

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.232 du 17 avril 2018

A. 213.786/XIII-7118

En cause :

1. **TIBBAUT** Ariane,
2. **de WOOT** Charles,
3. **JACOBS** Véronique,

ayant tous élu domicile chez
M^e David PAULET, avocat,
avenue Prince de Liège 91, boîtes 9-10
5100 Jambes,

contre :

1. **la Ville de Ciney**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe BOUILLARD et
Julien BOUILLARD, avocats,
place l'Ilon 5
5000 Namur,
2. **la Région wallonne**,
représente par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Robert JOLY, avocat,
avenue du Val Saint-Georges 2
5000 Namur.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
PARAPH**,
ayant élu domicile chez
M^e Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 septembre 2014, Ariane TIBBAUT, Charles de WOOT et Véronique JACOBS demandent l'annulation de la décision du collège communal de Ciney du 17 mars 2014 accordant à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) PARAPH, un permis unique pour la régularisation de l'exploitation d'une discothèque d'une capacité de 393 personnes pour un bien sis Route Nationale 4, 3 à Ciney-Pessous.

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 décembre 2014, la S.P.R.L. PARAPH demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 29 janvier 2015.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 janvier 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} février 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e David PAULET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Sophie BAUDOIN, loco M^{es} Philippe BOUILLARD et Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Célia HECQ, loco M^e Robert JOLY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Denis BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 29 juillet 2011, la S.P.R.L. PARAPH dépose à la ville de Ciney une demande de permis unique dont l'objet est la "régularisation de l'exploitation d'une discothèque ouverte en 1978 d'une capacité de 393 places dénommée «le Trébuchet» dans une ancienne ferme située le long de la Nationale 4 à Jannée (Pessoux) et de l'aménagement de parkings d'une capacité de $\pm$ 300 places". Les installations de classe 2 sont le parking de 51 à 750 véhicules et les locaux de spectacles et d'amusement dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes.

Les parcelles concernées, cadastrées Ciney, division 2, section C, n^{os} 349s, 349r, 349v et 319c sont situées pour l'essentiel en zone agricole et pour une petite partie en zone de parc au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par arrêté royal du 28 janvier 1978.

2. Le 27 février 2012, le collège communal de la ville de Ciney octroie sous condition le permis demandé.

3. Par une lettre recommandée du 27 mars 2012, les requérants introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon.

4. Le 15 mai 2012, les fonctionnaires délégué et technique prolongent de 30 jours le délai pour le dépôt du rapport de synthèse.

Par une lettre du 18 juin 2012, le rapport de synthèse est transmis au ministre compétent. Il conclut que le recours est recevable et fondé en sorte qu'il propose d'infirmier la décision de la ville de Ciney et de refuser le permis.

5. Le 23 juillet 2012, la Région wallonne informe les requérants et les parties intéressées de l'absence de décision du ministre. La ville de Ciney est invitée à afficher sa décision, susceptible de recours au Conseil d'État.

6. Le 6 septembre 2012, les requérants introduisent un recours devant le Conseil d'État en vue de l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Ciney du 27 février 2012.

7. Par l'arrêt n° 222.885 du 15 mars 2013, le Conseil d'État annule ce permis unique, notamment pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que lors de la demande de permis unique, l'intervenante l'a décrite comme portant, entre autres, sur «la régularisation de l'exploitation d'une discothèque ouverte en 1978 [...]»; que, du point de vue urbanistique, l'intervenante n'a pu, tout au long de la procédure de délivrance du permis unique, apporter la preuve que le changement d'affectation des bâtiments - de ferme en discothèque - avait été opéré avant l'entrée en vigueur du plan de secteur Dinant-Ciney-Rochefort du 28 janvier 1978 (publié au Moniteur belge le 26 juin 1979); que ce n'est qu'en vue de l'audience du 21 décembre 2012 qu'elle a apporté la preuve de l'antériorité de ce changement d'affectation par rapport audit plan de secteur (factures SABAM à partir d'août 1978 et paiement de taxes relatives au débit de boisson en 1978) de sorte qu'en réalité, il n'y avait pas lieu de régulariser le changement d'affectation quant au volet urbanistique; que, toutefois, il ne peut être reproché à la partie adverse d'avoir considéré que ce changement d'affectation devait être aussi régularisé, d'un point de vue urbanistique, dès lors que la demanderesse de permis n'avait pas apporté la preuve de la date du changement d'affectation; que, cependant les parkings réalisés en 1985 ou avant devaient être régularisés, de même que l'exploitation de la discothèque et les aménagements du bâtiment devaient être autorisés et le totem devait être régularisé;

[...]

Considérant toutefois qu'il est à présent établi que le changement d'affectation de la ferme en discothèque est antérieur à l'entrée en vigueur du plan de secteur; qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu à régularisation pour le changement d'affectation; que, par contre, doivent encore être régularisés les parkings existants et ce en faisant application de l'article 111 du CWATUPE, et l'autorité devra examiner si les conditions énoncées à cet article sont remplies;

[...]

Considérant que, en affirmant que l'article 111 du CWATUPE serait applicable, la ville de Ciney reconnaît, ce qui n'est pas contesté et qui n'est pas contestable, que l'affectation autorisée par le permis unique ne correspond pas aux affectations en principe autorisées en zone agricole au plan de secteur; que, comme il a déjà été précisé plus haut, il est à présent établi que le changement d'affectation a été opéré avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; que, toutefois, devaient être régularisés les parkings existants sous le bénéfice de l'article 111 du CWATUPE sous réserve que les conditions fixées à cet article soient remplies; que, comme l'indiquent les requérants, rien dans le dossier administratif ni dans l'acte attaqué ne révèle toutefois qu'il a été fait application, lors de l'examen de la demande, du mécanisme dérogatoire prévu par l'article 111 du CWATUPE; que si l'auteur de l'acte attaqué estimait qu'un permis dérogatoire pouvait être délivré, il devait suivre la procédure *ad hoc*, ce qu'il n'a pas fait; qu'en tout état de cause, pour ce qui concerne les parkings, aucune justification d'une dérogation au plan de secteur n'est donnée;

[...]

