis en date du 31 mai 2010;

Vu l'avis défavorable du service régional d'Incendie émis en date du 20 avril 2010;

Considérant que, consultée en date du 20 avril 2010, la direction des cours d'eau non navigables du département de la ruralité et des cours d'eau n'a pas remis d'avis sur la demande; que celui-ci est donc réputé favorable par défaut;

Vu le rapport de synthèse défavorable des fonctionnaires technique et délégué compétents en 1^{ère} instance envoyé en date du 21 juin 2010, dans le délai légal prescrit;

Considérant que, en application de l'article 93, § 3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des plans modificatifs ainsi qu'un corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ont été produits le 04 octobre 2010 par le demandeur; que ces plans modificatifs sont justifiés pour la raison suivante :

« adaptation des plans en vue de répondre aux impositions du SRI et études de bruits pour répondre aux normes».

Considérant que la demande a été jugée complète et recevable par le fonctionnaire technique en date du 15 octobre 2010, dans le délai légal prescrit;

Considérant que la demande, dont le formulaire fait office de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, doit permettre d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement; que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre; que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement;

Considérant que, à l'examen du dossier de demande, les nuisances et dangers les plus significatifs portent sur le risque d'émissions dues aux installations de production de froid/chaud mettant en œuvre un cycle frigorifique, les nuisances sonores, les risques d'incendie;

Considérant cependant que, au vu du descriptif des activités, dépôts et installations, des mesures prises par l'exploitant ou prévue(s) dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne devrait pas être considéré comme ayant un impact notable; que, en effet, ces nuisances pourraient être réduites à un niveau acceptable moyennant le strict respect des conditions proposées par les instances consultées;

Considérant que, en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec les projets voisins de même nature;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement; que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences

possibles du projet sur l'environnement; que le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était donc pas nécessaire;

Considérant que le projet faisant l'objet de la demande a été soumis à enquête publique, conformément aux articles D.29-7 à D.29-19 du Livre I^{er} du Code de l'environnement; que l'enquête s'est déroulée sur le territoire de Donceel, du 26 octobre 2010 au 09 novembre 2010; que l'enquête publique a fait l'objet de réclamations dont les éléments portent essentiellement sur :

- Emplacements de parking insuffisants, dévaluation plus importante des biens jouxtant;
- Pas de terrasses extérieures;
- Bruits : Réfutation des mesures de l'impact sonore, musique trop forte mais aussi bruits dans la rue (claquement des portières, radio à puissance maximum vitres ouvertes, utilisation du klaxon) et à l'arrière des habitations voisines (parking dans le parc à l'arrière des habitations voisines);
- Intrusions et dégâts aux propriétés voisines;
- Déchets tels que sachets ayant contenu de la drogue, seringues et autres accessoires tout aussi dangereux;
- Problèmes de sécurité engendrés par le trafic;
- Agrandissement de la salle : = plus de nuisances;
- Bagarres générant un profond sentiment d'insécurité;
- Demande d'installation d'un système d'air conditionné pour éviter l'ouverture des fenêtres côtés parc provoquant du bruit;

Vu l'avis préalable favorable conditionnel de la commune de Donceel émis en date du 17 novembre 2010;

Vu la prorogation du délai d'instruction de 30 jours notifiée le 16 décembre 2010 par les fonctionnaires technique et délégué en première instance;

Vu l'avis favorable conditionnel du service régional d'Incendie émis en date du 25 octobre 2010;

Considérant que, consultée en date du 15 octobre 2010, la cellule bruit de la direction générale opérationnelle agriculture, ressources naturelles et environnement (DGO3) n'a pas remis d'avis sur la demande; que celui-ci est donc réputé favorable par défaut;

Vu le rapport de synthèse favorable conditionnel des fonctionnaires technique et délégué compétents en 1^{ère} instance envoyé en date du 19 janvier 2011, dans le délai légal prescrit, et réceptionné par l'autorité compétente en date du 20 janvier 2011;

