

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 251.199 du 6 juillet 2021

A. 232.694/XIII-9172

En cause : **1. TILMANT** Christophe,
 2. MAHIAT Charles,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Nicolas Dubois, avocat,
 chaussée de Louvain 523
 1380 Lasne,

contre :

la ville de Wavre,
ayant élu domicile chez
M^e Grégory Winand, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 12 janvier 2021, Christophe Tilmant et Charles Mahiat demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 22 octobre 2020 du collège communal de la ville de Wavre de délivrer sous conditions à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) GDM Organisation un permis d'urbanisme relatif à un bien sis boulevard de l'Europe, 117 à Wavre et ayant pour objet « la construction d'un nouveau bâtiment de deux étages, le réaménagement des bureaux au rez en salle de séminaire, la création d'une nouvelle baie, l'aménagement d'une terrasse existante, la mise en place d'un restaurant, l'aménagement de 127 places de parking et l'enlèvement des ventilateurs et extracteurs », et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 20 mai 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 10 juin 2021.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Coline Gillard *loco* M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Clément Reygaerts *loco* M^e Grégory Winand, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Ghislain de Mevius, gérant de la SPRL GDM Organisation, est propriétaire d'un bien immobilier sis à Bierges (Wavre), boulevard de l'Europe, 117, et cadastré 3^{ème} division, section C, n° 332s4.

Le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Wavre adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979. Cette zone est longée à l'avant par une voirie régionale et à l'arrière par une ligne de chemin de fer. Derrière la ligne de chemin de fer, s'étend une zone d'habitat desservie par la rue Provinciale.

Au schéma d'orientation local n° 4 dit « Parc industriel sud de Wavre », adopté le 20 janvier 1970, le bien est inscrit en zone industrielle.

4. Le 19 juillet 2013, Ghislain de Mevius introduit auprès du collège communal de Wavre, une demande de permis unique portant sur l'aménagement et l'exploitation d'un karting *indoor* dans l'établissement situé boulevard de l'Europe, 117 à Wavre. Une étude d'incidences sur l'environnement est jointe à la demande.

Le 4 avril 2014, le collège communal refuse le permis unique.

Par un arrêté du 15 septembre 2014, le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire fait droit au recours introduit par le demandeur le 9 mai 2014 et délivre le permis unique. Cette décision est annulée par l'arrêt n° 230.968 du 24 avril 2015.

Le 29 juillet 2015, le ministre délivre un nouveau permis qui sera annulé par l'arrêt n° 234.188 du 21 mars 2016.

5. A la suite de cet arrêt, le demandeur de permis apporte au ministre, le 5 juillet 2016, les précisions suivantes :

« [...] »

Mon client me charge de vous informer de sa décision de réduire l'ampleur de son projet, étant donné l'insuffisance d'emplacements de parking prévus et en conséquence :

- Il renonce à l'aménagement et l'exploitation du lounge restaurant et de sa terrasse extérieure, de la cuisine et de la salle de séminaire;
- Il entend réduire la superficie du bar à 100 m²;
- Il entend réduire à 15, le nombre maximum de karts susceptibles d'être accueillis simultanément sur la piste de karting, au cours d'une même session de 15 minutes;
- Il entend réduire le nombre d'employés prévus dans sa demande à 6 employés maximum, étant donné l'abandon des activités de restauration et de séminaires.

Il me charge également de vous informer que toute inscription à une session de karting se fera via un site web agréé, lequel (i) prévoira un lien vers une plateforme de covoiturage et (ii) incitera les clients à faire usage des transports en commun ».

Le 18 juillet 2016, le ministre délivre un nouveau permis unique à Ghislain de Mevius. Le recours en annulation introduit contre cette décision est rejeté par l'arrêt n° 237.153 du 25 janvier 2017 – d'où sont tirés les antécédents de la cause susvisés –.

6. Le 31 janvier 2018, selon le dossier de demande du permis litigieux, une déclaration de classe 3 est introduite pour l'exploitation de quinze batteries stationnaires pour karts électriques.

Le 19 octobre 2018, la partie adverse délivre à Ghislain de Mevius un permis unique autorisant l'exploitation des ventilateurs-extracteurs.

Le 19 novembre 2018, le conseil de l'exploitant écrit au collège communal, au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué ce qui suit :

« Mon client me charge de vous informer qu'il renonce définitivement à l'exploitation de karts thermiques.

