

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 237.441 du 22 février 2017

A. 215.299/XIII-7261

En cause : **la Commune de Messancy**,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Christian WITTAMER, avocat,
rue des Martyrs 19
6700 Arlon,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

FERRAZ DA CRUZ Antonio,
ayant élu domicile chez
Me Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 mars 2015 par la commune de Messancy qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 9 janvier 2015 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal à Antonio FERRAZ DA CRUZ "pour la création d'un snack-bar brasserie", dans un bâtiment sis rue d'Arlon 190 à Messancy, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 155g2;

Vu la requête introduite le 30 avril 2015 par laquelle Antonio FERRAZ DA CRUZ demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 mai 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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, le dernier mémoire de la partie requérante et la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 octobre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 décembre 2016 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Fr. JONGEN, loco Me J.-Chr. WITTAMER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me E. DOHOGNE, loco Me J. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 24 septembre 1996, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) AUTO SERVICE obtient un permis d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment destiné à un commerce de véhicules d'occasion, assimilé à une exploitation artisanale aux dires de la requérante, sur un terrain cadastré à Messancy, 1^{ère} division, section A, n° 155g2.

2. Le 31 octobre 2006, la S.C.R.L. AUTO SERVICE introduit une première demande de permis unique pour la transformation du garage en discothèque.

3. La demande de permis est d'abord acceptée sous conditions par la commune de Messancy le 7 mars 2007 et est ensuite refusée sur recours du fonctionnaire technique par un arrêté ministériel du 9 juillet 2007.

4. Malgré ce refus de permis, la discothèque continue à être exploitée, ce qui donne lieu à des poursuites judiciaires.

5. Le 29 décembre 2009, la S.C.R.L. AUTO SERVICE introduit une seconde demande de permis unique pour la régularisation, la transformation et l'exploitation de ladite discothèque.

6. Le 15 juillet 2010, le collège communal de Messancy refuse le permis unique sollicité.

7. Le 27 octobre 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie, sous conditions, le permis unique sollicité par la S.C.R.L. AUTO SERVICE.

8. Sur recours de la commune requérante (A.198.650/XIII-5842), ce permis est annulé par l'arrêt n° 213.549 du 30 mai 2011.

9. Le 19 juin 2014, Antonio FERRAZ DA CRUZ introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Messancy en vue de changer la destination d'un bien sis à Messancy, rue d'Arlon et cadastré n° 190, section A, n° 155g2, à savoir transformer un garage en snack-bar brasserie.

La parcelle est inscrite pour sa majeure partie en zone d'habitat au plan de secteur, le solde étant en zone de loisirs. Le bâtiment litigieux est quant à lui situé totalement en zone d'habitat.

La parcelle est également inscrite dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 4 adopté par le conseil communal de Messancy le 10 avril 1972 et approuvé par arrêté royal du 5 mars 1973. Le bien y est situé en zone de construction "d'habitations dispersées", laquelle "est réservée à l'établissement d'habitations privées et d'exploitations artisanales avec leurs dépendances" (art. 6. A).

10. Le 26 juin 2014, la commune de Messancy délivre un accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme et note que le projet ne nécessite pas d'étude d'incidences sur l'environnement.

11. La demande est soumise à enquête publique du 30 juin au 14 juillet 2014 au motif que le changement de destination (brasserie) déroge au plan communal d'aménagement. Une lettre de réclamation est déposée et dénonce l'absence d'égout et de précision quant au mode d'épuration des eaux usées ainsi que le caractère lacunaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement sur la question des déchets et des nuisances.

12. Le 17 juillet 2014, le collège communal de Messancy émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme en prenant en considération la délibération du collège communal du 8 mai 2014 décidant d'entamer la procédure de modification du régime d'assainissement collectif à cet endroit en régime d'assainissement autonome. Le collège ne souhaite pas que ce bâtiment soit exploité tant que la modification du plan d'assainissement par sous bassin hydrographique (PASH) de Semois-Chiers n'est pas approuvée et ce, afin que cet établissement soit équipé d'un système complet d'épuration.

13. Le 12 août 2014, le fonctionnaire délégué se rallie à l'avis du collège communal, estime que la réclamation est fondée et émet également un avis défavorable sur le projet.