Considérant que le fait que des travaux puissent être autorisés en zone de parc ne montre pas que dans le cas particulier soumis à l'administration, l'autorisation devait être délivrée; qu'il faut en effet vérifier que les conditions des alinéas 2 ou 3 de l'article 39 du CWATUPE sont remplies ou à défaut qu'une dérogation a été

octroyée; que rien dans l'acte attaqué ne montre que l'examen de cette compatibilité a été fait ou qu'une dérogation ait été envisagée;

[...]"

8. Le 3 mai 2013, la S.P.R.L. PARAPH introduit une nouvelle demande de permis unique en vue de la "régularisation d'une discothèque". Le projet y est décrit comme suit :

" Régularisation de l'exploitation d'une discothèque ouverte en 1978 d'une capacité de 393 places nommé «Le Trébuchet» dans une ancienne ferme situé le long de la Nationale IV à Jannée (Pessoux) et de l'aménagement des parkings d'une capacité de $\pm$ 164 places. Les principaux impacts sont le trafic sur la N4, les nuisances sonores, la création de déchets ménagers et le rejet d'eaux usées domestiques".

9. Le 28 mai 2013, la demande est considérée comme incomplète par les fonctionnaires technique et délégué. Ceux-ci demandent la production d'une nouvelle étude acoustique détaillée.

10. Par un courrier réceptionné par l'administration régionale le 26 novembre 2013, l'étude acoustique complémentaire est déposée.

11. Par un courrier recommandé du 16 décembre 2013, les fonctionnaires technique et délégué accusent réception de la demande qu'ils déclarent recevable et complète.

12. Une enquête publique est organisée du 2 au 16 janvier 2014. Cinq réclamations sont introduites, notamment par les requérants.

13. Le 7 janvier 2014, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) du service public de Wallonie (S.P.W.) émet un avis favorable conditionnel, formulé comme suit :

" [...]

Vu la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement;

Considérant que ce projet se situe :

- en zone agricole et en zone de parc d'intérêt paysager au plan de secteur;
- hors périmètre d'un site Natura 2000;
- à 60 mètres du ruisseau de Danzin, cours d'eau salmonicole, non navigable, de troisième catégorie;

Considérant que ce projet vise la régularisation de l'exploitation d'une discothèque dans une ancienne ferme;

Considérant que cette demande couvre la régularisation du parking situé derrière les bâtiments, en zone de parc mais existant depuis plus de dix ans selon les témoignages récoltés et peut-être même plus compte tenu du fait que l'exploitation de cette discothèque a débuté fin des années 70;

Considérant la configuration des lieux et de la proximité avec la Nationale IV, il était difficile d'implanter un parking sécurisé ailleurs que derrière les bâtiments existants;

Considérant que l'actuelle demande vise à régulariser cette situation de fait en complétant par des plantations d'intégrations paysagères;

Considérant que le projet prévoit aussi la pose d'une station d'épuration ce qui devrait permettre de réduire l'impact du projet sur l'environnement et plus spécifiquement sur le cours d'eau traversant la zone de parc et alimentant divers étangs en aval;

J'émet un avis favorable au présent projet pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

1. Toutes les plantations d'intégration paysagère seront réalisées à l'aide d'essences feuillues indigènes;
2. Pour éviter toute pollution directe du cours d'eau en cas de dysfonctionnement de la station d'épuration et pour limiter les pics de crues au niveau du cours d'eau, il serait préférable de ne pas rejeter directement les eaux de pluies et les eaux épurées dans le cours d'eau. Si un tel raccordement s'avère néanmoins nécessaire, il serait intéressant d'envisager la création d'un petit bassin d'orage intermédiaire qui jouerait également un rôle de lagunage;
3. Maintenir un revêtement perméable pour le parking".

14. Le 14 janvier 2014, le département de la ruralité et des cours d'eau du S.P.W. donne un avis favorable, rédigé comme suit :

" AVIS TECHNIQUE

Dossier non agricole

PAS D'AVIS

AVIS D'IMPLANTATION

La discothèque est implantée en zone agricole et pour une petite partie en zone de parc au plan de secteur.

Considérant que les aménagements repris dans la régularisation ne portent pas préjudice à la zone agricole

AVIS FAVORABLE".

15. Le 17 janvier 2014, la cellule bruit du S.P.W. donne un avis favorable conditionnel, formulé comme suit :

" 1. Examen de la demande

La demande de permis unique concerne la régularisation de la discothèque «Le Trébuchet». L'établissement est situé en bordure de la Nationale 4, en zone agricole, et est distant d'environ 60 mètres du terrain du riverain le plus proche.

L'établissement a fait l'objet d'une étude acoustique réalisée par le bureau d'études AVEA Consulting. L'étude a été réalisée sur base de mesures prises en juillet et septembre 2011 et a été mise à jour en novembre 2013. Il est à noter que la mise à jour réalisée en 2013 est cosignée par M. Serge Cornet, du bureau d'études agréé BESC.

1.1. Normes applicables

Les normes résultant des conditions générales ne sont pas adaptées à la gêne particulière qui résulte d'un bruit musical. L'arrêté royal du 24 février 1977 fixant les normes acoustiques pour la musique dans les établissements publics et privés est bien d'application, mais sa mise en œuvre se révèle peu claire, peu reproductible et peu utile pour guider l'exploitant dans l'aménagement et la gestion de son établissement.

Des conditions particulières sont usuellement proposées de manière à clarifier les contrôles.

1.2. Incidences sonores prévisibles

L'étude acoustique est basée sur trois campagnes de mesures réalisées en période d'activité de l'établissement. Les points de mesures choisis sont situés au droit des terrains et des habitations les plus proches de l'établissement. Les résultats de ces campagnes, mettent en évidence l'impact très important de la circulation sur la N4, et ce jusqu'aux heures les plus avancées de la nuit : le bruit produit par la circulation couvre celui de l'exploitation de l'établissement au point de le rendre quasiment inaudible.

