CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.125 du 8 février 2011

A. 197.798/XIII-5702

En cause : 1. **SNEESENS** Henri,

2. **JACOBS** Emmanuel,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Grégory WINAND et
Lionel-Albert BAUM, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

1. **la Commune de La Bruyère**,
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   Mes Pierre LAMBERT et
   Bénédicte HENDRICKX, avocats,
   rue de Nieuwenhove 14 A
   1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

de FAYS Thierry,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 22 septembre 2010 par Henri SNEESSENS et Emmanuel JACOBS, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 9 mars 2010 par le collège communal de La Bruyère à Thierry de FAYS, relatif à un bien situé à Bovesse, rue des Fermes 3, cadastré section B, n° 215f et section B, n° 148b et ayant pour objet la régularisation de l'aménagement d'une salle de réception et d'un parking;

Vu la requête introduite le 14 octobre 2010 par laquelle Thierry de FAYS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu les dossiers administratifs et la note d'observations de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 16 décembre 2010 fixant l'affaire à l'audience du 12 janvier 2011 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L.-A. BAUM, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits utiles à l’examen de la demande se présentent comme suit :

1. Henri SNEESSENS et Emmanuel JACOBS sont tous deux domiciliés à Bovesse, rue des Fermes, le premier au numéro 14, le second au numéro 9. Ils habitent à proximité d’une ferme située, rue des Fermes, n° 3 et qui appartiendrait actuellement à Charlotte PETIT selon les renseignements contenus dans le dossier de demande de permis.

La ferme est reprise à l’inventaire du patrimoine monumental de la Belgique et est décrite comme un vaste quadrilatère en brique, grès et pierre bleue chaulés sur soubassement goudronné et comprenant autour d’une cour intérieure plusieurs bâtiments dont la construction s’étale du XVIII^{ème} siècle au XX^{ème} siècle.

On y accède au nord par un portail surbaissé mouluré et, à l'angle sud-ouest, par un porche d'entrée primitif en grès coiffé d'une petite bâtière d'éternit à croupes et coyau.

La société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LA FERME AUX CHIENS a son siège social dans les bâtiments situés à Bovesse, rue des Fermes, 3. Son objet social comprend, aux termes de l'article 3 de ses statuts modifiés :

" 1/ relativement à tous animaux, vifs ou abattus, et produits végétaux et animaux, l'achat, la vente, la culture, l'élevage, la production, l'engraissement, la préparation, et plus généralement la valorisation commerciale sous ses formes les plus diverses, telles notamment l'abattage, la découpe, le conditionnement, dont la mise en conserve et la surgélation;

2/ la production et le négoce, en gros ou en détail, de produits de l'agriculture en général, de fruits et légumes ainsi que la production et le négoce, en gros ou en détail, de produits de l'apiculture, de produits alimentaires, de tous matériaux de construction et d'élevage.

[...]".

En 2004, selon les requérants, la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS a procédé à des travaux de transformation dans certains bâtiments composant la ferme en vue de les aménager en salles de réception et, au moins en 2005, elle y a organisé des "festivités et autres journées d'entreprises", sans avoir, au préalable, obtenu à cette fin un permis d'urbanisme ni un permis d'environnement et d'ailleurs sans que, sur le vu des renseignements communiqués au Conseil d'Etat, apparaisse, sauf erreur, un lien clair ou étroit entre cette activité et l'objet social de l'exploitante.

Au plan de secteur de Namur adopté par un arrêté du 14 mai 1986 (planche n° 47/3), les bâtiments de ferme sont situés en zone agricole; quelques parcelles entourant la ferme, parmi lesquelles figure un terrain à usage de parking (partie de la parcelle n° 148B), sont situées en zone d'habitat à caractère rural.

2. Le 26 août 2005, Monsieur et Madame de FAYS introduisent auprès de l'administration communale de La Bruyère une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation et la mise en conformité de l'aménagement de granges en salles de réception.

Le 22 septembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité par Monsieur et Madame de FAYS; sur recours administratif, un arrêté ministériel du 13 mars 2006 annule la décision du 22 septembre 2005 et déclare le recours sans objet pour la raison que, la capacité d'accueil étant de 350 personnes et vu la présence d'installations d'émission de musique amplifiée électroniquement, un permis d'environnement était nécessaire de telle sorte que la procédure du permis unique aurait dû être suivie.

3. Le 15 mars 2006, la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS introduit une demande de permis unique pour affecter et exploiter certains des anciens bâtiments agricoles en salles de réception au numéro 3 de la rue des Fermes à Bovesse.

Après l'organisation d'une enquête publique, le collège des bourgmestre et échevins refuse, le 14 septembre 2006, le permis unique demandé pour l'implantation et l'exploitation de l'établissement; le collège considère, entre autres, que l'activité (création de salles de réception) n'est pas compatible avec le voisinage et que l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ne peut pas être appliqué à la création de parkings en zone agricole, ceux-ci ne constituant pas l'extension de bâtiments existants.

Un arrêté ministériel du 18 janvier 2007 confirme la décision du 14 septembre 2006 et refuse le permis unique en raison du nombre insuffisant de parkings pouvant être autorisés, du manque de clarté des plans concernant la distinction entre ce qui doit être régularisé et ce qui doit être réalisé, de quelques modifications à apporter au projet d'un point de vue architectural et du non-respect du règlement général relatif à l'accès des personnes à mobilité réduite.

4. Le 30 mai 2007, la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS introduit une deuxième demande de permis unique pour aménager et exploiter des salles de réception dans une grange et dans une étable désaffectées situées rue des Fermes, 3 à Bovesse.