14. Le 21 août 2014, le collège communal refuse le permis d'urbanisme au demandeur.

15. Le 22 septembre 2014, le demandeur introduit un recours auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 23 septembre 2014. Le recourant demande notamment que soit formellement constaté que la demande de permis est sans objet, compte tenu du fait que le changement d'affectation concerne un bâtiment dont la superficie est inférieure à 300 m².

16. Le 24 octobre 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis rédigé notamment comme suit :

" [...]

Vu le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet et transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE;

[...]

Compte tenu de que conformément au prescrit de l'article 120 du CWATUPE, une audition s'est déroulée ce jour en présence du conseil de la commune, du conseil du demandeur et de la Commission; que la DGO4, non représentée lors de ladite audition, n'a pas présenté le document visé à l'article 452/12 comme le requiert l'article 120 du CWATUPE;

Compte tenu de ce qu'il ressort du document transmis par la DGO4 que le bâtiment en cause se situe en zone d'habitat au plan de secteur; qu'il se situe également dans le périmètre d'un PCA; que le projet est conforme à ce document; qu'en effet, les prescriptions relatives à la «zone d'habitations dispersées» permettent ce type d'affectation;

Compte tenu de ce que la DGO4 précise également que la demande ne vise que le changement d'affectation, ce qui, en soi, ne nécessitait pas de permis d'urbanisme (article 271 du CWATUPE, le bâtiment est inférieur à 300 m²);

Compte tenu de ce qu'une enseigne est prévue sur la façade avant; que cette dernière nécessite par contre l'obtention d'un permis d'urbanisme sur la base de l'article 84, 2^o, du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la commune de Messancy a refusé le permis d'urbanisme sur la base de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué lequel reprend l'avis préalable du Collège basé sur la problématique de l'épuration des eaux; que selon eux, «il faut que le bâtiment puisse être équipé d'un système d'épuration complet dans le cadre de la modification du régime d'assainissement collectif prévu à cet endroit»;

Compte tenu de ce qu'en octobre 2013, une déclaration de classe 3 est déposée auprès des services de la commune de Messancy pour la «gestion de salle de spectacle»; que cette affectation nécessiterait un permis d'urbanisme (article 84 et 271 du CWATUPE) mais ne constitue pas l'objet de la présente demande;

Compte tenu de ce que la Commission ne peut que partager l'analyse de la DGO4 quant au fait qu'il ne faille pas de permis d'urbanisme pour l'objet de la demande; qu'elle regrette cependant que les incidences de l'activité à développer ne puissent être appréhendées au travers d'un permis d'urbanisme; qu'en effet, la réalisation d'une brasserie a des conséquences importantes dans les circonstances urbanistiques et architecturales locales en ce qui concerne notamment les emplacements de parage, la mobilité, etc.;

La Commission estime que le recours est sans objet".

17. Par une lettre du 3 novembre 2014 adressée à la commission d'avis sur les recours, le conseil du demandeur apporte quelques éclaircissements sur la superficie et le parking et précise que "la demande de permis ne concerne pas l'enseigne, celle autorisée en 1996 [étant] maintenue en l'état sans aucune modification quant à sa configuration".

18. Une lettre de rappel est adressée au Gouvernement wallon par courrier recommandé le 11 décembre 2014, réceptionné le 12 décembre 2014.

19. Le 24 décembre 2014, une note est adressée au Ministre compétent aux termes de laquelle la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose de refuser le permis d'urbanisme en raison des lacunes de la notice concernant l'évacuation des eaux usées et le dispositif de publicité.

20. Le 9 janvier 2015, le Ministre octroie le permis d'urbanisme au demandeur en ces termes :

" [...]. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Antonio FERRAZ DA CRUZ et ayant pour objet le placement d'une enseigne est octroyé.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat et en zone de loisirs au plan de secteur du sud-Luxembourg adopté par arrêté royal du 27 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° IV, approuvé par arrêté royal du 5 mars 1973; que le bien y est situé en zone de construction d'habitations dispersées;

Considérant que le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH quoique la voirie ne soit pas équipée d'un égout;

Considérant que la demande vise le changement d'affectation d'un bâtiment existant (un ancien garage automobile);

Considérant que l'objet de la demande, à savoir le changement d'affectation, ne nécessite pas de permis d'urbanisme en ce que la demande ne relève pas du champ d'application de l'article 271 du Code précité; que la modification d'utilisation du bâtiment concerne des biens et services dans un espace de moins de 300 m²;

Considérant, toutefois, qu'il apparaît au dossier du demandeur que celui-ci prévoit le placement d'une enseigne;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de requalifier l'objet de la demande;