Les différentes campagnes de mesures permettent au bureau d'études de mettre en évidence certains dépassements des valeurs limites lors de l'utilisation conjointe des deux salles de la discothèque. AVEA identifie ainsi plusieurs points faibles au niveau des châssis et d'une porte de la salle de fête située au rez-de-chaussée et émet diverses recommandations qui devraient permettre de remédier au problème (pose d'un limiteur acoustique et remplacement ou condamnation des châssis).

1.3. Respect des normes

Les normes acoustiques devraient être respectées moyennant le suivi des recommandations émises par le bureau d'études.

2. Avis

Favorable sous conditions.

3. Conditions particulières d'exploitation

[...]"

16. Le 20 janvier 2014, le collège communal de Ciney décide de ne pas remettre d'avis sur le projet, dans l'attente des avis des fonctionnaires technique et délégué.

17. Le 24 février 2014, les fonctionnaires technique et délégué prorogent de trente jours leur délai pour la transmission du rapport de synthèse.

18. Le 5 mars 2014, les fonctionnaires technique et délégué envoient leur rapport de synthèse, proposant d'accorder le permis sollicité.

19. Le 17 mars 2014, le collège communal de Ciney délivre le permis unique sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est essentiellement motivé comme suit :

" [...]

Vu l'arrêté du 10 janvier 2006 délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins autorisant l'exploitation d'un dépôt de gaz butane/propane liquéfié de 1600 litres;

Vu l'arrêté du 18 juin 1993 délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins autorisant d'exploiter un débit de boissons jusque 5h du matin;

Vu l'évaluation acoustique jointe au dossier;

Vu l'ensemble des pièces du dossier;

Vu l'avis de la DGO3 - DNF - DIRECTION EXTÉRIEURE DE DINANT, reçu par le fonctionnaire technique en date du 13 mai 2013, relatif au caractère complet de la partie Natura 2000 du formulaire de demande de permis;

Vu le procès-verbal de la séance de clôture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02 janvier 2014 au 16 janvier 2014 sur le territoire de la ville de CINEY, duquel il résulte que la demande a rencontré des oppositions ou observations;

Vu la synthèse des objections et observations écrites et orales formulées au cours de l'enquête publique réalisée sur le territoire de la ville de CINEY et concernant les thèmes suivants :

- nuisances sonores propres au dancing, «exagérations» musicales, isolation phonique insuffisante;
- nuisances sonores relatives au public arrivant ou quittant l'établissement ; non respect des heures de fermeture;
- déchets permanents dans les alentours du site;
- pollution de l'environnement suite au déversement des eaux pluviales et domestiques non confinées, ni traitées vers le ruisseau voisin qui s'écoule vers la zone de parc en aval (ruisseau et étangs);
- endroit non adapté pour l'exploitation d'un dancing;
- situation le long d'une voie de circulation rapide (parking situé le long de cette voie) et accès dangereux sur cette chaussée. Plusieurs accidents graves se sont produits à cet endroit;
- dépréciation du site «château de Jannée» suite à la proximité bruyante de l'exploitation;
- non respect des mesures préconisées précédemment en ce qui concerne le nombre de visiteurs et dès lors des véhicules (constat par huissier);
- parking construit en zone agricole;

Vu l'avis motivé émis par notre Collège communal en date du 20 janvier 2014;

Vu l'avis favorable sous conditions de DGO3 - DEE - DIRECTION PRÉVENTION POLLUTIONS - cellule bruit, envoyé le 17 janvier 2014, rédigé comme suit :

[...]

Vu l'avis favorable sous conditions de DGO3 - DNF - DIRECTION EXTÉRIEURE DE DINANT", envoyé le 09 janvier 2014, rédigé comme suit :

[...]

Vu l'avis favorable de DGO3 - DRCE - DIR. DÉVELOPPEMENT RURAL DE CINEY, envoyé le 14 janvier 2014, rédigé comme suit :

[...]

Vu le rapport de synthèse favorable du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué [...] transmis en date du 05 mars 2014 à notre Collège communal et reçu en date du 06 mars 2014;

[...]

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise à régulariser l'exploitation d'une discothèque d'une capacité de 393 personnes et ses installations annexes;

Considérant que l'établissement projeté se situe sur les parcelles cadastrales suivantes :

CINEY division 2; section C; n° 349E, 349R, 349S, 349V;

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par 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 :

[...]

Considérant qu'à l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portaient sur le bruit, la gestion de la circulation du stationnement automobile, la prévention incendie et la sécurité du public, la gestion des eaux usées et des déchets;

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 avait pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec les projets voisins de même nature;

[...]

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur, la parcelle considérée se situe en zone agricole (art. 35) et en zone de parc d'intérêt paysager (art. 39 et 40, 3°);

Considérant que le bien se situe le long d'une voirie régionale;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2014 au 16/01/2014;

Considérant que cette enquête a donné lieu à 5 réclamations;

Considérant que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- Nuisances sonores propres au dancing «exagérations» musicales, isolation phonique insuffisante;

- Nuisances sonores relatives au public arrivant ou quittant l'établissement;
- Non respect des heures de fermeture;
- Déchets permanents aux alentours du site;
- Pollution de l'environnement suite au déversement des eaux pluviales et domestiques non confinées, ni traitées vers le ruisseau voisin qui s'écoule vers la zone de parc en aval (ruisseau et étangs);
- Endroit non adapté pour l'exploitation d'un dancing;
- Situation le long d'une voirie de circulation rapide (parking situé le long de cette voie) et accès dangereux sur cette chaussée. Plusieurs accidents graves se sont produits à cet endroit;
- Dépréciation du site «château de Jannée» suite à la proximité bruyante de l'exploitation;
- Non respect des mesures préconisées précédemment en ce qui concerne le nombre de visiteurs et dès lors des véhicules (constat par huissier);
- Parking construit en zone agricole;

Considérant que la Direction Générale Opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement - Département de la Nature et des Forêts - a transmis son avis le 09/01/2014;

Considérant que cet avis est favorable sous conditions;

