CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 252.405 du 13 décembre 2021

A. 225.261/XIII-8359

En cause : **LENOIR** Didier,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandra DRUITTE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

1. **la ville de Soignies**,
ayant élu domicile chez
M^es Marc UYTTENDAELE et
Sébastien KAISERGRUBER, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 mai 2018, Didier Lenoir demande l'annulation de la délibération du 14 mars 2018 par laquelle le collège communal de Soignies délivre à Jean-Michel Peeters et Sylvie Van Hecke un permis d'urbanisme relatif à la transformation d'une ancienne ferme, la démolition d'étables et d'annexes délabrées, ainsi que le réaménagement de l'ensemble concernant un bien sis chemin de Willaupont 32 à Soignies.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Laurent Jans, premier 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.

La partie requérante et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire, la seconde partie adverse a demandé la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 9 septembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 octobre 2021.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Anthony Jamar *loco* M^e^ Alexandra Druitte, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Eva Lippens *loco* M^es^ Marc Uyttendaele et Sébastien Kaisergruber, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, 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 3 juillet 2014, Sylvie Van Hecke et Jean-Michel Peeters introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation d'une ancienne ferme, sur un bien sis rue de Willaupont 32 à Horrues et cadastré section D, n° 1204l.

L'objet de la demande est précisé en ces termes : « démolition d'étables et d'annexes délabrées et réaménagement de l'ensemble - création logement - séminaires - salle de fêtes – parking ».

Ce bien est situé en zone agricole au plan de secteur de La Louvière - Soignies. Il est également repris en zone agricole au schéma de structure communal.

2. Une enquête publique est organisée du 3 au 18 novembre 2014. Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation orale.

3. En sa séance du 6 novembre 2014, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) décide « de ne pas se prononcer sur le projet à ce stade et demande […] que le dossier soit représenté avec les plans modificatifs [...] ».

4. L'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par expiration du délai.

5. Le 4 février 2015, le collège communal de Soignies délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cet acte est annulé par l'arrêt n°237.457 du 22 février 2017.

6. De nouveaux plans sont déposés le 28 novembre 2017.

7. Une nouvelle enquête publique est organisée du 7 au 21 décembre 2017.
Elle donne lieu à dix réclamations, dont celle de la partie requérante.

8. Le 14 mars 2018, le collège communal redélivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Il y est indiqué que les demandeurs du permis ont déposé une déclaration environnementale de classe 3.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 107, § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ainsi que du principe de minutie et de bonne administration.

Elle rappelle que l'article 107, § 3, du CWATUP précise que dans les cas visés aux articles 110 à 113 du même Code ou soumis à certaines mesures

particulières de publicité, le collège communal peut solliciter l'avis de la commission communale si elle existe. Elle observe qu'en l'espèce, la ville de Soignies a estimé utile de consulter la commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) puisqu'elle a sollicité son avis le 23 octobre 2014 soit, avant l'octroi du premier permis d'urbanisme ultérieurement annulé par le Conseil d'Etat. Elle rappelle que par son avis du 6 novembre 2014, la CCATM a décidé de ne pas se prononcer sur le projet à ce stade et a demandé que le dossier soit représenté avec les plans modificatifs reprenant les nouveaux stationnements et précisant clairement l'affectation afin de déterminer le type de permis à introduire.

Elle relève que le dossier de demande n'est jamais revenu devant la CCATM, alors que celle-ci avait expressément sollicité que la demande de permis lui soit de nouveau soumise avec des plans modificatifs. Partant, elle considère « que l'administration, qui a délivré le permis que constitue l'acte querellé, ne disposait pas, au moment de son avis, et pas plus au moment de statuer, de l'ensemble des avis qu'elle avait elle-même estimé nécessaires ou utiles à l'instruction de la demande de permis ».

Dans son mémoire en réplique, elle soutient que les plans modificatifs portant la date du 17 juin 2014 sont identiques à ceux qui ont été produits à l'appui de la demande de permis initiale. Elle en déduit que les plans présentant une augmentation du nombre d'emplacement de parkings n'ont jamais été soumis à enquête publique. Elle se réfère à la jurisprudence qui affirme que l'autorité communale qui a sollicité une première fois l'avis de la CCATM, fût-il facultatif, est tenue, dans le cadre de la même demande, de le solliciter à nouveau, d'autant plus si elle a procédé à une nouvelle enquête publique.