Considérant que la demande vise uniquement le placement d'une enseigne;

Considérant que le placement d'une enseigne nécessite un permis d'urbanisme en application de l'article 84, § 1^{er}, 2^o du Code;

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D. 66 du code de l'environnement, est tel que l'autorité peut, eu égard au changement d'affectation du bâtiment existant et à l'environnement dans lequel le projet est appelé à s'insérer (zone urbanisable), [de] conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que l'objet de la demande est situé exclusivement dans la zone d'habitat du plan de secteur;

Considérant que l'article 26 du CWATUPE dispose que :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics»;

Considérant que la demande de permis est compatible avec la destination générale de la zone telle qu'elle résulte du plan de secteur;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité en application de l'article 330, 11^o, du Code;

[...]

Considérant, cependant, que la demande n'est pas dérogatoire aux prescriptions du plan particulier, devenu plan communal d'aménagement;

Considérant, en effet, contrairement à ce qu'analysent le Collège communal et le réclamant, que les prescriptions relatives à la zone la réservent «à l'établissement d'habitations privées et d'exploitations artisanales avec leurs dépendances»; que tel est le cas en l'espèce;

Considérant que, contrairement à ce qu'indique l'administration dans sa proposition de décision, la demande de permis d'urbanisme n'est pas lacunaire pour ce qui concerne le dispositif de publicité puisque le plan de la façade avant comporte tous les éléments relatifs à cette enseigne; que ces éléments (positionnement, dimension, type d'éclairage) sont suffisants pour permett[re] à l'autorité de recours de statuer en toute connaissance de cause;

Considérant, par ailleurs, que l'impact de ce dispositif sur le contexte bâti et non bâti existant est mineur;

[...]".

21. Par un courrier du 4 avril 2016, le conseil de la partie requérante transmet deux rapports des services de Police de la commune de Messancy, datés de novembre et décembre 2015, établissant l'exploitation des lieux litigieux en discothèque;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 84, § 1^{er}, 7^o, 114, alinéa 2, et 271, alinéa 1^{er}, 1^{er} et 3^{ème} tiret, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), lus en combinaison avec le P.C.A. n^o 4 et l'article 26 du CWATUP;

" En ce que la décision attaquée considère que l'objet de la demande, à savoir le changement d'affectation, ne nécessite pas de permis d'urbanisme; que la demande ne relève pas du champ d'application de l'article 271 du Code précité au motif que la modification d'utilisation du bâtiment concernerait une offre de services hors zone de service mais dans un espace de moins de 300 m²;

Alors que le changement d'affectation concerné nécessite un permis d'urbanisme";

qu'elle soutient que c'est à tort que la partie adverse conclut qu'il n'y a pas lieu à application de l'article 271 du CWATUP; qu'elle fait valoir que le principe de bonne administration impose de prendre en considération l'ensemble du dossier, et donc aussi la déclaration de classe 3 pour une salle de spectacles, en sorte qu'il fallait considérer que l'intention du demandeur de permis n'était pas seulement d'affecter le bâtiment à l'usage de brasserie, mais aussi de l'affecter à l'usage de cabaret et salle de spectacles; que, selon elle, la partie adverse devait se fonder sur le troisième tiret de l'article 271, précité, qui impose un permis d'urbanisme pour la mise en œuvre d'un équipement à usage récréatif "dans la mesure où le bâtiment ne se situe ni dans une zone de services ni dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique";

qu'elle affirme que, même en ayant égard à la seule demande de permis d'urbanisme, "c'est à tort que la partie adverse a considéré que l'activité de services était mise en œuvre dans un espace inférieur à 300 m²"; qu'elle reproche à la partie adverse de n'avoir pris en considération que la surface du bâtiment au sol, mais non la présence d'un étage et d'une pièce semi-enterrée, alors que c'est l'ensemble de la surface utile qui doit être prise en considération;

qu'elle fait valoir qu'en toute hypothèse, quand la modification de l'utilisation d'une partie d'un bâtiment n'est pas soumise à permis d'urbanisme, c'est sous la réserve de la conformité de la nouvelle activité avec les prescriptions du plan de secteur ou d'aménagement communal, auquel cas cette modification doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;