Par conséquent, il renonce également au bénéfice de l'entièreté du permis unique qui lui a été octroyé ce 19 octobre 2018.

Je vous prie de bien vouloir indiquer ceci au Registre des Permis.

De même, je vous prie de bien vouloir y indiquer que mon client n'a jamais exploité et n'exploitera pas les installations suivantes, autorisées par le permis unique du 18 juillet 2016 :

- 50.50.03, classe 2 : station-service non visée par les rubriques 50.50.01 et 50.50.02, destinée à l'alimentation en hydrocarbures liquides, à l'exception du GPL, des réservoirs des véhicules à moteur et, le cas échéant, des réservoirs mobiles tels que bidons, jerricans;

- 63.12.08, classe 2 : dépôts de gaz comprimés, liquéfiés ou maintenus dissous non visés expressément par une autre rubrique : 63.12.08.01, réservoirs fixes d'air comprimé lorsque la capacité nominale est : 63.12.08.01.02 supérieure ou égale à 500 litres.

En conséquence, de sa renonciation au bénéfice du permis du 19 octobre 2018, mon client va désinstaller les 21 extracteurs-ventilateurs.

Il remettra les façades du karting en pristin état, ou bien il installera des baies en lieu et place des extracteurs-ventilateurs. Dans ce second cas, mon client veillera à solliciter les autorisations requises pour ce faire ».

Par un arrêté du 7 janvier 2019, le ministre compétent déclare recevable le recours de Christophe Tilmant contre le permis du 19 octobre 2018, annule la décision et dit le recours sans objet en raison de la renonciation au bénéfice de ce permis.

7. Selon le dossier de la demande de permis litigieux, le 1^{er} octobre 2019, l'exploitant informe la ville de Wavre et le fonctionnaire technique de ce qu'il n'exploite plus aucune installation de classe 1 et de classe 2 au sein du Karting Indoor de Wavre et qu'il n'exploite plus que des chargeurs de batterie relevant de la rubrique 40.10.01.02 de la nomenclature. Il invite la ville de Wavre et le fonctionnaire technique à prendre acte de ce qu'il renonce au volet environnemental du permis unique du 18 juillet 2016.

8. Le 3 octobre 2019, l'exploitant introduit une déclaration de classe 3 en vue de l'exploitation de 44 batteries destinées à 22 karts électriques pour adultes et 8 karts pour enfants.

9. Le 22 octobre 2019, la SPRL GDM Organisation, représentée par son gérant Ghislain de Mevius et exploitant le Wavre Indoor Karting, introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'agrandissement et la transformation de l'établissement sis au numéro 117 du boulevard de l'Europe à Wavre.

L'objet de la demande consiste en les actes et travaux suivants :

- la construction d'un nouveau bâtiment de deux étages à l'arrière de l'atelier existant, destiné à accueillir

- au rez-de-chaussée, un atelier pour que le gérant puisse y entretenir ses voitures;
- au premier étage, des bureaux, accessoires de cette activité;
- le réaménagement des bureaux sis au rez-de-chaussée du bâtiment B1 en une salle de séminaire de 77 places;
- la création d'une nouvelle baie avec une porte sectionnelle à l'arrière du bâtiment B2;
- l'aménagement d'une terrasse existante d'une superficie de 245,80 m² desservant le restaurant au premier étage;
- la mise en place d'un restaurant de 70 couverts au premier étage avec sa cuisine attenante;
- l'aménagement de 127 emplacements de parking au lieu des 42 emplacements existants;
- l'enlèvement des ventilateurs et extracteurs, l'aménagement d'une zone verte *non aedificandi* et le placement d'une haie arbustive à l'arrière du bâtiment B1.

Le projet déroge au plan de secteur et au schéma d'orientation local (SOL).

La demande de permis d'urbanisme était accompagnée notamment d'un reportage photographique, d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'une note sur la mobilité, d'un horaire du parking, d'un rapport PEB, d'une note explicative et d'un jeu de plans.

Le dossier administratif ne contient pas d'accusé de réception d'un dossier complet mais l'acte attaqué indique que la demande complète a fait l'objet d'un accusé de réception le 9 décembre 2019.

10. Une enquête publique est organisée du 27 décembre 2019 au 17 janvier 2020. L'avis d'enquête publique signale que la demande implique une cession de voirie en vue de l'aménagement d'un cheminement pour mode doux le long du chemin de fer.

L'enquête donne lieu à une réclamation déposée le 23 janvier 2020 par le second requérant.