Dans son dernier mémoire, elle rappelle les arguments à l'appui de sa thèse et soutient que le fait que l'avis de la CCATM ne lie pas l'autorité délivrante ne rend pas celui-ci dépourvu d'effet juridique.

B. La première partie adverse

La première partie adverse rappelle que suivant les termes de l'article 107, § 3, du CWATUP, l'avis de la CCATM est facultatif, de sorte qu'il ne peut être soutenu que cette disposition a été méconnue. Elle ajoute que si, dans un premier temps, l'autorité a jugé opportun de solliciter son avis, elle n'était en aucun cas légalement tenue de lui soumettre le dossier une seconde fois, même si cette commission en avait fait la demande.

Elle rappelle que le Conseil d'Etat a déjà estimé que le devoir de minutie n'est pas une règle de droit positif, mais seulement une ligne de conduite à suivre en vue d'éviter de commettre des illégalités, qui, elles, sont la violation de règles de droit.

En toute hypothèse, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas manqué de minutie durant la procédure d'instruction de demande du permis dès lors qu'il a pris soin de consulter pas moins de dix services et commissions différents. Elle ajoute que si la CCATM avait soulevé des imprécisions relatives au dossier, toutes les précisions nécessaires ont été apportées par la suite, s'agissant, d'une part, de l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking et, d'autre part, des incertitudes relatives à la question de savoir si le projet nécessite l'obtention d'un permis unique. Quant à la problématique des parkings, elle fait valoir qu'il s'agit précisément d'un point sur lequel une attention toute particulière a été portée dans le cadre de la réfection du permis annulé. Elle conclut qu'elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

Dans son dernier mémoire, elle fait valoir que le moyen n'est pas pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de sorte que le grief ne porte pas sur les motifs pour lesquels l'autorité a décidé de ne pas resoumettre le projet à la CCATM. Elle soutient qu'en tout état de cause, l'effet utile de l'article 107, § 3, du CWATUP a été préservé puisque cette instance a soulevé une problématique sur laquelle l'auteur de l'acte attaqué s'est estimé informé à suffisance grâce aux dépôts de nouveaux plans. Pour le surplus, elle considère que cet élément n'a pu influencer le sens de la décision prise dès lors qu'en tout état de cause, l'autorité aurait été « libre d'adopter l'acte attaqué, quel que soit l'avis de la CCATM ».

C. La seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime que l'examen de la motivation de l'acte attaqué démontre que son auteur a statué en étant parfaitement éclairé sur la demande de permis d'urbanisme. Elle fait valoir qu'en tout état de cause, l'arrêt n° 237.457 du 22 février 2017 a annulé avec effet rétroactif la décision du 4 février 2015 et a rétabli la situation existant à la veille de l'adoption de l'acte annulé. Elle en déduit que le collège communal s'est retrouvé à nouveau saisi de la demande de permis et a statué sur celle-ci, en corrigeant les illégalités constatées dans l'arrêt précité, et qu'il a ainsi pu observer, dans sa motivation, qu'une nouvelle série de plans lui est parvenue, notamment un plan d'implantation modificatif relatif aux emplacements de stationnement visant à répondre à différents avis, dont celui de la CCATM.

IV.2. Examen

L'article 107, § 3, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

« Dans les cas visés aux articles 110 à 113 ou soumis à certaines mesures particulières de publicité, le collège communal peut solliciter l'avis de la commission communale si elle existe ».

Il est constant qu'afin de statuer de façon éclairée, l'autorité administrative est tenue de solliciter les avis que les normes législatives ou réglementaires lui imposent de recueillir. Elle peut également, si elle s'estime insuffisamment informée, procéder d'initiative à d'autres consultations. L'autorité doit par ailleurs permettre aux administrés de comprendre, par les motivations matérielle et formelle de ses actes, pour quelles raisons elle a décidé dans un sens déterminé. Cette obligation s'impose également lorsque la consultation à laquelle l'auteur d'une décision administrative a procédé, est facultative. En effet, lorsque celle-ci sollicite un avis, elle doit le prendre en considération quand bien même elle n'était pas tenue de le demander.

En l'espèce, l'autorité communale a sollicité l'avis de la CCATM sur un projet relatif à la transformation d'une ancienne ferme en salle de fêtes.