qu'en l'espèce, elle constate qu'au P.C.A. n° 4, le bâtiment litigieux se situe en zone de construction d'habitations dispersées, cette zone étant "réservée à l'établissement d'habitations privées et d'exploitations artisanales avec leurs dépendances"; qu'elle estime que la mise en place d'une brasserie consiste donc en une dérogation au P.C.A. puisqu'il ne s'agit ni d'une habitation privée, ni d'une exploitation artisanale; qu'elle conclut qu'un permis d'urbanisme est nécessaire à son installation;

qu'elle rappelle qu'en outre, l'article 26 du CWATUPE "impose deux conditions à la possibilité de dérogation au plan de secteur", à savoir que "l'activité ne doit pas mettre en péril la destination principale de la zone" et que "l'activité doit être compatible avec le voisinage"; qu'elle observe que l'acte attaqué indique que "la demande de permis est compatible avec la destination générale de la zone telle qu'elle résulte du plan de secteur", sans plus de précision;

que, selon elle, pourtant, l'apparition d'une brasserie dans une zone de résidence entraînerait une série d'inconvénients qu'elle énumère, puisque le bâtiment de presque 300 m² de surface au sol peut accueillir au moins 150 personnes, avec un parking de 47 places; qu'elle relève que le demandeur de permis d'urbanisme a présenté des documents remplis de manière très succincte et n'a envisagé aucune solution aux divers problèmes pouvant survenir;

qu'elle ajoute que le comportement douteux du demandeur de permis ne lui permettait, ni a fortiori à la partie adverse, de s'assurer que ce dernier se contenterait de créer une brasserie pour remplacer la discothèque; qu'elle pointe à cet égard les éléments suivants :

- " - Le dossier de demande de permis d'urbanisme a été complété de façon très succincte;
- Son dépôt a été précédé d'une déclaration de classe 3 visant non pas une brasserie mais une salle de spectacles - cabaret;
- La S.P.R.L. PENELOPE MC, représentée par le demandeur de permis, n'existe pas;
- Cette soi-disant S.P.R.L. PENELOPE MC a repris la page Facebook de la S.P.R.L. NATFANY sans aucune autre modification que le nom de la Fan Page, insistant ainsi sur la continuité de l'exploitation de l'ancienne discothèque (illégale)";

qu'elle conclut que l'activité prévue par Antonio FERRAZ DA CRUZ risque de mettre en péril la destination principale de la zone et n'est pas compatible avec le voisinage;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse rappelle que l'objet de la demande de permis d'urbanisme telle qu'elle a été introduite est le changement de destination, à savoir le passage d'un garage à un snack-bar - brasserie; qu'elle relève que la superficie déclarée par le demandeur est de 282,75 m² conformément à la lettre adressée par le conseil du demandeur le 3 novembre 2004 à la commission d'avis sur les recours; qu'elle conclut que, s'agissant bien de la modification d'utilisation d'un bâtiment, dans un espace de moins de 300 m², une telle demande ne nécessite dès lors pas de permis d'urbanisme;

qu'elle observe que la déclaration de classe 3, introduite le 1^{er} octobre 2013 en vue d'exploiter un cabaret, a été déclarée irrecevable et qu'aucune nouvelle déclaration n'a été introduite depuis lors, et qu'en conséquence, l'intention qui serait celle du demandeur, selon la requérante, d'affecter le bâtiment aussi à l'usage de cabaret ou salle de spectacle n'est nullement démontrée à l'heure actuelle dès lors qu'aucune nouvelle déclaration n'a été introduite depuis lors;

que, quant à l'aspect dérogatoire du projet, la partie adverse observe que les prescriptions relatives à la zone réservent celles-ci "à l'établissement d'habitations privées et d'exploitations artisanales avec leur dépendance"; qu'elle soutient que tel est bien le cas en l'espèce comme le relève l'acte attaqué;

Considérant que la partie intervenante soutient que l'argumentation de la partie requérante quant à l'affectation réelle des lieux constitue un procès d'intention; qu'elle affirme que la demande, objet de la présente décision, porte sur la modification d'un garage existant en une brasserie d'une surface de 282,75 m² et que cette modification d'affectation est bien celle dispensée de permis par l'article 271, 1^{er} tiret, lorsqu'elle concerne une surface de moins de 300 m²; qu'elle précise que la cave et la sous-toiture ne font pas l'objet de demande de modification - et ne sont d'ailleurs pas modifiées dans leur affectation - de sorte que, ces surfaces ne rentrent pas en ligne de compte dans le calcul de la surface;