11. Le 28 février 2020, le collège communal invite le conseil communal à prendre connaissance des résultats de l'enquête publique et à se prononcer sur une cession de terrain en vue de l'aménagement d'une voirie communale.

En sa séance du 26 mai 2020, le conseil communal décide d'approuver la cession à titre gratuit d'une bande de terrain de six mètres de large le long de la voie de chemin de fer au droit du terrain sis boulevard de l'Europe, cadastré section C, n° 332s4 et d'approuver l'incorporation de ce terrain au domaine public en tant que voirie communale dans le but d'y aménager à terme une voirie cyclo-piétonne reliant Wavre à Ottignies.

12. Le 24 juillet 2020, le collège communal émet un avis favorable sous conditions.

Le 9 septembre 2020, le fonctionnaire délégué indique au collège communal que le délai de 35 jours imparti pour remettre son avis est écoulé, en sorte que son avis sur la demande de permis est réputé favorable.

13. Le 22 octobre 2020, le collège communal délivre à la demanderesse de permis le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué qui a été communiqué aux requérants le 13 novembre 2020.

IV. Recevabilité

14. Les requérants résident dans des immeubles situés à l'arrière du bien pour lequel le permis d'urbanisme attaqué a été délivré. Le fond de leurs jardins est séparé du bien par une ligne de chemin de fer et se situe approximativement à respectivement 70 et 60 mètres des installations litigieuses. Ils justifient de l'intérêt requis pour agir en leur qualité de voisins proches de la parcelle faisant l'objet du permis attaqué.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

15. Les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles D.65, D.66, D.67, D.68 et D.69 [du Livre I^{er}] du Code de l'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ils font grief à la partie adverse de ne pas imposer une nouvelle étude des incidences du projet sur l'environnement ou un complément d'étude d'incidences, alors que, s'il n'est pas contesté que lorsque le demandeur de permis a

introduit sa première demande de permis unique, une étude d'incidences datée de juillet 2013 était jointe, les affectations annexes au karting prévues à l'époque et reprises dans l'étude d'incidences, sont différentes de ce qu'autorise à l'heure actuelle l'acte attaqué et que non seulement il y a extension du bâtiment sur deux étages mais qu'en outre, l'affectation des pièces est modifiée.

Ils font valoir, exemples à l'appui, que le cumul d'activités tel qu'autorisé à la fois par le permis unique du 18 juillet 2016 et par l'acte attaqué est largement supérieur aux activités examinées par l'étude d'incidences de juillet 2013. Ils retiennent notamment le nombre de personnes susceptibles de fréquenter le site en même temps, compte tenu des capacités d'accueil (443 personnes sans compter les fréquentations du « bar-restaurant »). Ils rappellent l'annonce pourtant faite par l'exploitant, après l'arrêt d'annulation n° 234.188 du 21 mars 2016, de réduire les activités prévues, alors qu'un constat d'huissier de justice établi le 19 septembre 2019 atteste de la présence d'un centaine de véhicules dans le parking et de 120 personnes dans les installations.

Contestant la motivation de l'acte attaqué relative à l'incidence des modifications apportées au projet initial, ils considèrent que le projet litigieux devait faire l'objet d'une nouvelle étude d'incidences dès lors que, tel que modifié, il est « susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ». Ils dénoncent le gigantisme manifeste du projet actuel. Ils reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir vérifié si une nouvelle étude d'incidences ne s'imposait pas, au vu de l'augmentation drastique de fréquentation du public, du nombre de parkings disponibles, de la construction d'un nouveau bâtiment sur deux étages, notamment.

V.2. Examen

16. L'article D.65 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, tel qu'applicable en l'espèce, dispose notamment comme il suit :

« § 1^{er}. Lorsqu'une demande de permis est relative à un projet non visé[...] par l'article D. 64, § 1^{er}, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande détermine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'autorité visée à l'alinéa 1^{er} prend sa décision d'imposer ou de ne pas imposer d'étude d'incidences sur base des informations fournies par le demandeur, conformément à l'article D.66, § 2, et en tenant compte, le cas échéant, des résultats des vérifications préliminaires ou des évaluations des incidences sur l'environnement réalisées en vertu d'autres dispositions que celles du présent Code.

§ 2. L'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande, suivant le cas :

1° déclare la demande irrecevable ou incomplète, conformément aux conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, ou lorsque la demande ne contient pas les éléments lui permettant d'examiner, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

2° déclare que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonne la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

3° décide, dans les conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, que la demande est complète ou recevable et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

[...]