Le 6 novembre 2014, la CCATM décide de ne pas se prononcer sur le projet à ce stade, et sollicite une nouvelle présentation du dossier qui comporte des « plans modificatifs reprenant les nouveaux stationnements » et « qui précise clairement l'affectation afin de déterminer le permis à introduire ». Le procès-verbal de la réunion ayant donné lieu à cet avis, reproduit dans l'acte attaqué, mentionne qu'ont notamment été soulevées l'insuffisance des emplacements de parking et la nécessité de connaître la destination exacte des lieux en projet (« hébergement, réceptions et séminaires ? »). Compte tenu du caractère fondamental de ces observations, en particulier celle relative à la destination exacte des lieux, il ne peut être soutenu que les observations de la CCATM concernaient avant tout les possibilités de parking : c'est également à propos de la finalité même du projet que cette instance ne s'estimait pas suffisamment informée.

L'acte attaqué n'indique pas pour quel motif autre que « le peu de modifications apportées au projet » son auteur a décidé de ne pas revenir vers la CCATM avec les plans modifiés, alors qu'il avait initialement décidé de procéder à sa consultation. Cette absence est d'autant plus difficilement compréhensible que l'autorité a organisé une nouvelle enquête publique à la suite du dépôt des plans

modificatifs et que les réserves formulées par la CCATM, s'estimant insuffisamment informée sur le projet pris dans sa globalité, étaient fondées.

Partant, le premier moyen est fondé en ce qu'il invoque la violation du principe de bonne administration et de l'article 107, § 3, du CWATUP.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 111 et 114 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et du devoir de minutie ainsi que de l'excès ou du détournement de pouvoir.

Elle soutient que l'acte attaqué comporte une motivation inadéquate quant au caractère exceptionnel des dérogations octroyées. Elle reproche à l'auteur du permis de ne pas indiquer en quoi la zone agricole n'est pas dénaturée par l'aménagement d'une salle de fêtes « qui est une finalité bien éloignée de la destination de la zone ».

Elle fait également valoir que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante en ce qui concerne la compatibilité de l'activité projetée et de ses nuisances avec le voisinage, alors que des réclamations introduites au cours de l'enquête publique portaient sur cet aspect.

Dans son mémoire en réplique, elle indique avoir versé au dossier les preuves qui permettent d'établir que les travaux ont débuté avant l'octroi d'un permis d'urbanisme, en sorte qu'il ne peut être contesté que le permis visait à régulariser une situation infractionnelle. S'agissant des dérogations au règlement communal d'urbanisme (RCU), elle reconnaît que l'autorité en a dressé la liste et a indiqué que le projet n'entraîne aucune dénaturation de ce règlement, mais elle lui reproche de ne pas avoir envisagé d'abord la possibilité d'appliquer la règle dans son principe avant d'octroyer de telles dérogations.

Dans son dernier mémoire, elle estime que le fait d'indiquer que l'autorité pourra prendre des mesures destinées à garantir le maintien de l'ordre public n'est pas une réponse adéquate aux critiques émises par les riverains au cours de l'enquête publique.

B. La première partie adverse

La première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du moyen en ce que la partie requérante s'abstient d'identifier précisément les motifs qu'elle entend critiquer et les raisons pour lesquelles ceux-ci sont insuffisants ou inadmissibles.

Elle rappelle ensuite la teneur de l'arrêt n° 237.457 du 22 février 2017 qui a annulé le premier permis. Elle en infère que la partie requérante viole l'autorité de chose jugée de cet arrêt quand elle soutient que l'acte attaqué est insuffisamment ou inadéquatement motivé en ce qui concerne la dérogation au plan de secteur. Elle reproduit différents passages de l'acte attaqué dont elle déduit que son auteur a précisément indiqué les raisons pour lesquelles il n'était pas possible d'appliquer la règle dans son principe et pourquoi il y avait lieu d'accorder les dérogations à titre exceptionnel.

Á titre surabondant, elle soutient que la partie requérante, en affirmant que « le permis octroyé a vocation à régulariser une situation infractionnelle, sous le poids du fait accompli », fait l'amalgame entre le permis de régularisation et le permis refait en suite de l'annulation d'un premier permis. Selon elle, l'auteur de l'acte attaqué, sans être placé sous le poids du fait accompli, a, dans le cadre des principes directeurs tracés par le Conseil d'Etat, réexaminé de façon minutieuse la question de savoir s'il était possible ou non d'appliquer la règle dans son principe et s'il y avait lieu ou non d'accorder les dérogations à titre exceptionnel.