qu'elle estime que la requérante est peu prolixe pour expliquer en quoi le permis violerait le plan de secteur, et l'article 26 du CWATUP, et le plan communal d'aménagement;

qu'elle constate que la requérante invoque la violation de ces dispositions au regard de l'activité de brasserie (nuisances sonores, circulation, déchet, insécurité,...), et non en ce qui concerne le permis d'urbanisme pour l'enseigne; qu'elle voit mal en quoi l'enseigne mettrait en péril la destination principale de la zone et serait incompatible avec le voisinage; qu'elle soutient que, dès lors que la critique ne concerne pas l'acte litigieux mais bien l'activité de brasserie, non soumise à permis d'urbanisme, "toute éventuelle infraction au plan de secteur ou au plan communal ne ressortit pas à la compétence du Conseil d'Etat mais bien à celle des Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire"; qu'elle affirme qu'en toute hypothèse, "la requérante ne démontre pas concrètement en quoi l'activité de brasserie serait contraire à l'article 26 du CWATUP en ce qu'elle mettrait en péril la destination principale de la zone ou en ce qu'elle serait incompatible avec le voisinage";

qu'elle estime, par ailleurs, que le projet est conforme au plan communal d'aménagement qui prévoit que la zone est réservée à l'établissement d'habitations privées et d'exploitations artisanales et leur dépendance, dans laquelle s'inscrit la brasserie;

Considérant que dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, la requérante rappelle son argumentation et insiste sur la violation du principe de bonne administration et plus précisément du devoir de minutie par l'autorité délivrante qui n'a pas tenu compte, selon elle, de la déclaration

d'établissement de classe 3 déposée par la partie intervenante en 2013 en vue d'exploiter une discothèque;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'elle soutient que la motivation de l'acte attaqué qui justifie "que la demande de permis d'urbanisme ne déroge pas au P.C.A. n° 4 et à l'article 26 du CWATUP", n'est pas adéquate en ce qu'elle ne lui permet pas de comprendre les raisons de la décision de la partie adverse;

Considérant que la partie adverse répond ne pas apercevoir en quoi la motivation n'est pas suffisante, la requérante se contentant de dire que la motivation n'est pas adéquate en ce qu'elle ne lui permettrait pas de comprendre les raisons de la décision de la partie adverse; qu'elle estime que la motivation permet de comprendre aisément que, selon le Ministre, le projet rentre dans la notion d'établissement d'habitations privées et d'exploitations artisanales avec leurs dépendances; qu'elle observe qu'aucun autre aspect de la motivation de l'acte attaqué n'est critiqué par la requérante de sorte que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie intervenante soutient que "la partie adverse n'a pas d'obligation de motiver sa décision au regard de la conformité du projet au regard, tant de l'article 26 du CWATUP qu'au regard du plan d'aménagement, dans la mesure où la demande de changement d'affectation n'est pas soumise à permis d'urbanisme" et que "la demande n'a, en effet, pas d'objet sur ce point"; qu'il affirme qu'il ne ressortit pas de la compétence du Conseil d'Etat de contrôler si l'activité, non soumise à permis, viole le plan de secteur ou le plan communal d'aménagement dans la mesure où ladite activité n'est, justement, pas soumise à permis d'urbanisme; qu'il estime que le contrôle du Conseil d'Etat se limite à l'acte litigieux mais ne s'étend pas à l'activité de brasserie non soumise à permis et qu'il s'agit de la compétence des Cours et Tribunaux de l'Ordre Judiciaire, en application de l'article 154 du CWATUP; qu'il fait valoir que, quoi qu'il en soit, en ce qui concerne l'enseigne, "la décision est motivée adéquatement et qu'elle permet de comprendre en quoi l'enseigne est compatible avec les plans, la partie adverse qualifiant l'impact de l'enseigne comme étant «mineure»";

Considérant qu'en réplique, la partie requérante fait valoir que l'obligation de motiver de la partie adverse était "d'autant plus étendue en l'espèce que la partie adverse s'est écartée de l'avis de sa propre administration" sur le caractère insuffisant de la notice d'évaluation des incidences;

Considérant, sur les premier et troisième moyens, que l'article 84, § 1^{er}, 7^o, du CWATUP dispose comme suit :

" Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement :

[...]