Dans le cas visé au 3° de l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe, la procédure d'instruction du dossier est poursuivie conformément aux lois, décrets et règlements visés à l'article D.49.

[...]

§ 5. La décision d'imposer ou non une étude d'incidences est mise à la disposition du public conformément au chapitre III du Titre I^{er} du présent Code ou, le cas échéant, selon les modalités prévues par les lois, décrets et règlements dont relève l'autorisation visée à l'article D.49.

Cette décision indique :

[...]

b) lorsqu'elle dispose qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire, les principales raisons de ne pas exiger une telle étude par rapport aux critères pertinents visés à l'annexe III, ainsi que, sur proposition du demandeur, toutes les caractéristiques du projet et/ou les mesures envisagées pour éviter ou prévenir ce qui aurait pu, à défaut, constituer des incidences négatives notables sur l'environnement.

[...] ».

Cette disposition du Livre I^{er} du Code de l'environnement a été modifiée par l'article 45 du décret du 24 mai 2018 transposant la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et modifiant le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en ce qui concerne la dématérialisation et la simplification administrative et diverses dispositions. Elle est entrée en vigueur le 16 juin 2018.

L'article 58 du même décret prévoit, au titre de disposition transitoire, ce qui suit :

« Les demandes de permis d’environnement ou de permis unique, les déclarations, les propositions de complément ou de modification des conditions particulières d’exploitation, les demandes de complément ou de modification des conditions particulières d’exploitation ou autres démarches administratives introduites avant l’entrée en vigueur du présent décret, ainsi que les recours administratifs y relatifs, sont traités selon les règles en vigueur au jour de l’introduction des actes susmentionnés ».

17. En l’espèce, la décision attaquée considère que le projet n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement au terme des considérations suivantes :

« [...] »

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

Considérant que l’autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l’examen des incidences probables du projet sur l’environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l’article D.66 du livre I^{er} du Code de l’environnement; que cette autorité a conclu qu’il n’y a pas lieu de requérir une étude d’incidences sur l’environnement; qu’il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que la notice d’évaluation préalable des incidences sur l’environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l’environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l’article D.68, § 1^{er}, du Code wallon sur l’environnement, il y a lieu de considérer que le projet n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement;

Considérant en outre que la création du Karting dans ce bâtiment a fait l’objet en 2018 d’un permis unique pour la création d’une activité récréative et de loisir et pour autres services de restauration; que dans le cadre de cette demande de permis, une étude d’incidence a été réalisée, que celle-ci évalue tant pour l’activité principale de karting que pour les activités annexes initialement prévues (bar et restaurant avec terrasse) les incidences du projet dans son contexte géographique, en terme d’aménagement du territoire, de géologie, d’hydrologie, du cadre biologique et du paysage, de mobilité, d’impact sur l’air et le climat, d’environnement sonore et vibratoire, de gestion de déchets, de l’énergie, de l’impact sur l’humain et la sécurité, de l’impact socio-économique et des nuisances dues au chantier;

[...] ».

Le dossier administratif ne comprend pas la décision qui, selon l’acte attaqué, a été prise par l’autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier, de même qu’il ne contient pas l’accusé de réception qui, selon cet acte, aurait été envoyé le 9 décembre 2019.

18. Les motifs donnés par l’acte attaqué pour dispenser le projet de la réalisation d’une étude d’incidences, ne sont pas admissibles en droit.

D'une part, le considérant se référant à la notice d'évaluation des incidences est une clause de style qui n'indique pas les motifs concrets pour lesquels la partie adverse a considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement par application des critères de sélection qu'énumère l'annexe III du Code. Le préambule de l'arrêté attaqué ne se conforme pas au prescrit de l'article D.65, § 5, alinéa 2, b), du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

Par ailleurs, la référence à l'article D.68, § 1^{er}, du même Code témoigne que l'acte attaqué fait application d'une version du Code et de son annexe III, antérieure à l'entrée en vigueur de l'article 45 et de l'annexe II du décret du 24 mai 2018 précité qui ont remplacé ces disposition et annexe, non applicables en l'espèce puisque la demande de permis a été introduite postérieurement, soit le 22 octobre 2019.