Dans son dernier mémoire, elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué a répondu adéquatement aux craintes émises par les riverains concernant les nuisances générées par le projet litigieux.

C. La seconde partie adverse

La seconde partie adverse reproduit plusieurs passages de l'acte attaqué et en déduit que le caractère exceptionnel des dérogations est adéquatement motivé. Elle fait également valoir que la localisation géographique du projet permet son développement dans un espace peu densifié, ce qui réduit les nuisances que le projet aurait pu engendrer dans un quartier qui comprend un habitat plus important. Elle considère que la motivation de l'acte attaqué est « particulièrement complète et circonstanciée », notamment sur la compatibilité du projet avec le bâti environnant et les nuisances qu'il est susceptible d'engendrer. Elle estime enfin que les motifs du permis de régularisation font apparaître que la position de l'autorité,

« particulièrement prudente », démontrent que son auteur n'a pas été infléchi par le poids du fait accompli.

V.2. Examen

L'exception d'irrecevabilité du moyen soulevée par la première partie adverse n'est pas accueillie dans la mesure où les critiques exposées dans la requête sont suffisamment claires et précises.

L'acte attaqué comporte notamment la motivation suivante :

« […]

Considérant que le projet ne déroge de façon que très limitée aux règles du RCU. Il s'agit des dérogations suivantes :

• Article 24-3 (lire 21-3) "IMPLANTATION- Bâtiments existants" : La terrasse couverte dépasse la largeur du volume principal, et ne suit pas l'axe de la façade latérale du corps de logis de l'ancienne ferme; il en va de même en ce qui concerne l'espace de rangement implanté contre un volume secondaire; le volume de jonction présente une profondeur de 9,63 m, soit plus de 3,50 m; il en va de même pour la terrasse couverte dans le sens perpendiculaire, qui est de 10,39 m (et mesurée à partir de la grange de 5,00); il en va de même pour l'espace de rangement mesuré à partir de la grange qui est de 4,00 m;

• Article 24-4 (lire 21-4) "GABARIT" : La hauteur sous corniche du volume de jonction présente une hauteur sous corniche de 3,80 m, et celle de l'auvent (terrasse) est de 2,62 m, soit des hauteurs supérieures à 2,50 m;

• Article 24-5 (lire 21-5) "TOITURES": Le volume de jonction présente en partie une toiture à multi versants non appuyée contre le corps du volume principal et une toiture terrasse (permise à l'arrière du volume principal) mais dont la verrière reste dérogatoire, le verre n'étant permis que pour les vérandas; l'auvent de la terrasse présente une inclinaison inférieure à 20° et il ne s'appuie pas contre le corps du volume principal; le volume de rangement ne s'appuie pas contre le volume principal; les tuiles permises par le RCU sont de ton rouge ou brun et dans le cas présent elles sont de ton gris anthracite;

• Article 24-6 (lire 21-6) "MATERIAUX" : les parements en briques doivent être de ton rouge ou foncé, or, dans le cas présent, ils sont de ton rouge brun; les éléments en pierre bleue ne sont permis qu'en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.

Considérant qu'il est fait application des articles 113 et 114 du CWATUP; considérant que ces dispositions sont ainsi rédigées.

Article 113 :

"Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux

prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; […]".

Article 114:

"Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3° [...]".

Considérant que l'autorisation du recours au mécanisme dérogatoire des articles 113 et 114 implique donc la réunion de plusieurs conditions; qu'en effet, il faut (i) que le projet soit respecte, soit structure soit recompose les lignes de force du paysage, (ii) que la ou les dérogation (s) soi(en)t compatible(s) avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale, et (iii) que soit démontré le caractère exceptionnel de la ou des dérogation(s) accordée(s);