7^o modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :

- a. l'impact sur l'espace environnant;
- b. la fonction principale du bâtiment";

Considérant que la liste dont question à l'article précité est fixée à l'article 271 du CWATUP, dont l'alinéa 1^{er} est libellé comme suit :

" La modification d'utilisation de bâtiments, au sens de l'article 41, § 1^{er}, 9^o [lire article 84, § 1^{er}, 7^o] est celle qui en affecte la fonction principale telle qu'elle résulte de leur conception et de leur aménagement et qui consiste selon le cas en la mise en œuvre :

- d'une offre en vente ou en échange de biens et services dans un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone de services;
- [...]
- d'un équipement à usage culturel ou récréatif dans la mesure où le bâtiment ne se situe ni dans une zone de services ni dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique;
- d'une activité artisanale, de moyenne et petite entreprise ou de dépôt, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises.

[...]"

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme porte sur les actes et travaux suivants : "Changement de destination. Passage d'un garage à Snack-bar";

Considérant qu'il ressort du dossier administratif, notamment du plan qui accompagne la demande mais également d'autres pièces figurant au dossier, que l'espace qui fait l'objet de la modification d'utilisation du bâtiment a une superficie inférieure à 300 m²; que, dans sa requête, la requérante reconnaît elle-même que le dépassement du seuil des 300 m² ne peut se réaliser que par la prise en compte d'autres espaces, tels que le sous-sol ou la sous-toiture; que, toutefois, il ressort du plan annexé à la demande que ces espaces ne seront pas accessibles au public, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un espace où se déroulera une offre en vente de services telle que visée à l'article 271 du CWATUP; qu'il s'ensuit que la partie adverse n'a pas commis d'erreur en estimant que "la modification d'utilisation du bâtiment concerne des biens et services dans un espace de moins de 300 m²";

Considérant, par ailleurs, que dans la mesure où la demande de permis d'urbanisme, telle qu'elle lui a été soumise, ne porte pas sur l'exploitation d'une salle de spectacle, d'un cabaret ou encore d'un café-dancing, la partie adverse n'a pas commis d'erreur en excluant ces activités de son appréciation; qu'à cet égard, il ressort du dossier administratif que la déclaration d'un établissement de classe 3 déposée par l'intervenant le 1^{er} octobre 2013, en vue d'exploiter un cabaret, n'a pas été acceptée par la commune, celle-ci ayant également avisé la partie intervenante, par un courrier du 25 novembre 2013, que "le collège communal réuni en séance du 21 novembre 2013 marque son désaccord sur l'exploitation du bâtiment, et ce tant que celui-ci n'est pas en règle avec la législation sur les eaux usées";

que, pour le surplus, le fait que la partie intervenante exploite les lieux illégalement, par une activité de discothèque en lieu et place de celle d'une brasserie, échappe à la compétence du Conseil d'Etat, une telle infraction relative à l'exécution du permis relevant de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire; que, sauf à commettre un procès d'intention, le collège communal ne pouvait préjuger, au moment où il a statué, de l'exploitation du bâtiment dans un but différent de celui d'une brasserie, les plans et les documents déposés pouvant correspondre à ce type d'exploitation;

Considérant, toutefois, que la requérante conteste la qualification d'exploitation artisanale donnée par la partie adverse à l'activité projetée par la partie intervenante pour en déduire que, puisqu'une dérogation au P.C.A. était nécessaire, un permis d'urbanisme était requis;

Considérant que le P.C.A. n° 4 qui affecte la parcelle litigieuse en zone de construction d'habitations dispersées prévoit que cette zone est "réservée à l'établissement d'habitations privées et d'exploitations artisanales avec leurs dépendances"; que les prescriptions du P.C.A. ne définissent pas ce qu'il y a lieu d'entendre par "exploitations artisanales"; qu'il y a dès lors lieu de recourir au sens commun; que l'artisan est une personne exerçant, pour son propre compte, un art mécanique ou un métier manuel qui exige une certaine qualification professionnelle comme, par exemple, le serrurier, le ferronnier, le forgeron, le tailleur, le coiffeur, le boulanger, le menuisier, l'ébéniste, le plombier, etc.; qu'une entreprise artisanale peut dès lors être définie comme dans la loi du 19 mars 2014, portant définition légale de l'artisan, en son article 2, à savoir : "une personne physique ou morale active dans la production, la transformation, la réparation, la restauration d'objets, la prestation de services dont les activités présentent des aspects essentiellement manuels, un caractère authentique, développant un certain savoir-faire axé sur la qualité, la tradition, la création ou l'innovation";