Considérant que l'avis de la Direction du Développement Rural de Ciney (projet implanté en zone agricole pour partie) a transmis son avis le 14/01/2014;

Considérant que cet avis est favorable;

Considérant que les actes et travaux concernés sont les suivants : agrandissement d'une sortie de secours en hauteur (de 160 à 200cm de haut), régularisation et aménagement des parkings (plantations) ainsi que la régularisation d'une enseigne;

Considérant qu'il est actuellement établi que le changement d'affectation de la ferme en discothèque est antérieur à l'entrée en vigueur du plan de secteur;

Considérant que selon l'article 111, «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»;

Considérant que les parkings répondent à un besoin économique (il est évident que la discothèque située à cet endroit ne peut fonctionner sans parking);

Considérant que l'ensemble des bâtiments et les parkings forment donc une unité fonctionnelle;

Considérant que les parkings, nécessaires au fonctionnement de la discothèque, existent à cet endroit depuis de nombreuses années (l'exploitation de la discothèque a débuté fin des années 70);

Considérant que l'aire de stationnement actuelle ne présente aucun élément saillant, est située à l'arrière des bâtiments existants et est donc peu perceptible depuis le domaine public;

Considérant qu'en vue d'assurer une transition douce entre la route, l'espace bâti et la forêt qui entoure la parcelle, la demande comprend la «végétalisation» du parking : plantation d'arbres et de haies indigènes;

Considérant que ces plantations amélioreront la structure des zones de stationnement et la lisibilité du paysage;

Considérant que le projet ne comprend pas de modification du relief des aires de stationnement;

Considérant que les accès aux parkings depuis le domaine public restent inchangés;

Considérant que les aires de parking seront revues à la baisse par rapport à la situation actuelle;

Considérant que les conditions imposées par le Département de la Nature et des Forêts concernant les plantations seront rencontrées : plantations composées d'essences feuillues indigènes; maintien d'un revêtement perméable pour le parking (gravier);

Considérant que selon l'avis de la Direction du Développement Rural de Ciney le projet ne porte pas préjudice à la zone agricole;

Considérant le faible impact urbanistique de l'agrandissement de la sortie de secours et les impératifs de sécurité avancés pour justifier ces travaux (cfr. copie de l'Arrêté du Bourgmestre joint au dossier);

[...]

Considérant que la présente demande vise à obtenir la régularisation administrative tant sur le plan urbanistique que sur le plan environnemental de l'exploitation d'une discothèque; que cette demande fait suite à l'arrêt du Conseil d'État, Section du Contentieux Administratif, n° 222.885, en date du 15 mars 2013, annulant la décision du collège communal de Ciney du 27 février 2012 accordant à la S.P.R.L. PARAPH un permis unique pour la régularisation de l'exploitation d'une discothèque d'une capacité de 393 personnes pour un bien sis route Nationale 4, 3 à Ciney Pessoux;

Considérant plus précisément que l'objet de la demande de régularisation porte d'une part sur l'exploitation d'une discothèque nommée «le Trébuchet» d'une capacité de 393 personnes et de ses installations classées annexes [...] et d'autre part sur l'aménagement des parkings en y intégrant des plantations, l'agrandissement d'une sortie de secours en hauteur (de 160cm à 200cm de hauteur) et la régularisation d'une enseigne;

Considérant que le dancing «le Trébuchet» est exploité depuis de nombreuses années sans aucune autorisation; qu'il est donc assimilé à un nouvel établissement selon la législation en vigueur;

Considérant que l'établissement en question est implanté en zone agricole et en zone de parc d'intérêt paysager, le long de la N4 et dans le bas d'un vallon ; que la discothèque est située dans un ancien bâtiment de ferme; qu'elle est relativement isolée de par la présence d'une zone boisée implantée à l'arrière de l'établissement entre la zone d'habitat à caractère rural située à environ 250 mètres au nord-ouest et le Château de JANNEE en zone de parc à plus de 300 mètres au nord;

Considérant que les bâtiments les plus proches de la discothèque et du même côté de la Nationale 4 sont d'anciens bâtiments agricoles servant actuellement d'entrepôts avec bureau; que les premières habitations se situent juste en face de la discothèque, de l'autre côté de la Nationale 4 en zone agricole;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à cinq lettres de réclamations; que celle-ci marquent opposition à l'exploitation d'un tel établissement à cet

endroit, pour les motifs principaux de non-respect des capacités d'accueil des personnes, d'inconforts par le bruit résultant de la fréquentation des lieux et des installations musicales, de l'incivilité de la clientèle (abandon de déchets, tapage,...) de la situation accidentogène en bordure de la RN 4, de la dépréciation immobilière des biens voisins;

Considérant que le dancing, est ouvert au public les nuits du vendredi au samedi et du samedi au dimanche de 22h00 à 05h00;

Considérant que le dossier de demande comporte une évaluation acoustique réalisée par la société BESC et le bureau AVEA Consulting liée à l'exploitation de la discothèque et reprenant les résultats de trois campagnes de mesure de bruit dont la dernière datant d'octobre 2013, centrée essentiellement sur l'habitation voisine la proche en face de l'établissement, s'inscrit dans le cadre des impositions fixées par la décision précitée, annulée, du 27 février 2012 du Collège communal accordant à la S.P.R.L. PARAPH un permis unique pour la régularisation de l'exploitation d'une discothèque d'une capacité de 393 personnes pour un bien sis route Nationale 4, 3 à Ciney Pessoux;

Considérant de l'analyse effectuée que des dépassements des valeurs limites sont constatés lors de l'utilisation simultanée des deux salles;

Considérant qu'il existe des moyens techniques tels que proposés par les auteurs de l'évaluation acoustique permettant d'assurer le respect des conditions bruit; qu'il s'agit d'améliorer l'étanchéité aux bruits des baies en façade avant de la salle du rez-de-chaussée (une porte et deux fenêtres) et de maîtriser les niveaux sonores de la musique amplifiée dans les deux salles par la mise en place d'un limiteur de puissance relié à un microphone avec écran de visualisation du niveau de bruit mesuré instantanément;