Considérant que, en ce qui concerne la condition du respect, de la recomposition ou de la restructuration des lignes de force du paysage (critères non cumulatifs), il faut tenir compte des bâtiments réguliers existants; qu'à cet égard, le projet n'entraînera pas de rupture vis-à-vis du contexte, dès lors que les bâtiments abritant l'activité auront un gabarit et une implantation comparables à ceux qui se trouvent actuellement sur le site et qu'ils sont conformes aux volumes et teintes existants; qu'en effet, le projet prévoit la conservation en l'état de la majorité des infrastructures existantes du site : les principales modifications apportées par le projet concernent la démolition d'étables et d'annexes délabrées et le réaménagement de l'ensemble; que, mis à part les annexes et étables délabrées, les volumes extérieurs sont conservés et cohérents avec les bâtiments voisins; que, par ailleurs, l'ensemble reconstitué reprendra sommairement le principe de la "ferme au carré"; que les gabarits sont sobres et très stricts, et que le relief naturel du sol ne sera pas modifié; considérant que les matériaux mis en œuvre sont sobres, traditionnels, et respectueux des usages locaux; que l'usage de la pierre bleue est traditionnel dans les seuils et dans quelques petits éléments décoratifs; considérant, par conséquent, que le projet respecte les lignes de force du paysage;

Considérant que le critère de la comptabilité avec la destination générale de la zone considérée implique que la destination de la zone, dans son ensemble, ne soit pas mise en péril par la dérogation; que les options urbanistiques sont les lignes de force urbanistiques tandis que les options architecturales sont les lignes de force architecturales auxquelles le projet ne peut porter atteinte de manière essentielle;

Considérant qu'il vient d'être démontré que la condition du respect, de la recomposition ou de la restructuration des lignes de force du paysage (critères non cumulatifs) est rencontrée par le projet qui s'intègre à son environnement;

Que par ailleurs, la dérogation à l'affectation agricole que le projet induit ne porte pas atteinte de manière inconsidérée à la destination de la zone, s'agissant uniquement de la transformation et du réaménagement d'une ancienne ferme inoccupée en vue d'en faire une salle de fêtes; qu'ainsi, après l'octroi de la dérogation, la destination agricole de la zone conservera une portée significative;

Que s'agissant des options urbanistiques du RCU, celles-ci sont rencontrées dès lors que, conformément à l'article 7 de ce règlement, l'ensemble projeté présente un caractère architectural cohérent, s'intègre dans l'environnement existant constitué et établit un dialogue fructueux avec celui-ci; que par ailleurs, et en

application de l'article 6 du RCU, les dérogations exposées ci-dessus aux articles 24-3 à 24-6 apparaissent de minime importance par rapport à l'ensemble des constructions en projet, elles ne créent pas de gêne pour l'environnement immédiat, elles sont nécessaires pour la poursuite de l'activité projetée — à savoir l'organisation de fêtes et réceptions —, sans qu'il n'existe d'alternatives réalistes; qu'en effet, comme exposé ci-dessus, mis à part les annexes et étables délabrées, les volumes extérieurs sont conservés et cohérents avec les bâtiments voisins; que les gabarits et teintes sont sobres, traditionnels, et respectueux des usages locaux; que l'on peut donc en déduire que le projet s'intègre parfaitement à son environnement et que les options urbanistiques sont ainsi respectées;

Considérant que selon l'article 114 précité du Code wallon, il y a lieu de démontrer le caractère exceptionnel de la dérogation tant au plan de secteur qu'au RCU;

Que le caractère exceptionnel des dérogations s'entend par la nécessité de régler ici la réalisation optimale d'un projet bien spécifique, en un lieu bien précis sans que, par leur nombre et par leur ampleur, les dérogations puissent aboutir à vider de sa substance la norme à laquelle il est dérogé (C.E., n° 220. 169,4 juillet 2012, Vettoretti); que le caractère exceptionnel est rencontré, dès lors que le projet, bien spécifique, vise à réaffecter une ancienne ferme inoccupée en salle de réception en réalisant des travaux de réaménagement essentiellement intérieurs et en démolissant des annexes et étables délabrées; qu'ainsi que le souligne l'Agence de développement local, le projet répond à une demande sur le territoire de l'entité, et sa localisation géographique permet son développement dans un espace peu densifié, réduisant ainsi les nuisances qu'il aurait pu engendrer dans le cadre d'un quartier recensant un habitat plus important; que ceci permet de respecter le principe de gestion parcimonieuse du sol;

Que la conception du projet traduit le souci d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage, de sorte que les constructions respecteront et structureront les lignes de force du paysage; qu'en effet :