D'autre part, le renvoi au permis unique délivré en 2018 est inadéquat puisque ce permis délivré par le collège communal le 19 octobre 2018 a été annulé par l'arrêté ministériel du 7 janvier 2019, à la suite de la renonciation par l'exploitant au bénéfice de « l'entièreté » de ce permis. Le permis unique du 18 juillet 2016, quant à lui, n'autorise pas l'exploitation de toutes les activités annexes au karting.

19. Enfin, le dossier administratif ne comprend pas l'étude d'incidences réalisée en 2013 et jointe à la demande de permis unique introduite le 19 juillet 2013. Seul un extrait de trois pages est versé au dossier du requérant.

La décision attaquée n'affirme pas et il n'est pas établi que les activités dites « annexes » du karting ayant fait l'objet de cette étude d'incidences sont identiques à celles qui font l'objet du permis d'urbanisme attaqué. Les requérants le contestent. Les lacunes du dossier administratif empêchent, à cet égard, de procéder à une comparaison exhaustive des deux projets mais il apparaît certain, du moins sur la base des pièces soumises au Conseil d'État dans la présente cause, que le nombre d'emplacements de parking a été considérablement augmenté, passant de 41 à 127 places, et que le nouveau projet comporte la construction d'un bâtiment supplémentaire.

En outre, la décision attaquée ne se prononce pas sur l'actualité des informations contenues dans l'étude d'incidences de 2013, alors qu'il résulte de ce qui précède que le projet d'exploitation a connu depuis lors de nombreuses modifications.

Le premier moyen est fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

20. Les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article D.IV.13 du Code du développement territorial (CoDT), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

21. Ils font grief à l'acte attaqué de ne pas être suffisamment motivé en ce qui concerne la dérogation au plan de secteur.

Ils font valoir que si l'acte attaqué fait référence à l'article D.IV.6 du CoDT, il ne se réfère nullement à l'article D.IV.13 du même Code ni ne rencontre les trois critères énumérés dans cette disposition.

Ils précisent qu'alors que le projet prévoit une extension du bâtiment existant et celle des activités non conformes au plan de secteur, l'acte attaqué est muet sur le fait de savoir si la dérogation au plan de secteur est justifiée « compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé », si elle ne compromet pas « la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application » et si elle concerne « un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

En tout état de cause, ils ne voient pas comment la troisième condition susvisée pourrait être respectée en l'espèce, dès lors qu'à leur estime, l'extension du bâtiment destiné principalement à l'usage de karting et ses activités de loisir connexes ne contribuent, en rien, à la protection, à la gestion et à l'aménagement du paysage bâti ou non bâti.

Ils ajoutent que ce n'est pas parce que le permis unique initial et toujours en vigueur a admis la dérogation au plan de secteur que celle requise par le projet actuellement contesté ne devait plus être motivée ni justifiée par l'acte attaqué et qu'en d'autres termes, la partie adverse ne peut pas se retrancher derrière le fait que le projet était déjà dérogoire au plan de secteur ensuite du permis unique délivré le 18 juillet 2016 pour estimer, à l'occasion de la délivrance de l'acte attaqué, que les exigences de l'article D.IV.13 ne devaient plus être rencontrées.

VI.2. Examen

22. L'article D.IV.6, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT dispose comme suit :

- « Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants 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 lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

L'article D.IV.13 du même Code prévoit, quant à lui, ce qui suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
 - 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
 - 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

23. La décision administrative qui accorde une dérogation au plan de secteur doit être motivée en la forme. Elle doit faire apparaître que la dérogation remplit non seulement, en l'espèce, les conditions spécifiques de l'article D.IV.6 mais aussi les conditions générales de l'article D.IV.13 du CoDT.

Concernant la nécessité de déroger au plan de secteur, il y a lieu de vérifier si, à travers les motifs donnés à cet égard, l'administration a montré que la dérogation n'était pas accordée par facilité mais après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu qu'en raison d'impératifs techniques ou juridiques, elle était nécessaire pour la réalisation optimale du projet. La motivation sur cet aspect peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout.

24. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé de la manière suivante :

« [...]