Considérant que tel n'est pas le cas d'une activité de snack-bar - brasserie dans un bâtiment d'une capacité de 150 personnes; qu'il s'agit d'une activité de services au même titre qu'un café, un restaurant ou un hôtel (secteur HORECA);

Considérant qu'il en résulte que la partie adverse a commis une erreur de qualification en estimant qu'un "snack-bar - brasserie" constituait une exploitation artisanale;

Considérant qu'il est au demeurant contradictoire de considérer, a contrario, que si le bâtiment avait eu une superficie supérieure à 300 m², le changement d'affectation serait tombé dans le champ d'application de l'article 271, alinéa 1^{er}, premier tiret, qui vise la mise en œuvre d'"une offre en vente ou en échange de biens et services dans un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone de services", alors que, par ailleurs, il est affirmé qu'il s'agit d'une exploitation artisanale, laquelle est soumise à permis, quelle que soit sa superficie, par le troisième tiret de l'article 271 qui vise expressément la mise en œuvre "d'une activité artisanale, de moyenne et petite entreprise ou de dépôt, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises";

Considérant, dès lors, que c'est à juste titre que la requérante soutient que l'activité de snack-bar - brasserie n'est pas une entreprise artisanale contrairement à ce qu'affirme de manière péremptoire l'acte attaqué; que les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre le raisonnement de la partie adverse;

Considérant, cependant, que le changement d'affectation projeté est, en vertu des articles 84, § 1^{er}, 7^o, et 271, alinéa 1^{er}, premier tiret, du CWATUP, dispensé de permis d'urbanisme; que ces dispositions ne réservent pas le cas où le changement d'affectation déroge à un plan d'aménagement du territoire ou un règlement d'urbanisme;

Considérant que, dans ce système, la circonstance que l'acte matériel en projet n'est pas conforme aux dispositions légales, décrétales ou réglementaires applicables n'a pas pour effet d'assujettir à permis d'urbanisme; que l'argument de la requérante pris de l'existence d'une "dérogation" pour contester l'exemption de permis doit donc être rejeté sans qu'il y ait lieu de se prononcer sur la validité de l'acte matériel qui serait accompli au bénéfice de cette dispense de permis, au regard des autres dispositions du Code que celles qui règlent le permis d'urbanisme, et, notamment, l'article 154, alinéa 1^{er}, 4^o, du CWATUP, qui érige en infraction notamment le fait d'enfreindre "de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans de secteur ou communaux d'aménagement [...]";

Considérant, en conclusion, qu'à défaut d'être visé par le décret ou dans l'arrêté d'exécution de l'article 84, § 1^{er}, 7°, précité, le changement d'affectation du bâtiment litigieux en un snack-brasserie n'est pas soumis à permis d'urbanisme, même s'il n'est pas conforme au P.C.A.; que la requérante n'a dès lors pas d'intérêt aux moyens en ce qu'ils dénoncent la non-conformité du projet autorisé au P.C.A. applicable et les lacunes de la motivation de l'arrêté attaqué ou de la notice d'évaluation des incidences sur ce point;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de "la violation des articles 119 et 452/12 du CWATUP ainsi que du principe de bonne administration, [e]n ce que la décision attaquée requalifie la demande [de permis] dans des termes que [le demandeur] n'avait pas visés au recours, qui plus est sans avoir respecté la procédure légale, [a]lors que les règles visées au moyen empêchent la partie adverse de statuer *ultra petita* et lui imposent de respecter la procédure prévue";

qu'elle observe que, dans l'acte attaqué, la partie adverse déclare elle-même requalifier l'objet de la demande :

" Considérant que l'objet de la demande, à savoir le changement d'affectation, ne nécessite pas de permis d'urbanisme [...];
Considérant, toutefois, qu'il apparaît au dossier du demandeur que celui-ci prévoit le placement d'une enseigne;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de requalifier l'objet de la demande [...];
Considérant que le placement d'une enseigne nécessite un permis d'urbanisme en application de l'article 84, § 1^{er}, 2°, du Code";

qu'elle estime qu'ainsi la partie adverse ne requalifie pas l'objet de la demande, mais l'étend à une nouvelle demande de permis d'urbanisme, alors que le demandeur de permis demandait seulement de constater qu'il n'avait pas besoin de permis, mais ne demandait pas à la partie adverse de lui accorder un permis d'urbanisme pour le placement d'une enseigne; qu'elle affirme que "l'autorité saisie d'un recours doit statuer uniquement sur les demandes dont elle a été saisie et ne peut donc statuer *ultra petita* en accordant au requérant ce qu'il n'a pas demandé"; qu'en effet, selon elle, "un tel comportement aurait pour conséquence d'aller à l'encontre du principe du dispositif qui est un élément essentiel des droits de la défense";

que, par ailleurs, elle soutient que, contrairement à ce que prévoit l'article 452/12 du CWATUP, la DGO4 n'a pas présenté le document qui précise le cadre dans lequel s'inscrit le projet devant la commission d'avis sur les recours, comme le relève celle-ci dans son avis; qu'elle en conclut que la partie adverse a statué sans être valablement éclairée sur le dossier;

Considérant qu'en réplique, elle estime avoir bien intérêt au moyen dans la mesure où "l'objet véritable de l'acte attaqué n'est en effet pas d'autoriser le placement de l'enseigne, mais de dire que le changement d'affectation est de ceux qui ne demandent pas de permis"; qu'elle soutient que "c'est pour pouvoir accorder cette dispense de permis, [...], que la partie adverse s'est sentie obligée de délivrer à la partie intervenante un permis qui n'avait même pas été demandé, portant sur un objet pour lequel la demande était d'ailleurs lacunaire, de l'avis même de l'administration de la partie adverse";

qu'elle ajoute que "la partie adverse a tellement tordu [sic] les règlements pour délivrer l'acte attaqué qu'elle a délivré pour une enseigne un permis à durée illimitée, et ce en violation de l'article 87, 1^o, du CWATUP qui prévoit que les dispositifs visés à l'article 84, § 1^{er}, 2^o, du CWATUP ne peuvent faire l'objet que de permis à durée limitée"; qu'elle estime qu'il s'agit d'"un moyen d'illégalité supplémentaire dont [le] Conseil [d'Etat] peut se saisir d'office pour annuler l'acte attaqué puisqu'il est d'ordre public";

que, pour le surplus, elle répète son argumentation;

Considérant que dans son dernier mémoire, elle affirme que la partie adverse a modifié l'objet de la demande contre la volonté de la partie intervenante, et par conséquent a outrepassé les limites de son pouvoir de réformation;

Considérant, sur le deuxième moyen, que celui-ci manque en fait en ce qu'il dénonce la violation de l'article 452/12 du CWATUP; qu'en effet, il ressort du dossier administratif que la DGO4 a rédigé une "fiche d'audition", exposant son analyse de la demande au regard des dispositions légales en vigueur, conformément à la disposition précitée;

Considérant, par ailleurs, que l'autorité ne peut statuer que sur la demande de permis d'urbanisme dont elle est saisie; que le Gouvernement, statuant sur un recours en réformation n'a pas plus de pouvoir que l'autorité saisie de la demande en premier degré et ne peut donc modifier l'objet de la demande;

Considérant qu'au stade du recours, le demandeur de permis a confirmé expressément que sa demande ne portait pas sur l'enseigne, celle-ci ayant déjà été "autorisée en 1996" et étant "maintenue en l'état"; qu'il n'appartenait donc pas à l'autorité d'étendre la demande à celle-ci en sorte qu'elle a statué *ultra petita*;

Considérant, toutefois, que, dans la mesure où le demandeur bénéficie déjà d'une autorisation pour cette enseigne, laquelle est définitive, la requérante ne retirerait aucun avantage à l'annulation de l'arrêté attaqué; qu'elle n'a dès lors pas d'intérêt à ce grief;

Considérant, enfin, que, contrairement à ce que soutient la requérante, l'article 87, 1°, du CWATUPE n'est pas d'ordre public, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner son argument à cet égard, exposé pour la première fois dans le mémoire en réplique alors qu'il aurait pu être soulevé dès la requête introductive d'instance; que le moyen, en ce qu'il vise la violation de cette disposition est tardif et, partant, irrecevable à ce titre; qu'il est aussi irrecevable à défaut d'intérêt suffisant dans le chef de la requérante pour les motifs énoncés ci-avant;

Considérant que le deuxième moyen est pour partie non fondé et pour partie irrecevable;

Considérant que la partie adverse demande l'octroi d'une indemnité de procédure liquidée au montant de base à la charge de la partie adverse; qu'il y a lieu d'y faire droit,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est octroyée à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{ème} chambre,
le vingt-deux février deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'Etat,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'Etat,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.