Vu l'arrêté du collège communal de la commune de Donceel, pris le 02 février 2011, accordant sous conditions à la S.C.R.L. IMC DONCEEL - rue Wazon n° 69 à 4000 Liège un permis unique visant la transformation et l'exploitation d'une grange du «château de Donceel» en salle d'événements pouvant accueillir 400 à 500 personnes dans un établissement situé place Joseph Magnée n° 6 à 4357 Donceel;

Considérant que cette décision a été affichée du 09 février 2011 au 02 mars 2011;

Vu le recours de Maître CLOSE, conseil de Messieurs JONET et MASSART, introduit 28 février 2011 contre la décision du collège communal de Donceel du 02 février 2011 susvisée;

Considérant que le recours a été exercé dans les forme et délai réglementaires; qu'il est donc recevable;

[...]"

La deuxième partie du préambule des deux arrêtés présente des variations exposées dans le tableau ci-dessous, les principales étant reproduites en caractères gras :

Arrêté du 9 juin 2011

Arrêté attaqué du 29 juillet 2011

<p>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 sont parties intégrantes de l'arrêté querellé et seraient adéquates et suffisantes;</p> <p>Considérant que l'exploitation serait soumise aux conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et aux 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</p>	<p>Considérant qu'il y a lieu de retirer la décision de refus de permis unique délivré en date du 9 juin 2011; que suivant la doctrine, un acte non créateur de droit peut être retiré tant pour des motifs de légalité que d'opportunité; qu'en l'espèce, la décision doit être retirée car présentant un défaut dans l'analyse de la demande et des plans explicité ci-après;</p> <p>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 Electriques 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 sont parties intégrantes de l'arrêté querellé et seraient adéquates et suffisantes;</p> <p>Considérant que l'exploitation serait soumise aux conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et aux 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</p>
---	---

<p>juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit; que, le bruit particulier lié à la musique amplifiée électroniquement produite dans l'établissement devrait respecter les conditions particulières faisant partie intégrante de l'arrêté querellé; que, en cas d'obtention du permis sollicité, il y a lieu de limiter l'activité nécessitant de la musique électroniquement amplifiée à 160 jours par an;</p> <p>Considérant que les risques liés aux installations de production de froid/chaud mettant en œuvre un cycle frigorifique sont minimisés moyennant le respect des conditions intégrales et sectorielles concernées (Moniteur belge du 28 septembre 2007);</p> <p>Considérant que, sur le plan urbanistique, la demande porte sur la transformation d'une grange en salle d'évènements tenant compte des volumes annexes déjà utilisés pour le dancing;</p> <p>Considérant qu'elle porte également sur l'aménagement de parkings;</p> <p>Considérant que le bien est repris en zone de parc au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981;</p>	<p>contre le bruit; que, le bruit particulier lié à la musique amplifiée électroniquement produite dans l'établissement devrait respecter les conditions particulières faisant partie intégrante de l'arrêté querellé; que, en cas d'obtention du permis sollicité, il y a lieu de limiter l'activité nécessitant de la musique électroniquement amplifiée à 160 jours par an;</p> <p>Considérant que les risques liés aux installations de production de froid/chaud mettant en œuvre un cycle frigorifique sont minimisés moyennant le respect des conditions intégrales et sectorielles concernées (Moniteur belge du 28 septembre 2007);</p> <p>Considérant que, sur le plan urbanistique, la demande porte sur la transformation d'une grange en salle d'évènements tenant compte des volumes annexes déjà utilisés pour le dancing;</p> <p>Considérant qu'elle porte également sur l'aménagement de parkings;</p> <p>Considérant que le dossier déposé ne permet que difficilement d'opérer une distinction entre ce qui a existé (et doit être démoli), ce qui existe (et doit être régularisé) et ce qui est projeté; que cependant, compte tenu des informations complémentaires apportées, et de la distinction qui peut dès lors être opérée entre la partie dancing et la partie événementielle, il y a lieu de considérer que la régularisation du dancing peut être acceptée tandis que les actes et travaux projetés dans la grange, en l'état actuel du dossier, ne peuvent être acceptés;</p> <p>Considérant que le bien est repris, en zone de parc au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981;</p>
---	---