Considérant que par courrier signé joint au dossier l'exploitant marque son engagement à réaliser les aménagements proposés par les bureaux conseils précités; que ces recommandations sont reprises en conditions du présent permis;

Considérant que l'étude met également en évidence l'impact acoustique très important de la circulation automobile sur la RN4, même de nuit, couvrant celui de l'établissement;

Considérant l'avis précité favorable sous conditions de la DGO3 - DEE - Cellule Bruit;

Considérant que l'offre en stationnement est suffisante pour la capacité d'accueil sollicitée; que la voirie desservant la discothèque est une voirie régionale de gabarit suffisant pour absorber le charroi généré par l'activité; que la voie d'accès vers les parkings et la discothèque se fait via un chemin dérivant de la N4; qu'il y a une bonne visibilité de part et d'autre de l'accès en cet endroit; que les aspects relatifs à l'aménagement du parking sont appréciés dans l'avis du DNF et examinés par le Fonctionnaire délégué;

Considérant l'avis précité favorable sous conditions de la DGO3 - DNF; que la proposition faite de prévoir la mise en place d'un bassin tampon en vue de la gestion des eaux de pluie et des eaux usées est à retenir;

[...]

Considérant que l'exploitant ne peut être tenu responsable du comportement de sa clientèle en-dehors de son établissement ; que les incivilités commises relèvent le plus souvent du non-respect du règlement de police; que toutefois, il incombe à l'exploitant de s'assurer du bon état et de la propreté des alentours de son établissement, qu'il lui revient de prendre les mesures nécessaires pour limiter le

tapage nocturne et veiller à respecter la quiétude du voisinage notamment en informant sa clientèle des règles de civisme à observer; que la présence dans ce cas de personnel de contrôle des entrées et sorties assurant une surveillance des lieux est nécessaire, dans un but dissuasif d'abord et pour informer les autorités de police en cas de besoin;

[...]

Considérant que sous réserve du respect des dispositions réglementaires et des conditions particulières proposées ci-après, l'exploitation de cet établissement pourrait se faire sans entraîner une charge excessive pour le voisinage et l'environnement considéré;

Considérant que le strict respect des conditions générales, sectorielles et intégrales en vigueur et des conditions particulières énumérées ci-après est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation de l'établissement;

[...]

Considérant qu'il s'indique de donner date certaine à la date échéance du présent permis; que celle-ci peut être déterminée en ajoutant 20 ans à la date du 16 décembre 2013, date à laquelle la présente demande a été déclarée complète et recevable".

20. Le permis unique est notifié à la demanderesse de permis et aux fonctionnaires technique et délégué par des courriers du 21 mars 2014. Par ailleurs, il fait l'objet d'un affichage du 26 mars au 16 avril 2014.

21. Le 14 avril 2014, les requérants introduisent un recours administratif contre ce permis unique.

22. Le 22 mai 2014, l'office wallon des déchets donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

23. Par un courrier du 3 juin 2014, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours décident de proroger de 30 jours le délai pour envoyer leur rapport de synthèse.

24. Par un courrier recommandé du 3 juillet 2014, les fonctionnaires technique et délégué informent notamment les requérants que le rapport de synthèse a été transmis le même jour au ministre. Ce rapport propose de refuser le permis unique sollicité.

25. Par un courrier recommandé dont il est accusé réception le 31 juillet 2014, les requérants sont informés de l'absence de décision du ministre.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes justifient comme suit leur intérêt au recours :

- " Les auteurs du recours résident à proximité de l'établissement autorisé par la décision querellée, respectivement à environ 300 mètres (Mr de Woot), 400 mètres (Mme Tibbaut), 500 mètres (Mme Jacobs).

À ces distances, le bruit lié à l'exploitation de la discothèque et (musique, charroi, nuisances liées aux désordres sur les parkings) leur est tout à fait perceptible. Les requérants ont intérêt au bon aménagement de leur quartier, ce qui implique la faculté de contester tout projet susceptible d'affecter leur cadre de vie.

Leur intérêt n'est évidemment pas contestable ayant été reconnu lors du recours dirigé contre le précédent permis".

B. Le mémoire en intervention et le dernier mémoire en intervention

L'intervenante conteste l'intérêt des parties requérantes au recours. Elle indique que celles-ci motivent la recevabilité de leur recours spécialement au regard du bruit qui serait tout à fait perceptible à l'endroit de leurs propriétés respectives, ce qui n'est nullement établi et ne correspond pas aux éléments objectifs du dossier.

Dans son dernier mémoire, elle expose ce qui suit :

- " Selon la partie intervenante, l'incidence que peut avoir un projet sur le cadre de vie des riverains doit être établie *in concreto*, et non de manière abstraite compte tenu seulement de la distance qui sépare le projet de la propriété des riverains et de la nature de ce projet.

En l'occurrence, la configuration des lieux (présence de la RN 4, relief vallonné, couvert forestier, ...) ne permet pas de conclure incontestablement à l'incidence du projet sur le cadre de vie des requérants.

On notera à ce sujet que les requérants ne disposent d'aucune vue sur l'établissement en question, que les aires de stationnement sont en particulier invisibles de leur résidence et, qu'en matière de bruit, aucun rapport d'expertise ou aucune pièce probante démontrant une incidence quelconque sur leur cadre de vie résultant de la présence de l'établissement, actuellement en activité, n'est apporté".

IV.2. Examen

Les requérants, qui habitent entre 300 et 500 mètres de la discothèque, peuvent être considérés comme des riverains proches étant donné la nature de l'établissement. Il peut en effet être admis qu'une discothèque d'une capacité de

393 personnes et un parking de 164 places ont une incidence sur leur cadre de vie, ce qui ressort à suffisance des plaintes déposées de longue date par les habitants du château de Jannée et du village voisin.

À ce titre, ils disposent d'un intérêt suffisant au recours. Cet intérêt a d'ailleurs été reconnu, implicitement, par le Conseil d'État dans l'arrêt n° 222.885 du 15 mars 2013, qui annule le précédent permis pour le même projet.