Considérant que la demande n'est pas conforme à la destination d'activité économique industrielle du plan de secteur, ni à la destination industrielle fixée au schéma d'orientation local;

Vu l'article D.IV.6 du Code selon lequel un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation au plan de secteur lorsqu'il s'agit de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés;

Considérant que la réclamation réceptionnée dans le cadre de la procédure de l'enquête publique dénonce l'insuffisance du nombre d'emplacements de stationnement et les nuisances sonores générées par les activités karting et restaurant;

Considérant que la Cellule Mobilité de la Ville de Wavre juge, dans son rapport du 10 février 2020, le nombre d'emplacements de stationnement suffisant pour les activités annoncées;

Considérant que la gestion des nuisances générées par le karting en lui-même relève du permis unique obtenu par le demandeur en recours auprès du Ministre le 18 juillet 2016;

Considérant que, si la terrasse du restaurant est susceptible d'occasionner quelques nuisances acoustiques en période estivale, celles-ci devraient être fortement atténuées par la construction du nouveau bâtiment parallèle au chemin de fer et le placement d'un revêtement anti-bruit du côté de la terrasse;

Considérant que le développement d'activités connexes au karting faisait partie des projets du demandeur depuis l'origine; que ces activités ne sont pas susceptibles de générer des nuisances particulières au sein de la zone et vis-à-vis du voisinage; que des emplacements de stationnement sur la parcelle sont prévus en suffisance; que l'enlèvement des ventilateurs et extracteurs d'air confirme la volonté du demandeur de réduire au maximum les nuisances liées à son activité et de garantir une intégration harmonieuse du projet dans le cadre bâti environnant;

Considérant que l'extension projetée n'occupe qu'une surface réduite de la parcelle; qu'elle s'implante à l'angle du bâtiment, dont elle complète harmonieusement la volumétrie;

Considérant toutefois que l'aménagement d'une salle de séminaires au rez-de-chaussée et d'un restaurant à l'étage impose le respect des articles du guide régional d'urbanisme en matière d'accessibilité des immeubles aux PMR; qu'il conviendra, dans ce cadre, d'aménager un sanitaire adapté au rez-de-chaussée du bâtiment;

Considérant que l'accès au site depuis la voirie de desserte du zoning se présente sous forme d'une allée dont le caractère local et privatif n'est pas suffisamment marqué; qu'il serait judicieux d'affirmer clairement le rôle secondaire de cette voirie et d'assurer la continuité du cheminement piétonnier en réalisant un trottoir traversant à l'entrée du site;

[...] ».

Ainsi, l'auteur de l'acte attaqué constate que la demande n'est pas conforme à la destination d'activité économique industrielle du plan de secteur ni à la destination industrielle fixée au schéma d'orientation local. Il vise ensuite l'article D.IV.6 du Code aux termes duquel un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation au plan de secteur lorsqu'il s'agit de travaux de transformation ou

d'agrandissement de bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés. En revanche, il ne vérifie pas si le projet satisfait aux conditions qu'énumère l'article D.IV.13 du CoDT pour pouvoir déroger au plan de secteur. Il ne reprend pas davantage les arguments qui figuraient dans la note explicative annexée à la demande de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, il importe peu qu'une dérogation au plan de secteur ait été accordée par le permis unique du 18 juillet 2016 dès lors que, d'une part, la décision du 18 juillet 2016 a été prise sous l'empire du CWATUP et non du CoDT et que, d'autre part, ledit permis unique a été délivré après que l'exploitant a renoncé, le 5 juillet 2016, à l'exploitation et à l'installation du restaurant et de sa terrasse extérieure, de la cuisine et de la salle de séminaire, éléments faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme à laquelle l'acte attaqué fait droit.

Les permis uniques délivrés les 15 septembre 2014 et 29 juillet 2015, annulés par le Conseil d'État, ont quant à eux disparu de l'ordonnancement juridique et ne peuvent non plus servir de référence ou de précédent.

Le deuxième moyen est fondé.

25. Les deux premiers moyens de la requête sont fondés, ce que des débats succincts suffisent à constater. Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

VII. Autres moyens

26. Les autres moyens, à les supposer fondés, ne peuvent mener à une annulation plus étendue. Il n'y a pas lieu de les examiner.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la délibération du 22 octobre 2020 du collège communal de la ville de Wavre qui délivre sous conditions à la SPRL GDM Organisation un

permis d'urbanisme relatif à un bien sis boulevard de l'Europe, 117 à Wavre et ayant pour objet la construction d'un nouveau bâtiment de deux étages, le réaménagement des bureaux au rez en salle de séminaire, la création d'une nouvelle baie, l'aménagement d'une terrasse existante, la mise en place d'un restaurant, l'aménagement de 127 places de parking et l'enlèvement des ventilateurs et extracteurs.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 6 juillet 2021 par :

Colette Debroux,
Vanessa Wiame,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux