**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n^o^ 264.394 du 1^er^ octobre 2025

A. 244.783/XIII-10.715

En cause : A.M.,
ayant élu domicile chez
M^es^ Annabelle VANHUFFEL et
Estelle SEHA, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

**la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie requérante en intervention :

V.D.,
ayant élu domicile chez
M^es^ Mathilde VILAIN XIIII et
Josué NGARUKIYINKA HABAYO, avocats,
chaussée de Charleroi 112
1060 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 30 avril 2025 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, l'annulation de l'arrêté du 30 janvier 2025 par lequel le ministre du Territoire octroie à V.D. un permis unique ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un chai sur un terrain de 43.000 m² comprenant des espaces destinés au process vinicole, à la dégustation, au logement de l'exploitant et aux équipements agricoles, pour une capacité annuelle de 100.000 litres de vins en bouteille, dans un établissement sis chaussée de Maubeuge, à Ciply et, d'autre part, la suspension de l'exécution du même arrêté.

*II. Procédure*

2. Par une ordonnance du 12 mai 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 8 juillet 2025.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par une requête introduite le 2 juin 2025, V.D. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint 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 1er août 2025, les parties ont été convoquées à comparaître à l'audience du 11 septembre 2025.

Mme Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

Mes Annabelle Vanhuffel et Estelle Seha, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Me Bénédicte Hendrickx, *loco* Me Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Josué Ngarukiyinka Habayo, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, 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 utiles à l'examen de la cause*

3. Le 24 octobre 2023, V.D. dépose auprès de l'administration communale de la ville de Mons une demande de permis unique, ayant pour objet le développement et l'exploitation d'un chai sur un terrain de 43.000 m² comprenant des espaces destinés au process vinicole, à la dégustation, au logement de l'exploitant et aux équipements agricoles, pour une capacité annuelle de 100.000 litres de vins en bouteille, dans un établissement sis chaussée de Maubeuge, à Ciply, cadastré

21e division, section A, nos 266 D, 266 E, 270 A, 417 D et 417 F. La demande porte également sur environ 21.000 m² supplémentaires destinés à la plantation et l'exploitation des vignes.

Le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Mons-Borinage, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983.

Le 13 novembre 2023, les fonctionnaires technique et délégué délivrent un accusé de réception du dossier de demande recevable et complet.

4. Une enquête publique est organisée sur le territoire de la ville entre le 23 novembre et le 8 décembre 2023. Elle donne lieu à cinq observations ou réclamations, dont celle du requérant.

Divers services et instances émettent des avis sur la demande, dont l'avis favorable conditionnel du collège communal de la ville de Mons.

5. Le 22 janvier 2024, les fonctionnaires technique et délégué transmettent au collège communal leur rapport de synthèse. Ils émettent un avis défavorable sur le projet. Ils proposent soit de refuser l'octroi du permis, soit de solliciter des plans modificatifs et un complément corollaire d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Le 24 janvier 2024, le collège communal invite le demandeur de permis à introduire des plans modificatifs.

À une date indéterminée, le requérant dépose de tels plans. Le 10 juin 2024, le dossier de demande modifié est déclaré complet et recevable.

6. Une seconde enquête publique est organisée du 19 juin au 4 juillet 2024. Elle donne lieu à quatre réclamations et observations, dont celle du requérant.

Plusieurs avis de services et instances sont émis, dont l'avis favorable conditionnel du collège communal.

7. Le 13 août 2024, les fonctionnaires technique et délégué décident de proroger de trente jours le délai pour l'envoi de leur rapport de synthèse.

Le 17 septembre 2024, ils communiquent leur rapport de synthèse au collège communal, ainsi qu'une proposition de décision d'octroi conditionnel du permis sollicité.

8. Le 2 octobre 2024, le collège communal décide de délivrer sous conditions le permis unique demandé.

9. Le 21 octobre 2024, le requérant introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre cette décision. Le même jour, d'autres personnes introduisent également un recours.

10. Le 14 novembre 2024, la cellule bruit du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement (ARNE) remet un avis favorable au recours. Elle recommande d'omettre les articles 3 et 5 des « conditions particulières du service Environnement de la ville de Mons ».

11. Le 21 novembre 2024, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours décident de proroger de trente jours le délai pour l'envoi de leur rapport de synthèse.

Le 14 janvier 2025, ils adressent au ministre du Territoire leur rapport de synthèse ainsi qu'une proposition de décision d'octroi conditionnel du permis sollicité.

12. Le 30 janvier 2025, le ministre délivre le permis unique sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

*IV. Intervention*

13. Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par V. D., qui est le bénéficiaire de l'acte attaqué.

*V. Débats succincts*

14. L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le troisième moyen est fondé.

*VI. Troisième moyen*

*VI.1. Thèse de la partie requérante*

15. Le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 8.17 et 8.18 du Code civil, du principe de la foi due aux actes et du principe de bonne administration, plus particulièrement le devoir de minutie, ainsi que de l'insuffisance de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur dans les motifs.

16. Conformément à l'article 2, § 1er, du règlement général de procédure, il résume le moyen de la manière suivante :

« Le moyen fait grief à l'acte attaqué de prescrire trois conditions qui ne sont pas précises et dont la mise en œuvre dépend de la volonté du bénéficiaire du permis.

Une première condition impose ainsi au bénéficiaire de permis de réaliser un audit de sécurité routière avant d'envisager l'organisation "régulière" d'activités événementielles sur le site qui dépassent l'exploitation "normale" du chai. Or, ces activités sont d'ores et déjà sollicitées par le demandeur de permis et autorisées par l'acte attaqué de sorte que cette condition est inopérante et ne permet pas d'intégrer le projet dans son environnement. Cette condition est imprécise et laisse toute liberté au bénéficiaire de permis pour réaliser l'audit de sécurité quand il estimera dépasser une exploitation "normale" du chai et tenir "de manière régulière" des activités événementielles.

Une [deuxième] condition impose au bénéficiaire du permis de relocaliser le parking prévu en façade du projet, à l'est du site. Or, il est impossible de savoir où ce parking doit être relocalisé dès lors que l'ensemble du dossier présente des erreurs quant aux points cardinaux renseignés, l'est se situant précisément en façade avant du projet.

Une troisième condition impose l'aménagement continu d'un sentier en revêtement perméable sur le terrain du demandeur vers le sentier n° 14, sans autre précision. À nouveau, le bénéficiaire a toute liberté pour créer ce chemin comme il le veut et où il le veut ».

17. Dans les développements du moyen, il précise, à propos de sa première critique, que la condition n'expose nullement à quoi correspond une exploitation « normale » du chai ou la tenue « régulière » d'événements. En outre, il considère qu'en méconnaissance du prescrit de l'article D.IV.53 du CoDT, cette condition ne permet ni l'intégration ni la faisabilité du projet.

Sur la deuxième condition visée, il pointe que l'ensemble du dossier est « tronqué au niveau des points cardinaux » et qu'ainsi, le nord est erronément situé sur les plans et correspond en réalité à l'est. Il en infère que la condition dépend de la bonne volonté du demandeur de permis, à qui une liberté complète est laissée pour la relocalisation du parking.

Il relève enfin que la condition relative à l'aménagement d'un sentier ne donne aucune indication quant à son emplacement.

*VI.2. Thèse de la partie adverse*

18. La partie adverse résume ses arguments comme il suit :

« Contrairement à ce que soutient la partie requérante, la condition relative à la sécurité routière [est] suffisamment précise, ainsi qu'il a déjà été démontré ci-avant.

Il en va de même concernant la condition portant sur le déplacement du parking et la création du sentier au sein du site. Le fait qu'il ne leur soit pas attribué de localisation spécifique ne rend pas ces conditions illégales, dès lors que leur objectif est clairement défini et qu'il est admis qu'un bénéficiaire de permis puisse recourir à différents moyens pour y parvenir ».

19. À propos de la condition relative à la sécurité routière, elle renvoie à sa réponse à la première branche du deuxième moyen. Cette réponse est résumée de la manière suivante :

« [L]a partie adverse rappelle que l'acte attaqué se fonde sur l'analyse de la direction des routes de Mons, y compris l'approbation des modifications du projet qu'elle avait sollicité et l'imposition des conditions qu'elle propose.

En outre, la condition imposant la réalisation d'une étude de sécurité en cas d'événements, autre que l'exploitation normale du chai (par ex. dégustations, …) à fréquence régulière, n'est pas contradictoire.

En effet, le bénéficiaire du permis ne prévoit que la tenue anecdotique de tels événements, des mesures de sécurité adéquates sont prévues.

Si toutefois la tenue de tels événements devaient comme le permet le permis devenir régulière, la partie adverse a imposé au bénéficiaire de permis de réaliser un audit de sécurité avec la direction des routes de Mons et de mettre en place à sa charge les mesures qu'elle imposera.

Partant la sécurité routière a été prise en compte et valablement encadrée et l'acte attaqué ne comporte aucune contradiction ».

Concernant la deuxième condition, elle répond que l'acte attaqué mentionne « à l'est du site », ce qui ne laisse place à aucune interprétation, de sorte que la condition est claire. Elle conteste que le parking puisse être relocalisé à front de chaussée, dès lors que non seulement la condition en cause ne le permet pas mais qu'en outre, l'acte attaqué impose des conditions relatives à la distance requise par rapport au domaine public, à l'alignement à respecter, à la zone de recul et à la situation du front de bâtisse. Elle en conclut que la circonstance que l'emplacement exact ne soit pas imposé ne suffit pas à rendre la condition illégale.

Quant à la localisation du sentier, elle expose que l'objectif de la condition est de permettre de connecter le site de manière sécurisée pour les modes doux et que le fait qu'il puisse être implanté en plusieurs endroits ne remet pas en cause la légalité de la condition, d'autant qu'il doit en tout cas être lié au sentier vicinal n° 14.

*VI.3. Thèse de la partie intervenante*

20. Sur la première condition litigieuse, dont elle conteste le caractère imprécis, la partie intervenante renvoie à ses arguments consacrés à la première branche du deuxième moyen, aux termes desquels la tenue d'activités autres que l'exploitation normale du chai et de nature événementielle n'est pas demandée au minimum une fois par semaine, dès lors que « la très grande majorité des événements possibles en vertu du permis litigieux » ne sont pas des événements excédant l'exploitation normale du chai mais au contraire directement liés à celle-ci, et que les événements plus étendus, voire exceptionnels, ne sont prévus qu'à une fréquence maximale de respectivement dix et deux fois par an. Elle souligne que la condition visée ne lui laisse pas une pleine liberté puisqu'elle devra procéder à un audit de sécurité routière « avant d'envisager tout dépassement des fréquences maximales d'événements visées à ce stade. »

S'agissant de la deuxième condition critiquée, elle observe que la relocalisation du parking « à l'est du site », soit dans une zone précise, ne prête pas à interprétation et en encadre la mise en œuvre, d'autant qu'elle doit être lue en combinaison avec d'autres conditions liées au permis, telles les exigences en matière de limite du domaine public, d'alignement ou de zones de recul. Elle affirme qu'une certaine marge de manœuvre laissée au bénéficiaire du permis ne rend pas la condition illégale.

En ce qui concerne la condition relative à l'aménagement d'un sentier, elle se réfère à sa réplique au premier moyen, contestant que la création du chemin, telle qu'imposée, constitue la création ou modification d'une voirie communale, dès

lors que le sentier créé n'est pas destiné au passage du public et que les voiries communales existantes ne sont pas modifiées.

*VI.4. Examen*

21. L'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT dispose ce qui suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

22. Il est constant que les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet, et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Ainsi, elles ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

Cela étant, une condition particulière d'exploitation qui fixe un objectif technique à atteindre, précis et clairement défini, tout en laissant au bénéficiaire du permis une certaine liberté de mise en œuvre, n'est pas illégale.

23. La condition relative à l'audit de sécurité routière, telle que critiquée, est libellée de la manière suivante :

« art. 8 Accès :

[…]

• Tant que la fréquence des activités autres que l'exploitation normale du chai reste faible, la sécurisation de la N6 nécessaire à la bonne tenue desdites activités est réalisée au moyen de signalisation et équipement temporaires de type signalisation de chantier, marquage temporaire…

• Si la fréquence des activités autres que l'exploitation normale du chai devait augmenter du fait de la tenue régulière d'événement par exemple, un audit de sécurité est mené par la direction des routes de Mons avec la collaboration de tous

les acteurs liés à la sécurité routière. Les aménagements/travaux/modifications qui seraient préconisés par suite de cet audit seront à charge du requérant et ceux-ci devront être réalisés avant que les activités dont question *supra* ne soient mises en place ».

Le permis unique octroyé l'est notamment pour les activités visées aux rubriques suivantes :

« n° 92.32.02 - classe 2

Gestion de salles de spectacles (salles de théâtre, de concerts, cabarets, centres culturels et similaires) lorsque la capacité d'accueil est égale ou supérieure à 150 personnes et inférieure à 2.000 personnes

n° 92.34.01 - classe 2

Autres locaux de spectacles et d'amusement (à l'exclusion des chapiteaux) dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et qui sont équipés d'installations d'émission de musique amplifiée électroniquement ».

Il est également subordonné au respect de la condition suivante, émanant du service Environnement de la ville de Mons :

« Article 3 – Horaire et organisation des événements

À l'exception des activités viticoles/agricoles, l'horaire d'ouverture est de 7h00 à 18h00 en semaine.

Les heures d'ouverture et de fermeture de l'établissement doivent être lisiblement affichées à l'entrée du site.

Les événements liés à l'activité viticole (dégustation, conférence, *teambuilding*, ...) sont caractérisés en fonction de l'utilisation des parkings

• Scénario 1 : événement type dégustation, conférence : 45 emplacements fixes (musique d'ambiance) ... pas de nuisances externes :
limitation à 50 événements/an maximum - horaire maximum : minuit.

• Scénario 2 : événement en lien avec l'activité viticole mais de plus grande ampleur : 90 emplacements : 45 emplacements fixes + 45 emplacements de réserve supplémentaires au périmètre du chai :
limitation à 10 événements/an maximum les vendredis ou samedis ou veilles de jours fériés – horaire maximum : minuit.

• Scénario 3 : événement exceptionnel (fête de la vigne...) 135 emplacements : 45 emplacements fixes + 45 emplacements de réserve supplémentaires au périmètre du chai + 45 emplacements de réserve supplémentaires devant les vignes :
limitation à 2 événements/an maximum ».

24. Il ressort de ce qui précède que le concept d'« activités autres que l'exploitation normale du chai » n'est pas défini et que ce qu'il recouvre n'apparaît pas d'évidence à la lecture de l'acte attaqué. Il n'est d'ailleurs pas compris de la même manière par les parties adverse et intervenante, dès lors que l'une cite les dégustations au titre d'événements autres que l'exploitation normale du chai, tandis que la seconde les en exclut expressément. À cet égard déjà, la condition critiquée est empreinte d'imprécision quant aux activités dont la fréquence peut impliquer la réalisation d'un audit de sécurité, avant leur mise en place.

Par ailleurs, l'importance de la fréquence des activités concernées à partir de laquelle un audit de sécurité doit être mené est elle-même imprécise. L'acte attaqué se borne en effet à distinguer une fréquence qui devrait « augmenter du fait de la tenue régulière d'événement par exemple » d'une fréquence « faible ». Une telle indication ne permet pas de déterminer le moment où un audit de sécurité routière s'impose, préalablement à la mise en place des activités concernées. À nouveau, les interprétations des parties adverse et intervenante divergent à cet égard, la première indiquant que l'audit doit être réalisé si le bénéficiaire envisage la tenue régulière d'événements autres que l'exploitation normale du chai, tandis que l'intervenante indique que c'est « l'intention de dépassement » des fréquences maximales « autorisées à ce stade » par le permis qui est « l'élément déclencheur pour qu'un audit de sécurité soit organisé ».

Les imprécisions relevées ci-dessus sont de nature à laisser place à une trop grande liberté, pour le bénéficiaire du permis, dans l'exécution de la première condition contestée qui, partant, n'est pas admissible.

25. La condition particulière relative à la relocalisation du parking, telle que critiquée, est rédigée de la manière suivante :

« Le service Mobilité émet deux conditions :

• La sécurisation des entrées du parking et la relocalisation du parking à l'est du site.

[…] ».

26. Les parties adverse et intervenante ne contestent pas sérieusement l'existence d'une erreur, quant à la direction exacte des points cardinaux, sur le plan localisant l'endroit du parking projeté, auquel l'autorité délivrante a eu égard pour imposer la condition précitée. Elles se limitent à observer que l'« est du site » ne prête pas à confusion.

Dans le cadre de l'instruction de la présente affaire, l'auditeur rapporteur a conclu, après examen, que l'erreur dénoncée par la requête est établie et que le plan en cause situe le nord en haut à droite des installations principales du chai, alors qu'il se trouve en réalité vers le haut à gauche du plan, de sorte que le parking considéré est en réalité localisé à l'est-nord-est du site.

27. Le service Mobilité de la ville de Mons souhaite le changement de localisation du parking « à l'est du site », au terme des considérations suivantes :

« Le parking de 45 emplacements fixes est situé à front de voirie. Cette localisation a été discutée lors de la réunion du 21/12/23 à condition que le parking s'intègre de manière paysagère avec un écran de verdure entre celui-ci et la chaussée de Maubeuge. Or, ce n'est pas le cas dans les plans modificatifs.

• L'accès a été retravaillé afin de faciliter les flux d'entrée et de sortie : une entrée et une sortie distinguée, une contre-allée parallèle à la N6, des largeurs de voiries plus importantes, ... Cependant, l'accès IN se situe à 150 m du point le plus culminant de la N6 (Chaussée de Maubeuge), ce qui influencera la visibilité de l'entrée du chai.

• Pour des raisons de sécurité, il convient de déplacer l'entrée et par conséquent, pour que le parking puisse fonctionner, sa délocalisation sur la partie est du site ».

Une vue des lieux, issue de *Google Street View*, indique le nord-nord-est comme direction pour le point culminant de la N6 susvisé. Étant donné que c'est la proximité entre ce point culminant et les accès du parking qui est considérée comme problématique, il s'en déduit que le but est de les en éloigner et qu'est alors demandé un déplacement du parking en direction du sud – correspondant approximativement à l'est selon l'indication erronée du plan précité –.

Il résulte de ce qui précède que si l'autorité assure ne pas avoir été induite en erreur par la mauvaise indication des points cardinaux sur le plan, elle lit toutefois la condition autrement que celle prévue, sans s'expliquer sur l'exact déplacement que l'acte attaqué entend imposer. En tout état de cause, à défaut de tout plan ou indication complémentaire, la seule indication d'un point cardinal ne suffit pas à définir, même approximativement, l'emplacement souhaité du parking et de ses accès. En outre, l'objectif déclaré de renforcer la sécurité des accès en éloignant le parking et ses accès du point culminant de la N6 démontre que la distance entre celui-ci et les aménagements en cause – et donc leur emplacement exact – est un élément essentiel de la condition, alors que l'acte attaqué ne donne aucune précision quant à ce.

28. En conséquence, la formulation de la deuxième condition critiquée n'est ni claire, ni précise. Elle laisse une place trop importante pour l'appréciation de

la partie intervenante quant à la façon de s'y conformer, qui dépasse la simple possibilité de choisir les moyens techniques concrets pour atteindre un objectif précis.

29. La condition particulière relative à l'aménagement d'un chemin, telle que critiquée, est rédigée de la manière suivante :

« Le service Mobilité émet deux conditions :

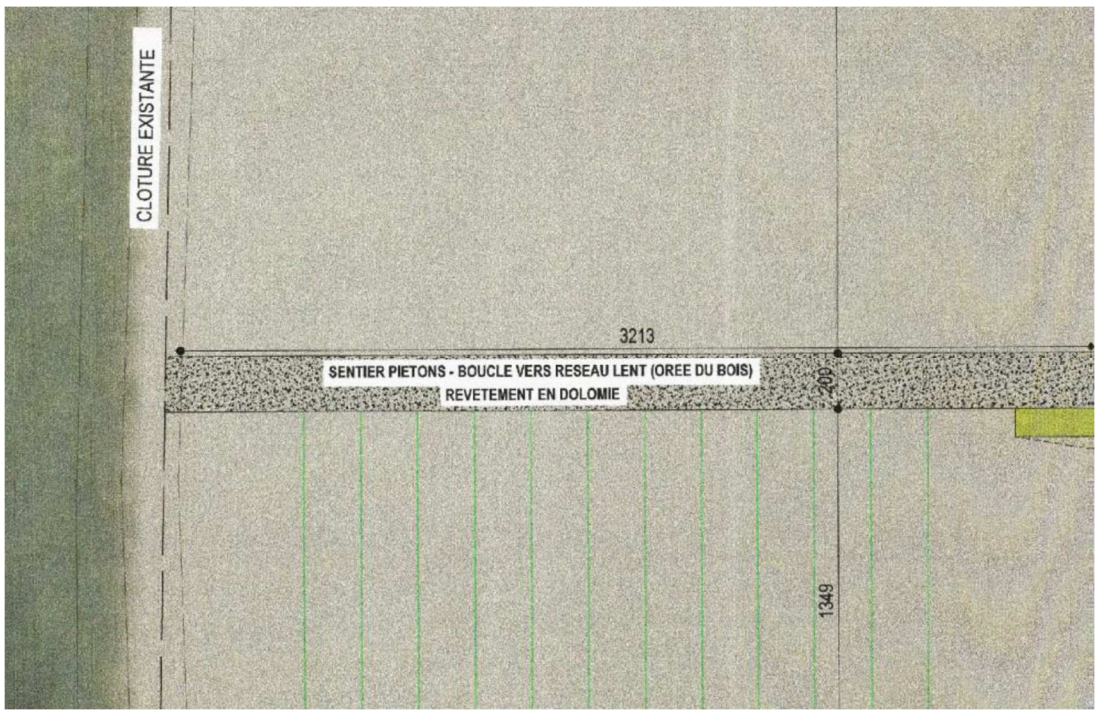
[…]

• L'aménagement continu du sentier en revêtement perméable sur le terrain du demandeur vers le sentier vicinal n°14 ».

30. Le service Mobilité susvisé demande le respect de cette condition, au terme de la réflexion suivante :

« Une liaison piétonne en revêtement perméable (dolomie) est créée pour relier le chai au sentier existant à l'ouest de la parcelle dans le bois. Cependant, ce dernier est privatif. Afin de relier la liaison piétonne du chai vers le sentier vicinal n° 14 (situé au sud de la parcelle), un sentier (en revêtement perméable) parallèle au sentier privatif doit aussi être aménagé sur le terrain du demandeur ».

31. Les plans figurant au dossier administratif font apparaître ce qui suit :




Une vue aérienne du site de *WalOnMap*, sur laquelle le rapport de l'auditeur superpose l'extrait de l'atlas des voiries vicinales de 1841 où figure le sentier vicinal n° 14 précité, permet de localiser l'endroit où le sentier privatif,

longeant l'orée du bois, rejoint celui-ci, son propre tracé n'apparaissant cependant pas sur les plans.

32. À la lecture de l'avis du service Mobilité, aux termes duquel la liaison vers le sentier privé n'assure pas la liaison souhaitée vers la voirie consacrée à la mobilité douce et qu'il convient d'aménager, sur le domaine de l'exploitation du chai, un sentier parallèle vers le sentier n° 14, il y a lieu d'admettre que l'orientation du sentier à créer est déterminée. Tel n'est toutefois pas le cas de sa largeur ni de son tracé, notamment concernant ses points de départ et de jonction avec le sentier vicinal n° 14. La partie adverse en convient et le bénéficiaire du permis ne le conteste pas.

Par ailleurs, un certain nombre d'aménagements figurent d'ores et déjà sur le plan, entre le chai – et le chemin initialement prévu – et le sentier n° 14 et sont susceptibles d'influencer le choix du tracé du chemin privé tel qu'imposé par la condition critiquée.

À nouveau, la marge d'appréciation laissée au bénéficiaire du permis par la condition critiquée, qui a trait au tracé même du chemin à créer, lui laisse *in fine* toute latitude pour en déterminer les largeur, longueur et impact sur l'organisation interne des lieux. Une telle marge d'appréciation ne peut être assimilée à celle qui est admise lorsqu'il ne s'agit que de choisir les moyens techniques concrets pour atteindre un objectif précis.

33. Les trois griefs du troisième moyen, tels qu'examinés ci-avant, sont fondés.

34. Lorsqu'une décision administrative se fonde sur plusieurs motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant de chacun de ceux-ci, ces motifs apparaissent également nécessaires à la justifier et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. Le Conseil d'État ne peut, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de l'administration, déterminer si, en l'absence d'un de ces motifs, celle-ci aurait pris la même décision. Ce n'est que lorsque le motif critiqué apparaît, compte tenu de son économie générale, comme étant largement surabondant et comme n'étant certainement pas déterminant de la décision prise que le moyen pris de l'illégalité de ce motif doit être rejeté.

En l'espèce, le ministre compétent a décidé d'octroyer le permis unique sollicité, moyennant le respect de l'ensemble des conditions que l'acte attaqué impose. Partant, l'illégalité de chaque condition dont l'irrégularité a été établie *supra* est de nature à affecter la régularité de l'acte attaqué dans son ensemble.

35. Le troisième moyen est fondé dans la mesure qui précède, ce que des débats succincts suffisent à constater.

Les conclusions du rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, qui propose l'annulation de l'acte attaqué sur cette base, peuvent être suivies. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'acte attaqué.

*VII. Indemnité de procédure*

36. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

**Article 1er**.

La requête en intervention introduite par V.D. est accueillie.

**Article 2**.

Est annulé l'arrêté du 30 janvier 2025 par lequel le ministre du Territoire octroie à V.D. un permis unique ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un chai sur un terrain de 43.000 m², comprenant des espaces destinés au process vinicole, à la dégustation, au logement de l'exploitant et aux équipements agricoles, pour une capacité annuelle de 100.000 litres de vins en bouteille, dans un établissement sis chaussée de Maubeuge, à Ciply.

**Article 3.**

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

**Article 4**.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 26 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 1er octobre 2025, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

| | |
|---|---|
| Colette Debroux, | président de chambre, |
| Thierry Blanjean, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Colette Debroux