- le projet n'entraînera pas de rupture vis-à-vis du contexte, dès lors que les bâtiments abritant l'activité auront un gabarit et une implantation comparables à ceux qui se trouvent actuellement sur le site et qu'ils sont conformes aux volumes et teintes existants;
- mis à part les annexes et étables délabrées, les volumes extérieurs sont conservés et cohérents avec les bâtiments voisins;
- l'ensemble reconstitué reprendra sommairement le principe de la "ferme au carré"; les gabarits et teintes sont sobres, traditionnels, et respectueux des usages locaux;

Que les dérogations n'entraînent aucune dénaturation du plan de secteur et du RCU qui conservent une portée significative comme il l'a été exposé;

Considérant que ces éléments, ainsi que l'architecture sobre et discrète d'un bâtiment destiné à des fêtes et réceptions de +/- 100 personnes constituent des éléments qui rencontrent une vision de développement durable prônée par la Région wallonne, notamment au travers de l'article 50 du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'il y a donc opportunité à accorder, à titre exceptionnel, pour ces motifs, les dérogations sollicitées;

[…]

Considérant qu'en l'espèce, les demandeurs du permis se sont engagés à ne pas dépasser la limite de 150 personnes, et qu'ils ont déposé et obtenu une déclaration de classe 3 conformément au décret du décret du 11 mars 1999 relatif au permis

d'environnement et à son arrêté d'exécution du 4 juillet 2002 (rubrique 92.32.01); que si leur engagement de ne pas dépasser 150 personnes n'est pas respecté, cette situation serait constitutive d'une infraction environnementale sujette à sanction;

Considérant que l'octroi du permis sollicité ne fait pas obstacle à ce qu'en cas de nuisances, des mesures visant à garantir le maintien de l'ordre public soient mises en œuvre;

Considérant enfin que la critique relative aux emplacements de parking n'est pas pertinente dès lors que des plans modificatifs ont été versés au dossier mis à disposition des riverains dans le cadre de la nouvelle enquête publique; que ces plans modificatifs portent uniquement sur le nombre d'emplacements de parking qui était initialement de 34, mais qui ensuite desdits plans modificatifs, a été porté à 47 (44 + 3 emplacements PMR) afin de rencontrer les remarques formulées par la CCATM, le service mobilité et l'agence de développement local […] ».

S'agissant des critiques dirigées contre les dérogations accordées, il y a lieu de considérer que la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate, son auteur passant en revue l'ensemble des conditions auxquelles est subordonné leur octroi, en ce compris leur caractère exceptionnel et l'absence de dénaturation du reste de la zone. Pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant, sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant des critiques faisant état de l'absence de prise en compte des réclamations déposées au cours de l'enquête publique, l'auteur de l'acte attaqué rapporte lui-même l'existence de craintes, dans le chef des riverains, concernant des nuisances au regard de l'affectation au plan de secteur, dans laquelle « les riverains sont en droit d'attendre de la quiétude au lieu de bruits, musique, circulations liées à l'activité, atteinte à l'intimité, problèmes de sécurité, tapage lié à la consommation d'alcool, etc ». Hormis la problématique des emplacements de parking, cette critique ne trouve aucune réponse adéquate dans le permis attaqué dès lors qu'en réalité, son auteur ne se prononce pas sur les nuisances liées au projet pour le voisinage immédiat, s'agissant pourtant de la réunion de 150 personnes dans un lieu transformé en salle de fêtes dans une zone agricole. Si l'acte attaqué mentionne la possibilité de prendre des mesures visant à garantir le maintien de l'ordre public en cas de nuisances, un tel motif ne permet pas de conclure que son auteur a, de façon concrète, évalué les nuisances probables et, de manière raisonnable, estimé que celles-ci étaient admissibles pour le voisinage d'une zone agricole. De la même manière, l'indication que la zone est faiblement habitée ne permet pas de déduire que les nuisances seront admissibles pour les riverains, quand bien même seraient-ils peu nombreux.

Dans cette mesure, le deuxième moyen est fondé.

VI. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la délibération du 14 mars 2018 par laquelle le collège communal de Soignies délivre à Jean-Michel Peeters et Sylvie Van Hecke un permis d'urbanisme relatif à la transformation d'une ancienne ferme, la démolition d'étables et d'annexes délabrées, ainsi que le réaménagement de l'ensemble concernant un bien sis chemin de Willaupont 32 à Soignies.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la première partie adverse.

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 première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le 13 décembre 2021 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Denis Delvax,	conseiller d'État,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa Wiame Colette Debroux