V. Demande de mise hors cause de la Région wallonne

La Région wallonne demande sa mise hors de cause au motif que les fonctionnaires technique et délégué ont transmis un rapport de synthèse défavorable et que le ministre n'a pas statué sur le recours introduit devant lui de sorte que c'est la décision du collège communal de Ciney qui produit ses effets.

Toutefois, la Région wallonne a participé à la procédure d'élaboration de la décision du collège communal. Elle a été saisie d'un recours à l'encontre de celle-ci. Même si le ministre s'est abstenu de statuer sur ce recours, la Région wallonne a eu un rôle actif dans l'octroi de l'acte attaqué, puisque c'est en raison de cette abstention que la décision du collège communal a pu sortir ses effets.

Il y a donc lieu de la maintenir à la cause en qualité de seconde partie adverse.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 39 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Les parties requérantes exposent que le permis unique litigieux autorise l'aménagement d'un parking de 162 places dont 110 en zone de parc, alors que les prescriptions afférentes à cette zone s'y opposent manifestement.

Elles estiment qu'aucune disposition dérogatoire ne permet d'admettre un tel projet, l'article 111, alinéa 2, du CWATUPE ne s'appliquant pas en zone de parc.

B. Le mémoire en réponse

La première partie adverse répond en posant la question de l'intérêt des parties requérantes au moyen. Elle expose que leur lieu de séjour est distant et séparé de la discothèque litigieuse et de ses parkings par un espace considérable et entièrement boisé et qu'elles ne subissent donc aucun désagrément du fait des parkings.

Sur le fond, en ce qui concerne les parkings, elle expose qu'ils sont pour partie existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et n'ont nécessité aucun travaux soumis à permis d'urbanisme (ni construction ni modification du relief du sol), de sorte qu'ils ne nécessitaient pas de permis et ne devaient donc pas être régularisés. Elle ajoute que, de toute manière, l'aménagement de parkings en zone agricole serait admissible en vertu de l'article 111 du CWATUPE.

Elle estime que seule l'extension des parkings intervenue après 1979, par modification du relief du sol en partie en zone de parc, nécessitait un permis de régularisation. Elle soutient que ces travaux sont régularisables sans dérogation, dès lors qu'ils ne sont pas en soi contraires à ce zonage. Elle rappelle qu'il s'agit de l'aménagement d'un parking en bordure d'une zone de parc et qu'un parking arboré peut être une composante à part entière d'une telle zone. Elle ajoute que le débordement dans la zone de parc est tout à fait marginal et ne porte pas atteinte à ladite zone.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent, en ce qui concerne l'intérêt au moyen, que les irrégularités dénoncées ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, comme l'exige l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. Elles estiment que l'intérêt ne pourrait être lié à une absence vantée de désagrément généré par les parkings. Elles ajoutent en effet que l'usage des parkings entraîne des odeurs et du bruit, ainsi que des déchets permanents dans les alentours du site.

Sur le fond, elles répliquent que la notion de zone de parc doit s'entendre dans son sens usuel et viser dès lors le terrain aménagé en lieu de promenade par la plantation d'arbres et d'arbustes. Elles estiment que la création des parkings litigieux participe non pas à la création d'espaces verts, à leur entretien ou à leur embellissement, mais plutôt "à une nécessité technique et contingente compte tenu de la configuration des lieux et non de la mise en valeur de la zone". De même, elles

estiment que les aménagements, même végétalisés, ne sont pas nécessaires à la création d'espaces verts, et ne servent pas à l'agrément ou à la promenade.

Selon elles, le fait que ces aménagements sont destinés à servir à l'exploitation de la discothèque les rend contraires au zonage.

Enfin, elles estiment que, même situés en bordure de zone, les aménagements litigieux, compte tenu de l'ampleur du parking, ne peuvent être considérés comme non susceptibles de porter atteinte à la zone qui suppose la quiétude.

D. Le mémoire en intervention

La partie intervenante estime tout d'abord que les parties requérantes ne justifient pas d'un intérêt aux deux moyens.

Elle expose qu'en effet, ces moyens mettent en cause la régularité urbanistique des parkings, alors qu'au vu de l'éloignement des propriétés respectives des parties requérantes par rapport aux parkings et compte tenu de l'existence d'un espace considérable entièrement boisé entre les parkings et leurs résidences, les parties requérantes n'ont aucune vue sur ces derniers.

En ce qui concerne les nuisances sonores, elle indique que le dossier administratif révèle à suffisance qu'elles restent modérées et, en toutes hypothèses, couvertes par le bruit émis par le passage de véhicules sur la nationale 4. L'intervenante rappelle l'avis de la cellule bruit.

Sur le fond, elle rappelle aussi que l'exploitation de la discothèque est antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur et affirme que, dès l'ouverture, "moyennant de menus aménagements", les aires de dégagement et les parcelles entourant l'ancienne exploitation agricole ont été utilisées comme parking sans que cela ne nécessite de permis. Sur ce point, elle rappelle les termes de la demande de permis, selon lesquels "il ressort des photos aériennes antérieures à l'entrée en vigueur du plan de secteur que les différentes aires servant actuellement au stationnement intermittent ont été aménagées de longue date, probablement alors que l'ensemble des immeubles situés à cet endroit était encore affecté à une activité agricole". Elle rappelle également que l'acte attaqué constate que "les parkings existent à cet endroit depuis de nombreuses années (l'exploitation de la discothèque a débuté fin des années 70)".

Elle conclut que le collège communal a adéquatement considéré que les parcelles concernées par les demandes d'aménagement de parking étaient utilisées et aménagées à cette fin avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et à l'exigence d'un permis d'urbanisme. Elle ajoute que l'acte attaqué mentionne que la demande porte sur l'aménagement de parkings en y intégrant des plantations, sans modification du relief des aires de stationnement. Elle estime donc que la partie adverse a considéré d'une manière adéquate qu'une régularisation pour les aménagements effectués et une autorisation pour les plantations envisagées sur ce parking étaient nécessaires mais pas une régularisation pour la création desdits parkings. Ainsi, l'allégation des parties requérantes sur la violation de l'article 39 du CWATUPE est, à son estime, la conséquence d'une mauvaise analyse des éléments de fait et de droit du dossier. Elle ajoute qu'il en est de même du rapport de synthèse sur recours du 1^{er} juillet 2014, fondé sur des éléments inexacts et inconciliables avec le dossier administratif, spécialement avec l'arrêt du Conseil d'État et avec l'orthophotoplan de 1984.