<p>Considérant qu'il est également repris en zone inondable d'aléa faible;</p> <p>Considérant que l'article 39 du CWATUPE est libellé comme suit : «La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.</p> <p>N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.</p> <p>La zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un plan communal d'aménagement ou d'un rapport urbanistique et environnemental couvrant sa totalité soit entré en vigueur. Le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux qui peuvent être réalisés en zone de parc, ainsi que le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par ces travaux»;</p> <p>Considérant que le projet de transformation ne correspond nullement à la destination de la zone;</p> <p>Considérant le prescrit de l'article 111 du CWATUPE précité selon lequel :</p> <p>« Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, 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. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie</p>	<p>Considérant qu'il est également repris en zone inondable d'aléa faible;</p> <p>Considérant que l'article 39 du CWATUPE est libellé comme suit : «La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.</p> <p>N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.</p> <p>La zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un plan communal d'aménagement ou d'un rapport urbanistique et environnemental couvrant sa totalité soit entré en vigueur. Le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux qui peuvent être réalisés en zone de parc, ainsi que le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par ces travaux»;</p> <p>Considérant que le projet de transformation ne correspond nullement à la destination de la zone;</p> <p>Considérant le prescrit de l'article 111 du CWATUPE précité selon lequel :</p> <p>« Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, 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. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie</p>
--	--

<p>est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée.</p> <p>Pour des besoins économiques ou touristiques, les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une unité fonctionnelle, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contigüe, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.</p> <p>Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peuvent être autorisés dans une zone contigüe les modules qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, conformes au plan de secteur et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire.</p> <p>La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage».</p> <p>Considérant que l'octroi d'une dérogation est une mesure exceptionnelle (art. 114 du CWATUPE);</p> <p>Considérant qu'elle ne peut être envisagée que pour des travaux de qualité mettant en valeur les volumes concernés; que tel n'est pas le cas du projet présenté;</p>	<p>est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée.</p> <p>Pour des besoins économiques ou touristiques, les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une unité fonctionnelle, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contigüe, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.</p> <p>Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peuvent être autorisés dans, une zone contigüe les modules qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, conformes au plan de secteur et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire.</p> <p>La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage».</p> <p>Considérant que l'octroi d'une dérogation est une mesure exceptionnelle (art. 114 du CWATUPE);</p> <p>Considérant qu'elle ne peut être envisagée que pour autant que les actes et travaux soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage; que tel n'est pas le cas du projet présenté en ce qui concerne la transformation de la grange;</p>
--	--

<p>Considérant en effet que la grange fait partie d'un ensemble architectural repris à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique (T 18 - 1 Liège (arrond. de Waremme) p. 164);</p> <p>Considérant qu'il semble que le volume concerné par la présente demande a fait l'objet de diverses extensions (en pignon droit et en façade arrière) qui, sauf preuve contraire, n'ont pas été autorisées;</p> <p>Considérant que le projet vise à régulariser ces aménagements ou à les modifier;</p> <p>Considérant que ces extensions ou leur modification ne sont pas admissibles; qu'elles portent atteinte à la volumétrie traditionnelle de la grange;</p> <p>Considérant par ailleurs que le nombre d'emplacements de parking prévu est nettement insuffisant au regard de l'activité projetée (bien que celle-ci ne soit pas clairement explicitée: partie événementielle: une centaine de personnes, partie dancing environ 500 personnes); que de plus l'accès à ce parking risque de causer des nuisances à l'habitation sise sur la parcelle cadastrée 399 G dont le propriétaire n'est pas renseigné;</p> <p>Considérant que le projet comporte également la modification de baies et la création de terrasses extérieures surélevées; que ces</p>	<p>Considérant en effet que la grange fait partie d'un ensemble architectural repris à l'inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique (T 18 - 1 Liège (arrond. de Waremme) p. 164); que les percements projetés au niveau de la grange doivent être réétudiés afin de préserver le caractère du bâtiment;</p> <p>Considérant qu'il semble que le volume concerné par la présente demande a fait l'objet de diverses extensions (en pignon droit et en façade arrière) qui, sauf preuve contraire, n'ont pas été autorisées; que le projet vise à régulariser ces aménagements ou à les modifier;</p> <p>Considérant que ces extensions ou leur modification ne sont pas de nature à porter atteinte à l'ensemble bâti; que l'extension en façade arrière présente une volumétrie simple; que celle-ci se distingue du bâtiment principal tant par sa volumétrie que par son matériau de parement; que les deux volumes sont complémentaires; que la lecture du volume principal ayant une valeur patrimoniale certaine est préservée;</p> <p>Considérant par ailleurs que le nombre d'emplacements de parking prévu est nettement insuffisant au regard de l'activité projetée; qu'en l'état actuel du dossier la partie événementielle doit être refusée; que la condition émise par le collège communal de porter la capacité du parking à 100 emplacements doit être confirmée; que compte tenu de la destination principale de la zone, l'aire de stationnement doit être traitée sous la forme d'un parking paysager structurant pour la zone de pare concernée; qu'il y a lieu de compléter le parking projeté par deux zones supplémentaires situées</p>
---	---

<p>aménagements ne respectent pas la typologie des lieux;</p> <p>Considérant que les plans ne permettent pas de vérifier complètement le respect de la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;</p> <p>Considérant que les plans tels que présentés sont muets quant à la place accordée à chaque activité au sein de la grange à transformer;</p> <p>Considérant pour le surplus que le bien se situe en plein cœur d'un village repris en zone d'habitat à caractère rural; que la transformation de bâtiments agricoles en salles d'évènements et dancing de cette ampleur est susceptible de ne pas être compatible avec le voisinage immédiat, surtout en l'absence d'une zone de parcage suffisante au sein des infrastructures;</p> <p>Considérant qu'il convient donc de refuser le permis unique sollicité.</p>	<p>dans le prolongement des emplacements projetés et séparés par des rangées de tilleuls ainsi que de prévoir un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite au pied de la rampe d'accès; que la zone de jardin séparant l'accès des véhicules et des piétons de la parcelle cadastrée 399 G doit être préservée de toute intrusion et y renforcer les plantations;</p> <p>Considérant que les plans ne permettent pas de vérifier complètement le respect de la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampe d'accès); que cependant, force est de constater que les éventuels aménagements nécessaires à la mise en conformité du projet par rapport à la réglementation en vigueur portent sur des éléments mineurs qui ne peuvent, à eux seuls, remettre en cause de manière substantielle le projet; que le respect des articles 414 et suivants du Code peut faire l'objet d'une condition à l'octroi;</p> <p>Considérant que contrairement à ce qui a été précisé dans, la décision du 09 juin 2011, les plans présentés précisent, pour chacun des locaux, l'affectation projetée;</p> <p>Considérant qu'il convient donc d'octroyer conditionnellement le permis unique sollicité.</p>
---	--

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la requête introduite dans le cadre du second recours; qu'elle estime que demander l'annulation partielle de l'acte attaqué "en ce que la décision refuse partiellement à IMC DONCEEL un permis sollicité et précédemment autorisé par le collège communal de DONCEEL" revient à solliciter du Conseil d'Etat une réformation de l'acte attaqué; qu'elle considère, par ailleurs, que l'étendue du recours n'est pas claire : sous l'exposé réservé à la recevabilité de sa requête, au n° 14 de la page 9, la seconde partie requérante expose que le recours tend à "l'annulation partielle" de l'acte attaqué, alors que le dispositif sollicite sans nuance l'annulation de

l'acte attaqué, tandis que le premier moyen est radical puisqu'il vise l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que la seconde partie requérante, qui confirme demander "l'annulation partielle de l'arrêté du 29 juillet 1991, en ce que la décision refuse partiellement à IMC DONCEEL un permis sollicité et précédemment autorisé par le collège communal de Donceel", réplique qu'il n'y a aucune contradiction à solliciter, dans le dispositif, l'annulation de "l'acte attaqué"; qu'elle estime qu'elle aurait été sans intérêt à solliciter l'annulation de cet acte en ce qu'il lui accorde les permis sollicités et qu'elle n'avait donc d'autre alternative que de limiter l'objet de son recours aux seules dispositions qui lui font grief; qu'elle soutient que si le Conseil d'Etat est sans compétence pour réformer un acte administratif dans le cas où les dispositions attaquées sont indissociables les unes des autres, en l'occurrence, cette dissociation est l'œuvre de la partie adverse elle-même, laquelle a opéré une césure entre la régularisation des constructions réalisées - autorisées - et les constructions nouvelles - refusées;

Considérant que le dispositif de l'arrêté attaqué procède, d'une part, au retrait de l'arrêté du 9 juin 2011 et décide, d'autre part, de confirmer partiellement la délibération du 28 février 2011 du collège communal ayant fait droit à la totalité de la demande de permis "unique"; qu'il comporte ainsi trois volets :

- le retrait du refus de permis du 9 juin 2011;
- l'octroi conditionnel du permis pour la régularisation du dancing, sachant qu'aux conditions énoncées par le collège, l'arrêté attaqué ajoute trois nouvelles conditions (articles 414 et suivants du CWATUPE, augmentation des parkings et zone de jardin);
- le refus du permis en ce qui concerne les travaux projetés dans la grange;

Considérant que la requête en annulation introduite par la seconde partie requérante donne au recours une portée qui varie selon qu'elle aborde :

- l'objet du recours dans lequel sont attaquées l'infirmité partielle et la réformation de la décision du collège;
- l'intérêt au recours dans lequel est visé le refus partiel du permis (mais non les nouvelles conditions);
- le premier moyen qui dénonce l'incompétence ratione temporis de l'auteur de l'acte et qui aboutit à l'illégalité à la fois de la décision d'infirmité et de toutes les parties de la décision qui ne se bornent pas à retirer l'arrêté du 9 juin 2011;

Considérant que, ce faisant, la seconde requête manque de clarté;

Considérant qu'en tout état de cause, la seconde partie requérante n'a pas d'intérêt à demander l'annulation du retrait du refus de permis, alors qu'elle en a un à solliciter l'annulation du nouveau refus partiel; que, par ailleurs, le permis accordé pour la régularisation du dancing forme un tout indissociable avec les conditions qui l'assortissent, de telle sorte qu'est irrecevable la demande interprétée comme poursuivant également l'annulation de l'arrêté attaqué en tant qu'il énonce des conditions supplémentaires sans demander l'annulation du permis partiel qu'elles modalisent; qu'en conséquence, le second recours introduit n'est recevable qu'en ce qu'il vise le refus partiel de permis;

Considérant que, dans le premier recours, la partie requérante prend un premier moyen qui dénonce le "retrait intempestif" d'un acte légal créateur de droit, la violation des principes de légitime confiance et de sécurité juridique, celle de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que l'arrêté attaqué retire l'arrêté du 9 juin 2001 qui a refusé le permis et a ainsi modifié l'ordonnancement juridique, notamment au profit des riverains qui s'étaient opposés au projet alors que l'arrêté du 9 juin 2011 est créateur de droits et que l'acte attaqué ne démontre pas l'illégalité de cette décision, sachant que l'erreur relevée dans l'examen des plans porte sur un motif surabondant et non décisoire;

Considérant que la partie adverse répond que la distinction entre les actes créateurs de droits et les actes non créateurs de droits aurait essentiellement pour intérêt de déterminer le délai de retrait, sachant qu'en l'espèce, le retrait est intervenu dans le délai de recours contentieux; qu'elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué constate que l'acte retiré est affecté d'une irrégularité puisqu'il énonce qu'il présenterait "un défaut dans l'analyse de la demande et des plans" et que "contrairement à ce qui a été précisé dans la décision du 9 juin 2011, les plans présentés précisent, pour chacun des locaux, l'affectation projetée"; qu'elle s'exprime dans les termes suivants :

" Un acte administratif est entaché d'illégalité lorsqu'il est adopté sur la base d'une erreur de fait et en violation du devoir qui incombe à l'autorité de procéder à un examen sérieux, minutieux et in concreto du dossier.

En l'espèce, l'illégalité apparaît objectivement dans l'acte retiré puisque celui-ci énonce explicitement un fait erroné relatif aux mentions du plan et qui a induit l'autorité en erreur puisqu'au final elle a refusé le permis demandé.

Ceci suffit à justifier le retrait qu'opère l'acte attaqué, sans qu'il faille en outre se livrer à une comparaison des motifs des deux actes";

Considérant que la première partie requérante réplique que le motif invoqué à l'appui du retrait, à le supposer inexact en fait, n'était pas un des motifs décisores du refus de permis du 9 juin 2011, de telle sorte que l'inexactitude de ce

motif n'était pas susceptible de justifier l'annulation du refus et ne pouvait pas corrélativement en justifier le retrait;

Considérant que la première partie intervenante soutient que :

- le premier requérant n'a pas intérêt au moyen par lequel il critique la décision de retrait, l'acte retiré étant illégal pour n'avoir pas statué en fonction de la réglementation et de la conception du bon aménagement des lieux, contemporaines des travaux réalisés, ceux-ci étant antérieurs à l'entrée en vigueur du plan de secteur;
- l'acte attaqué motive en la forme le retrait par la considération suivante : "(...) qu'en l'espèce, la décision doit être retirée car présentant un défaut dans l'analyse de la demande et des plans explicités ci-après", suivie de deux considérants relatifs à la distinction entre les deux parties du bâtiment et à l'indication de l'affectation projetée des locaux;
- l'acte retiré est affecté d'une illégalité de fond dès lors que, sur le vu des plans modifiés, la distinction entre la partie dancing et la partie événementielle pouvait être opérée;
- l'illégalité retenue ne concerne pas un motif surabondant dès lors que la partie adverse s'est méprise sur la portée des plans;

Considérant que, sur l'intérêt au moyen, il convient de rappeler que les règles relatives au retrait des actes administratifs sont d'ordre public; que le requérant ayant intérêt à son recours et sa requête étant recevable, il n'a pas à prouver son intérêt à invoquer un moyen d'ordre public, qui par définition peut être soulevé d'office; que, surabondamment, il est clair que la violation dénoncée des règles relatives au retrait est de nature à avoir lésé le premier requérant;

Considérant, sur le fondement du moyen, que, en principe, les actes créateurs de droit ne peuvent jamais être retirés s'ils sont réguliers; qu'une décision administrative qui, sur le recours de voisins, refuse de délivrer un permis unique relatif à une exploitation dont ceux-ci se plaignent, a vocation à modifier l'ordonnancement juridique, que ce soit à l'égard de la demanderesse de permis ou à l'égard de tiers; qu'il s'ensuit que la décision qui retire une telle décision doit non seulement être motivée en la forme mais doit surtout exposer les irrégularités qui justifient le retrait du refus de permis unique;

Considérant qu'en l'espèce, le préambule de l'arrêté attaqué indique que la décision de refus du permis unique est un acte non créateur de droits qui peut être retiré non seulement pour des motifs de légalité mais aussi pour des raisons

d'opportunité; que ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué assoit la décision de retrait sur un motif entaché d'une erreur de droit;

Considérant que, par ailleurs, il précise que "la décision doit être retirée car présentant un défaut d'analyse de la demande et des plans explicités ci-après"; que, cependant, la lecture de la décision attaquée ne permet pas de comprendre aisément en quoi consiste le défaut d'analyse de la demande et des plans qui, aux yeux de la partie adverse, nécessite, d'un point de vue juridique, que l'arrêté du 9 juin 2011 doive être retiré; que le seul considérant auquel ce renvoi paraît clairement se référer est celui qui énonce que "contrairement à ce qui a été précisé dans la décision du 9 juin 2011, les plans présentés précisent, pour chacun des locaux, l'affectation projetée"; que l'arrêté du 9 juin 2011 avait, lui, considéré que "les plans tels que présentés sont muets quant à la place accordée à chaque activité au sein de la grange à transformer";

Considérant que, sur ce point, et contrairement à ce qu'indique la décision attaquée, les plans joints au dossier ne sont pas précis en ce qui concerne la répartition des locaux entre la partie "dancing" et la "partie événementielle"; qu'ainsi, l'affectation des deux plateaux aux étages de la partie occidentale n'est pas mentionnée dans les plans sauf pour la partie réservée au "bar", tandis qu'on ne sait pas si les locaux du rez-de-chaussée affectés à une fonction de "réserve", de "vestiaires", de " W.C." ou d'"entretien" dépendent de la partie "événementielle" ou servent également à la partie "dancing"; qu'aux termes du rapport explicatif du 8 février 2010, il ressort ce qui suit : "(...) L'espace perdu suite à la démolition de l'annexe est alors installé dans cette partie ouest de la grange. Au niveau du rez-de-chaussée est installée une zone de services : stockage, cuisine, sanitaires, vestiaire et local pour le personnel. (...)"; que cependant, l'instruction de l'affaire révèle que la partie adverse et la première intervenante se contredisent en ce qui concerne la distinction entre le dancing et l'aile occidentale : en réponse à une demande de précisions de l'auditeur-rapporteur, l'une a indiqué que la distinction n'existe pas encore, et l'autre, au contraire, que le mur de séparation existe déjà;

Considérant que, dans son préambule, l'arrêté attaqué reconnaît que le dossier déposé ne permet que difficilement d'opérer une distinction entre ce qui a existé (et doit être démoli), ce qui existe (et doit être régularisé) et ce qui est projeté, mais précise qu'il tient compte "des informations complémentaires apportées" et de "la distinction qui peut dès lors être opérée entre la partie dancing et la partie événementielle" pour considérer que la régularisation du dancing peut être acceptée tandis que les actes et travaux projetés dans la grange, en l'état actuel du dossier ne peuvent être acceptés; que, cependant, ni le dossier administratif ni les renseignements demandés aux parties ne permettent de déterminer ces "informations

complémentaires" qui sont de nature à remédier aux plans; qu'ainsi, le dossier administratif ne contient pas de document nouveau produit entre l'acte retiré et l'acte attaqué ou même après le dépôt des nouveaux plans en octobre 2010, fournissant de telles informations complémentaires;

Considérant qu'enfin, outre les conditions nouvelles, la principale différence entre l'acte retiré et l'acte attaqué tient en l'octroi par le second permis de la régularisation du dancing existant; que celui-ci reste cependant muet sur la raison pour laquelle la partie adverse est arrivée à la conclusion qu'il fallait retirer le refus de régulariser l'exploitation, refus qui était motivé dans la décision du 9 juin 2011 et dont l'illégalité n'est pas démontrée; que la seule mention qui figure dans l'acte attaqué à cet égard consiste dans l'affirmation selon laquelle l'activité existe depuis plus de quarante ans; qu'un tel motif revient à admettre que la régularisation est accordée sous le poids du fait accompli;

Considérant qu'il découle de ces différents éléments que le retrait de la décision de refus, couplé à l'octroi partiel du permis unique, loin d'être destiné à réparer une illégalité démontrée, procède d'un revirement dans l'appréciation portée par la partie adverse à propos de l'opportunité d'accorder l'autorisation administrative; que le premier moyen est fondé;

Considérant qu'en conséquence, la partie adverse avait épuisé sa compétence avec la décision du 9 juin 2011 et ne pouvait donc plus prendre une nouvelle décision; que l'arrêté du 29 juillet 2011 apparaît donc de ce seul fait comme étant illégal; que, par conséquent, il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens;

Considérant que, dans ces circonstances, il y a lieu de mettre l'entière des dépens à la charge de la partie adverse,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A. 201.861/XIII-6006 et A. 201.872/XIII-6008 sont jointes.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 29 juillet 2011 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne qui retire l'arrêté ministériel du 9 juin 2011 et délivre, sous conditions, à la S.C.R.L. IMC DONCEEL un permis unique pour la régularisation du dancing situé place Joseph Magnée, 6 à Donceel, tout en lui refusant ce permis en ce qui concerne les actes et travaux projetés dans la grange.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix décembre deux mille quatorze par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.