Elle relève que, néanmoins, le rapport de synthèse admet l'existence de surfaces minéralisées autour de l'établissement, sur la base de l'orthophotoplan dont elle regrette l'absence en annexe dudit rapport. Elle estime que cette circonstance ancienne permet l'application de l'article 111 du CWATUPE.

Elle conclut, en ce qui concerne le premier moyen, que l'acte attaqué ne porte pas sur la création d'un parking en zone agricole et en zone de parc, mais sur l'aménagement d'un parking créé avant l'entrée en vigueur du plan de secteur qui a placé les parcelles dans ces zones. Selon elle, l'acte attaqué ne viole dès lors pas l'article 39 du CWATUPE.

VI.2. Examen

Le premier moyen sera examiné ci-dessous, conjointement avec le second.

VII. Second moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le second moyen, pris de la violation de l'article 111 du CWATUPE, est divisé en deux branches.

Première branche

Les parties requérantes soutiennent que les conditions d'application de l'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUPE, ne sont pas réunies. En effet, elles estiment que la partie adverse s'est bornée à reprendre l'énoncé de la disposition, sans démontrer que les parkings existaient avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, la seule mention que ces parkings "existent depuis de nombreuses années" n'étant pas suffisante.

Elles font valoir que, selon le rapport de synthèse sur recours, "il est toutefois certain que la majeure partie des parkings a été aménagée après 1985, soit bien après l'entrée en vigueur du plan de secteur".

Elles ajoutent que les parkings ne pourraient pas être considérés comme un agrandissement de la ferme existante : ces parkings se situent en effet en dehors du périmètre du bâti de ferme existant, sur une profondeur d'une trentaine de mètres, dans une autre zone du plan de secteur. Elles estiment donc qu'on ne pourrait considérer qu'ils sont en lien avec l'ensemble "bâtiments - cour intérieure de la ferme".

Seconde branche

Elles soutiennent que le permis est délivré pour des aménagements de parkings, sur la base de l'article 111, alinéa 2, du CWATUPE, dont les conditions d'application ne sont cependant pas réunies. Elles se fondent sur la motivation de la décision qui évoque un besoin économique et une unité fonctionnelle, ce qui ferait clairement apparaître, selon elles, une application de l'article 111, alinéa 2, du CWATUPE. Elles rappellent que, cependant, cette disposition n'est pas applicable en zone de parc.

B. Le mémoire en réponse

Première branche

La première partie adverse répond qu'il est établi et reconnu par le Conseil d'État que la discothèque était ouverte avant l'adoption du plan de secteur et que la seule extension du parking en bordure de la zone de parc, postérieure au plan de secteur, est concernée et admissible, sans dérogation. Elle estime en effet qu'un parking arboré peut être une composante à part entière d'une zone de parc.

Elle ajoute que le débordement dans la vaste zone de parc est tout à fait marginal, de quelques mètres, et ne porte pas atteinte à cette zone.

Seconde branche

La première partie adverse concède que l'article 111, alinéa 2, ne permet pas de dérogation en zone de parc. Elle estime toutefois que le débordement du parking est toutefois admissible dans une telle zone sans dérogation.

Elle fait valoir qu'en outre, les parkings ne violent pas les prescriptions relatives au périmètre d'intérêt paysager. En effet, selon elle, l'avis du D.N.F. est favorable à condition que les plantations d'intégration paysagère soient réalisées à l'aide d'essences feuillues indigènes, condition qui est reprise au permis. Ceci atteste, à son estime, que la préoccupation a bien été prise en compte par l'autorité, afin de respecter les espaces sis dans le périmètre d'intérêt paysager.

C. Le mémoire en réplique

Première branche

Les parties requérantes répliquent que l'acte attaqué envisage la possibilité de l'implantation des parkings litigieux au travers du mécanisme dérogatoire de l'article 111, soit alinéa 1^{er}, soit alinéa 2. Elles estiment que les conditions de la dérogation ne sont pas réunies pour les motifs exposés dans la requête, à laquelle elles renvoient.

Seconde branche

Elles répliquent que, dès lors qu'elle évoque un "besoin économique" et une "unité fonctionnelle", la décision semble s'autoriser de l'article 111, alinéa 2, du CWATUPE, alors que le parking se trouve en zone de parc.

D. Le mémoire en intervention

Première branche

La partie intervenante estime que l'application de l'article 111, alinéa 1^{er}, est adéquate. En effet, selon elle, la motivation du permis reproduit le prescrit de cette disposition et ne comporte donc aucune ambiguïté sur le fondement de la décision.

Elle indique qu'en outre, l'acte attaqué concerne l'aménagement et non la création d'un parking, lequel préexistait à l'adoption du plan de secteur.

Seconde branche

Elle estime que l'acte attaqué est expressément fondé sur l'alinéa 1^{er} de l'article 111 du CWATUPE et non sur l'alinéa 2.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante fait observer que les éléments déposés au dossier administratif, "ne permettent pas de conclure avec certitude que l'aire actuellement utilisée pour le stationnement ne correspond pas à une aire de stationnement préexistante à l'entrée en vigueur du plan de secteur". Elle constate qu'aucune des parties n'est *a priori* susceptible d'apporter davantage de réponses et soutient que l'autorité compétente "a pris la mesure de la situation existante et des différentes pièces disponibles pour motiver une décision qui n'est ni contradictoire, ni manifestement erronée".

VII.2. Examen

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

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

En l'espèce, les illégalités dont se prévalent les parties requérantes ont une influence sur le sens de la décision prise sur la demande de permis d'urbanisme.

En effet, comme l'acte attaqué lui-même l'indique, "la discothèque située à cet endroit ne peut fonctionner sans parking" et "l'ensemble des bâtiments et les parkings forment donc une unité fonctionnelle".

Dès lors, si les illégalités soulevées en termes de moyens étaient déclarées fondées, l'autorité pourrait devoir revoir le sens de sa décision, en fonction de la possibilité, à la lumière de l'arrêt du Conseil d'État, d'autoriser le projet litigieux.

Les parties requérantes disposent donc d'un intérêt au moyen.

À la lecture de l'acte attaqué, il ressort que l'objet de la demande est décrit comme suit : "agrandissement d'une sortie de secours en hauteur (de 160 cm à 200 cm de hauteur), régularisation et aménagement des parkings (plantation) ainsi que la régularisation d'une enseigne".

À cet égard, comme l'a jugé l'arrêt n° 222.885 du 15 mars 2013, la preuve du changement d'affectation des bâtiments - de ferme en discothèque - antérieurement à l'adoption du plan de secteur a été rapportée et il n'y a donc pas lieu de régulariser ce changement d'affectation quant au volet urbanistique, lequel n'était pas soumis à permis sous l'empire de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire, modifiée par la loi du 22 décembre 1970.

Par ailleurs, l'acte attaqué poursuit en indiquant que "les parkings, nécessaires au fonctionnement de la discothèque, existent à cet endroit depuis de nombreuses années". Ceci pourrait signifier, sans toutefois que la formulation de l'acte attaqué ne permette de s'en assurer, que la première partie adverse considère que les parkings ne doivent pas faire l'objet d'une régularisation. Il doit toutefois être admis que, puisque la discothèque ne pouvait, dès l'origine, fonctionner en l'absence de parkings, ceux-ci existaient au moins pour partie avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et, notamment, dans la future zone de parc. En effet, il ressort du rapport de synthèse sur recours que seuls environ 52 emplacements se situent en zone agricole, soit de manière contiguë aux bâtiments, le solde, soit environ 110 places, se situant en zone de parc.

Toutefois, pas plus que l'acte attaqué, les plans de la demande ne permettent de comprendre quels sont les éléments du parking qui font l'objet de la demande de régularisation, notamment en raison d'éventuelles modifications sensibles du relief du sol, de déboisement ou d'extension.

Or, il ressort des éléments soumis à l'examen du Conseil d'État, notamment à la suite des mesures d'instruction, que le parking litigieux a fait l'objet de modifications entre 1971, date du premier orthophotoplan disponible, et le jour de la demande, notamment en termes de déboisement, pour lequel un permis d'urbanisme est requis sur la base de l'article 84, § 1^{er}, 9°, a du CWATUPE. Il ressort aussi d'une facture émise en 1977 qu'un terrassement a été effectué à l'endroit des parkings litigieux, sans que l'on sache s'il aboutissait à une modification sensible du relief du sol, auquel cas un permis de bâtir était aussi requis.

En conclusion, s'il peut être admis qu'un parking existait à l'arrière de la discothèque antérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur, tant en zone agricole qu'en zone de parc, il semble qu'il nécessitait en toute hypothèse l'octroi

d'un permis de bâtir, soit en raison d'une modification sensible du relief du sol, soit en raison d'un déboisement. Un permis de régularisation, non dérogatoire, pourrait, le cas échéant, être octroyé pour ces aires de parking aménagées antérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur, sur la base de la réglementation applicable à l'époque.

Ensuite, il paraît difficilement contestable, sur la base des orthophotoplans établis en 1985 et les années suivantes, que les aires de parking ont été étendues dans la zone de parc, entraînant d'ailleurs un déboisement, sinon une modification sensible du relief du sol. Un permis de régularisation dérogatoire était donc nécessaire. À cet égard, il ne peut non plus être soutenu, comme le fait la partie adverse, que l'aménagement des aires de parking en zone de parc, tel qu'il est autorisé, est conforme à la zone de parc.

S'agissant d'une demande de permis de régularisation, il appartenait à l'autorité de prendre position sur le droit applicable et de privilégier celles des règles, antérieures ou actuelles, qui permettent la régularisation.

En s'abstenant de proposer une telle démonstration, comme le dénonce la première branche du deuxième moyen, l'acte attaqué méconnaît non seulement l'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUPE, mais également son article 39, dont la violation est dénoncée au premier moyen.

Ces illégalités empêchent en outre le Conseil d'État de procéder au contrôle de la décision attaquée, sauf à exiger de celui-ci qu'il réunisse l'ensemble des éléments d'ordre factuel nécessaires à l'examen du dossier par l'autorité administrative, ce qui n'est pas de la compétence du juge de l'excès de pouvoir, qui ne dispose pas d'un pouvoir de réformation.

Le premier moyen et la première branche du second moyen sont fondés.

Par contre, malgré une formulation équivoque à cet égard, il ne ressort pas de l'acte attaqué qu'il serait basé sur l'article 111, alinéa 2, du CWATUPE. La seconde branche du second moyen n'est donc pas fondée.

VIII. Indemnité de procédure

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

La partie intervenante sollicite également une indemnité de procédure de 700 euros.

L'article 30/1, § 2, alinéa 4 des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que :

" Aucune partie ne peut être tenue au paiement d'une indemnité de procédure pour l'intervention de l'avocat d'une partie au-delà du montant de l'indemnité de procédure. Les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement de bénéficier de cette indemnité".

Il n'y a dès lors pas lieu d'accorder une indemnité de procédure à la partie intervenante.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de Ciney du 17 mars 2014, accordant à la S.P.R.L. PARAPH, un permis unique pour la régularisation de l'exploitation d'une discothèque d'une capacité de 393 personnes pour un bien sis Route Nationale 4, n° 3 à Ciney-Pessoux.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est allouée aux parties requérantes, répartie comme suit :

- 350 euros à la charge de la première partie adverse, à concurrence d'un tiers pour chacune,
- 350 euros à la charge de la seconde partie adverse, à concurrence d'un tiers pour chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont également mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 300 euros chacune et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept avril deux mille dix-huit, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État
Frédéric GOSSELIN,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.