En sa séance du 13 novembre 2007, le collège communal délivre, après une enquête publique, le permis unique à la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS qui est autorisée, aux conditions que la décision énumère, à aménager et à exploiter pour une durée de vingt années une salle de réception dans une grange et dans une étable désaffectées.

La décision, qui considère que la "capacité maximale admissible" dans le bâtiment "C" est de 280 personnes par étage, soit un total de 560 personnes, s'agissant d'une capacité théorique pour des personnes en position debout, énonce, entre autres, que le nouveau projet présenté répond en tous points aux motifs qui avaient justifié le refus du permis unique relatif au premier projet.

Des recours administratifs contre cette décision sont portés devant le Gouvernement wallon par des riverains ainsi que par la société exploitante qui conteste les conditions imposées.

Le 21 mars 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial infirme la décision du 13 novembre 2007 et refuse le permis unique en estimant, sur la base de considérations relatives à la capacité des parkings et à l'itinéraire emprunté par la circulation automobile générée par le projet, qu'il serait opportun de revoir l'ampleur de l'activité sollicitée afin d'en limiter les nuisances et de la rendre compatible avec le voisinage.

Le 20 mai 2008, la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS a formé un recours en annulation à l'encontre de l'arrêté ministériel du 21 mars 2008; cette affaire est actuellement pendante devant le Conseil d'Etat et est enrôlée sous les références A. 188.240/XIII-4973.

5. Le 14 août 2009, date du récépissé, Thierry de FAYS agissant au nom et pour le compte de la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS a introduit auprès de l'administration communale de La Bruyère une demande de permis d'urbanisme en vue d'obtenir la "régularisation et (la) mise en conformité de l'aménagement d'une salle destinée à la location pour des activités familiales, culturelles, séminaires et similaires ainsi que la régularisation du parking" relativement à un bien appartenant à Charlotte PETIT et situé rue des Fermes, 3, cadastré section B, n^{os} 215f et 148b.

En réalité, la demande porte, sur le vu des plans, sur l'aménagement de trois salles réparties sur deux niveaux, aucun élément ne permettant d'exclure de la régularisation demandée les deux salles existantes de l'étage, aménagées comme telles. Au contraire, le formulaire n° 2 accompagnant la demande renseigne une salle de 215 m², un accueil de 57 m², une salle de 200 m² et une salle de 100 m².

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement signale que l'ensemble du bâtiment a été restauré, que le nombre d'emplacements de parkings est de 50, que la salle est louée sans sonorisation, que l'occupation est limitée à 149 personnes et que le bruit de l'activité serait cantonné dans le bâtiment qui est en maçonnerie de pierres.

La salle de réception pour laquelle le permis d'urbanisme de régularisation est demandé est logée, sur deux étages, dans le bâtiment "C" situé au sud-ouest; le plan correspond à celui du même bâtiment ayant fait, avec d'autres, l'objet de la demande de permis unique.

Le plan d'implantation prévoit 70 (et non 50) emplacements de parkings sur la partie de la parcelle n° 148b situé en zone d'habitat à caractère rural, plus cinq emplacements dans la cour de la ferme. Le même plan prévoit l'accès par le portail nord.

6. A la même date du 14 août 2009, la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS a déposé à l'administration communale une déclaration relative à un établissement de classe 3 consistant en l'exploitation d'une "salle destinée à la location pour (des) activités familiales, culturelles, séminaires et similaires", en excluant les activités qui ne sont pas de classe 3.

Le 10 septembre 2009, le bourgmestre et le secrétaire communal écrivent à la société que sa déclaration a été considérée comme étant recevable; aucune condition n'est imposée si ce n'est l'avertissement d'avoir à utiliser uniquement les parkings aménagés par l'exploitante en l'absence d'emplacements en voirie. Une lettre du 22 octobre 2009 insiste sur la limitation de la capacité d'accueil à 149 personnes.

7. La demande de permis d'urbanisme a été soumise à l'enquête publique sur la base de l'article 330, 11°, du CWATUP, organisée du 7 au 21 septembre 2009 et au cours de laquelle 130 réclamations sont déposées. Une réunion de concertation a lieu le 15 décembre 2009. Les craintes exprimées par les réclamants concernent, entre autres, les nuisances sonores liées à l'activité et à la circulation automobile, ainsi que l'égouttage; la capacité d'accueil réelle de l'établissement sur la base des surfaces aménagées, supérieure à 149 personnes, est également évoquée.

8. Les avis suivants sont donnés au sujet de la demande de permis d'urbanisme :

- l'avis favorable du 24 septembre 2009 de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement, direction du développement rural;
- le rapport du 8 septembre 2009 du centre régional de secours qui énonce que les conclusions des rapports de prévention antérieurs ne sont pas modifiées; le rapport du 25 octobre 2007 prévoit que la capacité maximale admissible du bâtiment "C" est de 280 personnes par étage, soit un total de 560 personnes, le bâtiment "B", non concerné par la présente demande de permis, pouvant en accueillir 100.

9. En sa séance du 26 janvier 2010, le collège communal émet un avis favorable assorti de plusieurs conditions.

10. Le 5 mars 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée sur la base de l'article 111 du CWATUP pour les bâtiments dont l'affectation ne correspond pas aux prescriptions relatives à la zone agricole au plan de secteur, et un avis favorable au projet lui-même. Le texte de l'avis est reproduit dans le corps de la décision attaquée.

11. Le 9 mars 2010, le collège communal délivre à Thierry de FAYS le permis d'urbanisme relatif à la régularisation de l'aménagement d'une salle de réception et d'un parking à Bovesse, rue des Fermes, 3.

La décision du 9 mars 2010, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigée :

" [...]

Attendu que Monsieur Thierry DE FAYS demeurant rue des Fermes, n° 3 à 5081 Bovesse (LA BRUYERE) a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à la même adresse, cadastré section B 215F et section B 148B et ayant pour objet l'aménagement d'une salle de réception et d'un parking (Régularisation).

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural pour une partie de la parcelle cadastrée B148B, et en zone agricole pour le solde au plan de secteur de Namur 47/3 adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que les bâtiments de ferme sont situés en zone agricole;

Attendu que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 14/08/2009;

Attendu que le bien prédécrit ne fait partie d'aucun lotissement;

Attendu que la Ferme aux Chiens est actuellement une ferme désaffectée plus aucune activité agricole n'y étant exercée, excepté de l'apiculture;

Attendu que ces bâtiments ne peuvent être réaffectés à une activité agricole étant donné qu'ils ne sont plus adaptés à l'agriculture moderne;

Attendu que le projet prévoit la réaffectation des écuries en salle destinée à la location pour des activités familiales, culturelles, séminaires et similaires;

Attendu que la partie du bâtiment à transformer est inscrite en zone agricole au plan de secteur susmentionné; que le projet est non conforme à la destination réglementaire de la zone et qu'il faut donc déroger à l'affectation mentionnée au plan de secteur;

Attendu que l'accès à la salle s'effectue via la porte nord de la ferme - Côté église;

Attendu que le projet tel qu'il est envisagé permet :

- la sauvegarde du cadre bâti;
- la sauvegarde et la restauration d'un bien répertorié à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Wallonie (volume 5/1 Namur p.105);

Attendu qu'il convient de préserver de tels témoins de l'architecture rurale en autorisant leur reconversion vers une activité non agricole;

Attendu que le projet prévoit également l'aménagement d'un parking de 50 emplacements en dolomie sur la partie de la parcelle cadastrée section B 148B reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;
Attendu que cette parcelle sera divisée en deux parties par une clôture et une haie, avec d'un côté le parking et de l'autre la zone plantée;

Attendu que l'accès à ce parking se fait via le côté nord-ouest de cette parcelle;

Attendu que le projet s'intègre au mieux dans son environnement par :

- un respect des volumétries et des matériaux (aucune modification de l'aspect du bâtiment n'est envisagée);
- un aménagement discret et végétal du parking en zone d'habitat;
- la mise en place d'un ensemble de dispositions en vue de limiter les nuisances de la nouvelle activité (fenêtres fixes, entrée par le nord, contrat de location restrictif, limitation de la capacité d'accueil, hall aménagé en sas à l'entrée de la salle,...);

Attendu que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseignant que le projet ne comportera pas de déboisement, qu'aucun remblai n'est envisagé, que le terrain n'est pas situé dans un lotissement, qu'il n'est pas dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde, ni dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature (site Natura 2000) pas plus qu'à proximité d'un tel périmètre;

Attendu que la même notice ajoute que le projet ne donnera lieu qu'à des rejets raisonnables et normaux dans l'atmosphère. Les eaux usées (débit de 10 EH, soit 1/30 de 150 personnes et 1/2 de 10 membres de personnel) sont évacuées via l'égout public après passage dans une fosse septique de 5000 litres (18 EH) et qu'un dégraisseur de 1500 litres est prévu à la reprise des eaux de la cuisine;

Attendu que les eaux pluviales du parking sont absorbées par le sol (les pentes naturelles du terrain éloignent les eaux des voies de chemin de fer);

Attendu que le projet induira des nuisances sonores liées au passage des voitures dans le parking;

Attendu que les locaux ne sont pas munis d'une installation de sonorisation permanente, qu'il ne s'agit donc pas d'une activité de type dancing;

Attendu que l'entrée de la salle est pourvue d'un sas entrée ainsi que d'une zone d'accueil et de vestiaires;

Attendu que l'occupation de la salle est limitée à 149 personnes;

Attendu qu'en ce qui concerne le bruit, l'activité est cantonnée dans le bâtiment dont les fenêtres seront maintenues fermées au moyen de poignée à clé. Le hall sera aménagé en sas par rapport à l'entrée de la salle;

Attendu que le parking est ceint de haies;

Considérant que cette demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicités du 07/09/2009 au 21/09/2009 inclus prescrites par le Code Wallon en son article 330 11° (dérogation au plan de secteur);

Considérant que cette enquête a suscité 130 réclamations pour les motifs suivants :

- bien-fondé de la nouvelle affectation au vu de l'existence d'une salle communale située à une centaine de mètres du projet;
- inadéquation entre les surfaces effectivement réaménagées en salles de réception et la demande (la surface aménagée pouvant, selon les pompiers recevoir 600 personnes, alors que l'occupation proposée est de 149 personnes);
- risque d'extension future des activités afin de rentabiliser les investissements déjà réalisés;

- manque de garanties adéquates en termes de compatibilité de la réaffectation avec son environnement. Le projet introduit au contraire de graves risques de débordements;
- aucune mesure efficace mise en œuvre afin de limiter les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage immédiat de la ferme;
- arrivage massif de véhicules nuisant au caractère rural du village;
- conséquences olfactives, visuelles et sonores de files paralysant les rues adjacentes suite à la fermeture du passage à niveau;
- regret vif d'un dossier de régularisation comptant sur la politique du fait accompli - ne tenant pas compte des inquiétudes exprimées par bon nombre de Bovessois;

Attendu que le nombre de personnes ayant introduit individuellement des réclamations et observations est supérieur à vingt-cinq, conformément à l'article 341 du CWATUP, le Collège Communal a organisé une réunion de concertation en date du mardi 15 décembre 2009;

Attendu que dans ce cadre, les riverains ont indiqué qu'ils sont soucieux de la sauvegarde du patrimoine que représente le site de la Ferme aux Chiens. Qu'ils sont conscients qu'une réaffectation des bâtiments est nécessaire mais attendent que le projet de réaffectation choisi présente les garanties nécessaires quant à la conservation de la qualité de vie de leur village;

Attendu qu'au cours de cette réunion, les éléments mentionnés au cours de l'enquête ont été rappelés en insistant sur :

- leur attente d'une garantie d'un meilleur contrôle des nuisances liées aux activités de réception: charroi et sécurité sur la voie publique, nuisances sonores, tapage nocturne, incivisme, propreté des lieux publics;
- l'imprécision du dossier en termes de taille des événements, de leur fréquence, de leur type et des horaires d'exploitation;
- l'existence de projets d'extensions futures non mentionnés dans le dossier (manque de vision globale);
- l'aspect «régularisation» du projet faisant suite au refus d'un permis unique et s'inscrivant en dérogation à l'affectation reprise au plan de secteur;

Attendu que les réclamants mentionnent également que le système d'égouttage et d'évacuation des eaux usées est, d'une part, nettement sous-dimensionné, et, d'autre part prévu en évacuation naturelle (eaux de surface) ce qui semble inadapté à l'envergure du projet dont il est question;

Attendu dès lors que les riverains demandent que le projet, dans sa forme actuelle, soit refusé de manière à ce qu'un projet global, concerté, et représentant les garanties nécessaires puisse être introduit ensuite;

Considérant que la législation relative à l'urbanisme ne vise pas les réclamations portant sur d'éventuels tapages nocturnes, le stationnement intempestif de véhicules,... ; que ces matières sont du ressort de la Nouvelle Loi Communale et/ou du Code Civil;

Attendu que l'établissement est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Meuse amont, agglomération de La Bruyère code step.- 92141/01;

Attendu que le projet est situé le long d'une voirie suffisamment aménagée et équipée en eau, électricité et égouttage;

Attendu qu'un projet similaire mais de plus grande ampleur a fait l'objet d'un permis unique (PU - B0702) octroyé par le Collège Communal en date du 13/11/2007 avec des conditions restrictives;

Attendu que ce même permis unique a fait l'objet d'un refus par le Ministre Antoine le 21/03/2008;
Attendu que le demandeur est actuellement en recours au Conseil d'Etat contre cette décision;

Attendu que l'avis du SPW - DGARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'eau, Avenue Prince de Liège 15, à 5100 NAMUR (Jambes), sollicité en date du 01 septembre 2009 et transmis en date du 28 septembre 2009 est libellé comme suit : «Nous confirmons et adaptons nos avis favorables antérieurs n° 7272 et 6247. Le demandeur n'est pas agriculteur mais l'activité exercée peut être considérée comme étant de l'activité agricole au sens large du terme vu qu'il s'agit d'une société apicole. Les bâtiments devenus vétustes, ce projet permettra d'améliorer le site de l'exploitation tout en préservant le caractère du bâti existant. Les parkings sont sis en zone d'habitat à caractère rural pour laquelle notre avis n'est pas requis. Ils permettront de libérer la voirie de tout stationnement de voitures qui pourrait engendrer un problème pour le passage de convois agricoles. Le type de revêtement non induré et les plantations envisagées permettent une intégration au site et d'en garantir la réversibilité. Il y a donc très peu d'incidence sur la zone et l'activité agricole. AVIS FAVORABLE»;

Attendu que l'avis du Centre régional de Secours, Rue des Bourgeois, 12, à 5000 NAMUR, sollicité en date du 01 septembre 2009 et transmis en date du 8 septembre 2009 est libellé comme suit : «Ce projet a déjà fait l'objet de rapports de prévention. Les conclusions de ces rapports ne sont pas modifiées.» A savoir, selon les extraits des courriers précédents : «les portes donnant accès à l'extérieur devront pouvoir être ouvertes à tout moment pendant l'occupation des locaux en vue de l'évacuation de l'établissement et du passage des services de secours. Les voies privées qui conduisent à ces portes devront rester libres. (RGPT § 52.4). Elles ne peuvent être encombrées par des vestiaires, des bicyclettes, des dépôts de marchandises ou des échoppes. Les portes doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. Pendant l'ouverture de la salle, elles ne peuvent en aucun cas être verrouillées ou fermées à clef».

« Les capacités maximales admises sont pour le bâtiment C (objet de l'actuelle demande) : 280 personnes par étage soit un total de 560 personnes.»

« La permission de danse est susceptible [d'] être demandée. De plus le Règlement Général sur la Protection du Travail (R.G.P.T.) est d'application, notamment en son article 52. Nous attirons l'attention sur les points suivants :

[...].»

Attendu que l'avis de la Division de la Police de l'Environnement - Avenue Prince de Liège n° 7 à 5100 Jambes n'a pas été transmis dans le délai d'un mois qui lui était octroyé et est donc réputé favorable par défaut;

Attendu que cette demande a fait l'objet d'une déclaration environnementale recevable référence D-B0908) au Collège Communal du 08 septembre 2009. (Rubrique 92.32.01 - 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 50 personnes et inférieure à 150 personnes);

Vu les articles 108, 111 et 116 §4 du Code wallon;

Attendu que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 1er février 2010en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis favorable est libellé et motivé comme suit :

« [...]

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le risque de développement de l'activité existante, des nuisances sonores et du nombre de personnes accueillies; et qu'il n'y a aucune remarque sur l'aspect architectural ou l'intégration du parking au cadre bâti;

Considérant qu'en ce qui concerne l'activité et sa compatibilité au cadre bâti existant, cette demande a déjà fait l'objet d'une déclaration environnementale qui a été déclarée recevable en date du 08/09/2009;

Considérant que les bâtiments existants font partie d'un ensemble d'une ferme désaffectée, où la seule activité agricole encore pratiquée est l'apiculture;

Considérant que d'après l'agriculture, ces bâtiments ne peuvent être réaffectés à une activité agricole étant donné qu'ils ne sont plus adaptés aux nouvelles pratiques de l'agriculture;

Considérant que le projet respecte la typologie architecturale du bâtiment existant;

Considérant que le parking n'est pas visible depuis l'espace public au vu de la présence et le maintien des haies;

J'émets un AVIS FAVORABLE sur la dérogation sollicitée.

J'émets un AVIS FAVORABLE au projet présenté.»

DÉCIDE :

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Thierry DE FAYS est octroyé à condition que :

- le projet respecte les remarques et conditions mentionnées par les différents services consultés;
- les véhicules liés à l'occupation du bâtiment soient exclusivement stationnés dans le parking mis à disposition du preneur ou dans la cour de la Ferme pour les personnes dont la mobilité est plus réduite;
- l'accès à l'établissement dans le village soit organisé par la rue du Manoir au moyen d'une signalisation précise depuis la N4, la N912, la rue de Temploux et la rue de la Houlette. Le trajet préférentiel sera renseigné dans tous les contrats de location, apparaîtra sur les invitations et tout support promotionnel;
- en matière d'égouttage, le bâtiment soit équipé d'un réseau d'égouttage séparatif sur domaine privé (séparation des eaux usées - vannes et des eaux claires - eaux claires - eaux de pluies) composé de citernes d'eau de pluie et d'une fosse septique + dégraisseur (ou une fosse septique toutes eaux);
- le bâtiment soit pourvu de citernes à eau de pluie, enfouies, d'une capacité totale de minimum 20.000 litres, avec obligation de raccordement sur au moins trois points d'eau (par exemple: un robinet extérieur et deux robinets intérieurs);
- la salle de réception dispose d'un limiteur de bruit à un maximum de 90 décibels; il s'agit d'un disjoncteur qui se déclenche dès que la limite de décibels est dépassée; cette limitée est fixée selon la législation; le limitateur devra obligatoirement être utilisé lors de toute organisation de spectacle ou de réception; que le contrat de location prévoit des dispositions répressives quant au déclenchement de ce dispositif;
- en vue de maintenir un apport d'air frais de plus de 30 m³ par heure et par personne, un système de ventilation adéquat et efficace sera installé afin d'éviter l'ouverture intempestive des portes et fenêtres;

[...]

RAPPELLE aux demandeurs que :

leur demande est faite pour une occupation maximale de 149 personnes. Le dépassement de ce nombre les placerait en situation d'infraction vis-à-vis de leur permis d'urbanisme mais également de la réglementation sur le permis d'environnement ce qui les obligerait, en conséquence, à réintroduire leur dossier sous la forme d'un permis unique»";

Considérant que, par requête introduite le 14 octobre 2010, Thierry de FAYS, à qui le permis a été délivré, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que les requérants prennent notamment un deuxième moyen de la violation du chapitre III du Livre I^{er} du Code de l'environnement, exposant en ses articles D.62 et suivants le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement, spécialement son article D.68 et son article D.64 disposant que le permis doit être motivé en regard des incidences, notables ou non, du projet sur l'environnement et aux objectifs visés à l'article D.50, la violation du CWATUP et en particulier de son article 1er, en ce que, notamment, dans une seconde branche, l'acte attaqué ne contient pas d'analyse du projet au regard de l'article D.50 précité, alors que le système d'évaluation impose à l'administration qu'elle justifie en quoi le projet participe aux objectifs visés à l'article D.50 et se prononce quant à ses incidences notables ou non sur l'environnement; que, dans les développements de cette seconde branche, les requérants reprochent à l'acte attaqué de ne pas avoir eu égard aux réclamations qui ont été déposées lors de l'enquête publique et qui attiraient l'attention de l'autorité compétente sur les incidences dommageables du projet sur l'environnement et sur son inadéquation avec le voisinage; qu'ils ajoutent que l'autorité compétente a refusé d'en tenir compte pour un motif illégal renvoyant à la Nouvelle loi communale et au Code civil;

Considérant que la seconde partie adverse répond aux deux branches du moyen en renvoyant au contenu de l'accusé de réception, au rapport du collège qui a examiné les incidences probables du projet sur l'environnement, et à la motivation de l'acte attaqué qui, se basant sur un examen sérieux du contenu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, examine une à une les incidences potentielles du projet pour démontrer qu'il n'y en aura pas; qu'elle ajoute que l'absence de référence aux dispositions invoquées au moyen n'est pas de nature à entacher l'acte attaqué d'illégalité dès lors qu'il apparaît sans équivoque que l'autorité administrative a procédé à un tel examen et qu'une telle motivation figure à l'acte attaqué;

Considérant que, s'agissant de la seconde branche du moyen, l'intervenant allègue que la motivation de l'acte attaqué énumère les multiples

aménagements envisagés par l'exploitant en ce qui concerne la question du bruit, de la mobilité et des rejets et que ce faisant, il répond aux exigences de motivation formelle en ce qui concerne la justification du projet au regard de ses nuisances éventuelles; qu'il ajoute que cette même motivation justifie, par ailleurs, les raisons pour lesquelles l'autorité estime que le projet est compatible avec la zone d'habitat à caractère rural et répond à "certaines" réclamations;

Considérant, sur la seconde branche du deuxième moyen, que l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que le permis - ce qui inclut le permis d'urbanisme visé à l'article D.49 du même code - et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50;

Considérant que ledit article D.50 dispose comme suit :

" La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :
- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
- de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
- d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
- d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable";

Considérant qu'une telle motivation est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences; qu'elle constitue une formalité substantielle; que, lorsqu'au cours d'une enquête publique relative à une demande de permis d'urbanisme, un voisin expose de manière suffisamment précise et technique qu'un problème tenant au cadre de vie et aux conditions de vie de la population s'oppose à la délivrance de l'autorisation de construire, il revient au collège communal, compétent pour instruire et délivrer les permis d'urbanisme, d'examiner le point et de rencontrer cette réclamation dans la motivation de sa décision;

Considérant, par ailleurs, que l'article 1er du CWATUP, également visé au moyen, dispose notamment que la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, rencontrent de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie; qu'il s'en déduit qu'il appartient à l'autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme d'apprécier les inconvénients de la

future exploitation, même si elle ne peut régler directement l'exercice de l'activité classée;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de régularisation a été soumise à l'enquête publique dès lors qu'elle porte sur une activité - à savoir la location d'une salle pour des activités familiales, culturelles, séminaires et similaires - qui déroge à la destination de la zone agricole dans laquelle elle s'exerce, sauf en ce qui concerne le parking qui est situé en zone d'habitat à caractère rural mais qui forme avec la salle de réception un ensemble indissociable;

Considérant que, s'agissant d'un établissement classé au sens de la législation sur le permis d'environnement, l'activité est censée pouvoir a priori avoir un impact sur l'homme et sur l'environnement, variable selon la classe considérée (article 2 du décret du 11 mars 1999);

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à de nombreuses réclamations dénonçant les nuisances, découlant, selon les réclamants, des activités de réception; qu'il y a lieu de relever en particulier trois catégories de nuisances qui furent citées et qui apparaissent pertinentes au regard des dispositions visées au moyen: la circulation automobile (y compris le parcage des véhicules), les nuisances sonores (y compris nocturnes) et l'égouttage; que ces plaintes furent réitérées lors de la réunion de concertation organisée le 15 décembre 2009;

Considérant que le préambule du permis attaqué répond de manière adéquate au problème lié à l'égouttage; que, se fondant sur la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, l'auteur du permis observe que les eaux usées (débit de 10 EH, soit 1/30 de 150 personnes et 1/2 de 10 membres de personnel) sont évacuées via l'égout public après passage dans une fosse septique de 5000 litres (18 EH) et qu'un dégraisseur de 1500 litres est prévu à la reprise des eaux de cuisine; qu'il constate également que les eaux pluviales du parking sont absorbées par le sol (les pentes naturelles du terrain éloignent les eaux des voies de chemin de fer); que le préambule énonce que l'établissement est situé "en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Meuse amont, agglomération de La Bruyère code step 92141/01" et que le projet est situé le long d'une voirie suffisamment aménagée et équipée en eau, électricité et égouttage; que le dispositif du permis attaqué énonce une condition en matière d'égouttage imposant que le bâtiment soit équipé d'un réseau d'égouttage séparatif sur domaine privé composé de citernes d'eau de pluie et d'une fosse septique avec dégraisseur et soit équipé de citernes d'eau de pluie d'une capacité de minimum 20.000 litres avec obligation de raccordement sur au moins trois points d'eau; que le moyen ne contient aucune contestation étayée qui entende réfuter de manière spécifique ces motifs et ces

conditions; qu'il ne vise que de manière vague les incidences du système d'égouttage; que, sur ce point, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le préambule du permis attaqué aborde ensuite le problème des nuisances liées à la circulation et au bruit; que son auteur estime, à ce sujet, que le projet s'intègre au mieux dans son environnement notamment par la mise en place d'un ensemble de dispositions en vue de limiter les nuisances de la "nouvelle" activité (fenêtres fixes, entrée par le nord, contrat de location restrictif, limitation de la capacité d'accueil à 149 personnes, hall aménagé en sas à l'entrée de la salle, ...); qu'il signale que le projet induira des nuisances sonores liées au passage des voitures dans le parking, que les locaux ne seront pas munis d'une installation de sonorisation permanente, qu'en ce qui concerne le bruit, l'activité est cantonnée dans le bâtiment dont les fenêtres seront maintenues fermées au moyen de poignées à clé et que le hall d'entrée sera aménagé en sas par rapport à l'entrée de la salle qui sera également pourvue d'une zone d'accueil de vestiaires, et que le parking est ceint de haies; que le dispositif du permis attaqué énonce plusieurs conditions imposant le stationnement dans les emplacements de parcage prévus à cet effet, un trajet préférentiel pour l'accès automobile aux lieux et l'installation d'un limiteur de bruit à un maximum de 90 décibels; que cette motivation - qui est d'ailleurs insérée au préambule avant la relation du contenu des réclamations - et ces conditions ne permettent cependant pas, en l'absence de tout examen concret dans le préambule ou dans le dossier administratif consacré à l'importance des nuisances dénoncées, de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que celles-ci, dont la réalité n'est pas contestée, resteraient, compte tenu des aménagements prévus, dans des limites acceptables pour le voisinage, conclusion que l'acte attaqué n'énonce d'ailleurs pas de manière explicite; que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas plus explicite à cet égard;

Considérant qu'au contraire, la décision attaquée répond, quant aux réclamations, que "la législation relative à l'urbanisme ne vise pas les réclamations portant sur d'éventuels tapages nocturnes, le stationnement intempestif de véhicules,...; que ces matières sont du ressort de la nouvelle loi communale et/ou du code civil"; que l'avis du fonctionnaire délégué énonce, quant à lui, que "les réclamations portent essentiellement sur le risque de développement de l'activité existante, des nuisances sonores et du nombre de personnes accueillies et qu'il n'y a aucune remarque sur l'aspect architectural ou l'intégration du parking au cadre bâti";

Considérant que refuser, pour de tels motifs, d'avoir égard, en tout ou en partie, aux réclamations tenant aux nuisances redoutées qui résulteraient, selon les réclamants, du changement d'affectation du bâtiment concerné de la ferme, en matière

de bruit et de circulation automobile, est contraire aux dispositions législatives visées au moyen;

Considérant que le dossier administratif révèle, à cet égard, l'existence de problèmes liés à ces deux questions; que, d'une part, il existe une contradiction entre les plans et la notice en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage pour véhicules automobiles (50 ou 70 à l'extérieur de la ferme); que cette contradiction est en lien direct avec les craintes exprimées relativement au parking sauvage et avec la possibilité de mettre en œuvre la condition imposant le parcage à cet endroit; que, d'autre part, le dossier administratif ne révèle aucune donnée concrète permettant de conclure que les aménagements prévus (limiteur de bruit à 90 décibels, sas d'entrée, fermeture des fenêtres, capacité d'accueil réduite, haies) permettront de respecter les normes acoustiques générales en vigueur et d'assurer des conditions de vie acceptables dans le voisinage; qu'à cet égard, une des réclamations dénonçait l'insuffisance de l'isolation acoustique et insistait sur la nécessité d'une étude acoustique; que cette réclamation est demeurée sans réponse; que l'illégalité concerne non seulement la motivation en la forme de la décision mais aussi, et sinon plus, la motivation matérielle de celle-ci en raison d'un examen incomplet des circonstances de la cause; que le deuxième moyen est partiellement sérieux en sa seconde branche;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants exposent que l'acte attaqué autorise la transformation d'une ferme en salle de "fêtes" et la réalisation d'un parking de 70 places selon les plans et seulement 50 selon la notice, que la réalisation et l'exploitation du projet engendreront de nombreux préjudices graves et difficilement réparables pour eux qui habitent juste à côté du projet, les deux habitations entourant celui-ci, qu'ils subiront des nuisances importantes en termes de bruits, d'odeurs, de perte d'intimité, de sécurité et de dénaturation du quartier; qu'ils ajoutent que leurs pièces de vie principales et leurs chambres à coucher sont situées face au projet; qu'ils précisent que les préjudices suivants auxquels ils sont exposés sont graves :

1/ Un premier préjudice grave est lié aux nuisances sonores que générera le "projet" consistant en l'exploitation d'une salle de fête dont la capacité d'accueil est de 560 personnes ou même de 149 personnes; ils précisent que les nuisances sonores qu'ils craignent sont de plusieurs ordres :
   a/ la musique, sans qu'il soit établi que les transformations réalisées dans l'établissement permettront de respecter, en dépit du limiteur de bruit, les conditions générales d'exploitation fixées par le gouvernement à 50, 45 et 40 décibels;

b/ les voix, cris et chants à l'extérieur du bâtiment alors que rien ne vient limiter l'utilisation de la salle de fête, celle-ci pouvant être occupée tous les jours et toutes les nuits;

c/ les bruits liés au parking qui est situé juste en face de l'habitation du premier requérant;

d/ les demi-tours effectués devant leurs habitations par des véhicules automobiles comme en 2005;

e/ les nuisances provoquées par le dépassement de la capacité d'accueil fixée à 149 personnes;

2/ Un deuxième préjudice grave est, selon les requérants, généré par l'augmentation du charroi dans des rues inadaptées, entraînant un important problème de sécurité, alors que la capacité du parking est insuffisante;

3/ Un troisième préjudice est allégué par les requérants qui craignent une atteinte au cadre de vie et une dénaturation du quartier résultant d'un projet dérogatoire au plan de secteur et dont la compatibilité avec le voisinage et avec la zone d'habitat à caractère rural n'a pas été examinée; ils critiquent la capacité d'accueil de la salle de réception, rappellent que le nombre d'occupations de celle-ci n'est pas limité et soutiennent que la ligne de chemin de fer n'engendre pas les mêmes nuisances;

4/ Un quatrième préjudice est invoqué qui est lié aux nuisances olfactives provenant de la circulation de nombreux véhicules automobiles, du rejet des eaux usées et du système de ventilation assurant l'évacuation de l'air vicié;

qu'ils déduisent le caractère difficilement réparable du préjudice de l'importance des atteintes à la santé découlant notamment de l'exposition prolongée au bruit;

Considérant que la seconde partie adverse répond que l'exposé du préjudice ne tient pas compte de la circonstance qu'il s'agit d'un permis de régularisation, les requérants déclarant que, déjà en 2004, la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS avait procédé à la transformation d'anciennes fermes en salle de réception et organisa durant l'été 2005 plusieurs festivités et autres journées d'entreprise sans avoir sollicité de permis d'urbanisme préalable; qu'elle reproche aux requérants de ne pas indiquer en quoi l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur occasionner un préjudice grave difficilement réparable dès lors que celui-ci "semble" préexistant à l'adoption de l'acte attaqué et de ne pas davantage indiquer en quoi, éventuellement, l'exécution immédiate de l'acte attaqué constituerait une aggravation des préjudices déjà encourus par eux; qu'elle ajoute qu'il "semble" que les préjudices vantés soient déjà consommés et que, dans une telle hypothèse, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme n'est pas de nature à apporter une quelconque satisfaction aux parties requérantes;

Considérant que l'intervenant rappelle la localisation des requérants; qu'il observe que l'entrée de l'établissement sera effectuée à l'opposé de l'habitation du

premier requérant et que le parking est "relativement éloigné" de cette habitation, ajoutant que celle-ci est située le long de la ligne de chemin de fer "Bruxelles-Namur" et que, concernant le second requérant, son habitation est située dans une impasse à une "distance importante" des bâtiments faisant l'objet du "projet"; que, s'agissant du bruit, il allègue qu'il faut avoir égard à une exploitation conforme à la réglementation, que les requérants ne démontrent pas que l'exploitation engendrera des nuisances sonores importantes ni même un dépassement des valeurs limites définies par l'arrêté du 4 juillet 2002, que dans le quartier, l'ambiance sonore est fortement influencée par la présence du chemin de fer et du réseau routier, que la présence d'un limiteur de bruit garantit l'absence de tout dépassement des normes sonores imposées par la réglementation et que l'utilisation du parking ne pourrait pas générer des nuisances sonores pour le premier requérant car son habitation est située à une distance importante de celui-ci; qu'en ce qui concerne le charroi, il affirme que l'utilisation d'une partie de la propriété du premier requérant pour effectuer des manœuvres est purement hypothétique et que la référence à des événements survenus en 2005 serait irrelevante, plus aucune activité "de cet ordre" n'étant plus désormais effectuée dans le cadre des activités "envisagées" par lui; qu'il se demande en quoi le charroi susceptible d'être induit par ces activités pourrait constituer un préjudice pour les requérants qui n'apporteraient aucun élément probant, ajoutant que l'étroitesse des voiries ne serait d'ailleurs "pas un élément avéré"; qu'au sujet de l'atteinte au cadre de vie, il soutient que les requérants n'apportent pas d'élément probant à l'appui de leurs affirmations, que le "projet" prévoit un système de traitement et que l'air vicié extrait à l'aide du système de ventilation ne comporte aucune odeur particulière;

Considérant, au préalable, qu'en méconnaissance de l'article 285 du CWATUP, le plan d'implantation accompagnant la demande de permis d'urbanisme ne figure pas l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions voisines situées dans un rayon de cinquante mètres du bien si ce n'est par l'ébauche de deux traits qui pourraient vaguement faire référence à l'habitation du premier requérant; que l'intervenant est dès lors malvenu d'invoquer la localisation des habitations des requérants à une distance ("importante", "assez éloignée") qu'il ne chiffre pas, pour minimiser les nuisances que ces voisins craignent; que la requête en intervention n'est accompagnée d'aucun document probant relatif à la situation du voisinage;

Considérant qu'il apparaît, au contraire, sur le vu des documents probants accompagnant la requête unique que le premier requérant est un voisin immédiat dont l'habitation fait face, juste de l'autre côté de la rue des Fermes, au bâtiment abritant les salles de réception et à une entrée de la ferme (distance inférieure à quinze mètres); que son habitation et son jardin semblent séparés du parking par une distance inférieure à 75 mètres; que le second requérant est un voisin proche dont l'habitation

est située au nord-est de la ferme à une distance inférieure à cent mètres sans en être séparée par aucune construction ou autre obstacle important;

Considérant, par ailleurs, que l'affectation du bâtiment "C" pour une utilisation au titre de salles de réception n'est encadrée, dans la police du permis d'environnement, par aucune condition d'exploitation spécifique puisque le collège communal n'a pas jugé utile d'assortir la déclaration environnementale de conditions complémentaires d'exploitation pour limiter les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'homme ou à l'environnement; que les requérants écrivent ainsi craindre que les salles de réception et le parking extérieur soient utilisées sans limite de temps;

Considérant, quant aux nuisances sonores redoutées par les requérants, que rien ne paraît interdire aux locataires des salles de réception de diffuser en tout temps de la musique amplifiée électroniquement ou d'autres bruits dans les locaux; qu'à cet égard, l'examen du deuxième moyen de la requête a révélé que les parties adverses n'ont pas procédé à un examen suffisant pour s'assurer que l'aménagement des locaux permettra de respecter les conditions générales d'exploitation relatives au bruit ni que le bruit produit dans les salles, toutes origines confondues, n'altère pas, au-delà des inconvénients normaux du voisinage, les conditions de vie des habitants vivant à proximité de la ferme même si les normes générales sont respectées; que le limiteur de bruit ne concerne que la diffusion de la musique amplifiée électroniquement (pas les autres sources de bruit) à l'intérieur du bâtiment; que la limite de 90 décibels correspond à un maximum imposé par la réglementation pour tous les établissements publics alors que le cas d'espèce présente la particularité de faire coexister le bâtiment abritant les salles de réception et une maison d'habitation située juste en face en zone d'habitat à caractère rural; que, de surcroît, le bâtiment comportant des baies donnant sur la rue et en l'absence de tout renseignement relatif à l'isolation acoustique, il est impossible de déterminer le bruit produit à l'immission; qu'il n'est pas possible de comparer le bruit (continu) produit par l'exploitation de salles de réception avec le bruit (discontinu) que produit le passage de trains; que, plus fondamentalement, la présence de nuisances sonores préexistantes ne justifie pas qu'un exploitant soit autorisé à aggraver la situation sans considération pour le voisinage;

Considérant que, s'agissant du bruit lié à l'utilisation du parking extérieur, le problème est reconnu par le préambule du permis attaqué qui énonce que "le projet induira des nuisances sonores liées au passage des voitures dans le parking" sans qu'il soit prouvé que la distance séparant ce parking des habitations des requérants empêchera que ceux-ci s'en trouvent affectés; que si le permis attaqué considère que l'activité sera cantonnée à l'intérieur des bâtiments, les documents

annexés à la déclaration environnementale laissent néanmoins penser et ne permettent en tout cas pas d'exclure que l'activité pourrait également se dérouler à l'extérieur (notamment sur la pelouse dite "annexe à la demande" et le parking situé dans la cour inclus dans l'aplat gris du plan); que de telles activités peuvent également être la source de bruits dont la nature et l'importance n'ont pas été analysées;

Considérant, quant au risque de préjudice relatif au charroi, qu'il doit, joint au risque lié au bruit exposé ci-dessus, être retenu en raison de la contradiction entachant la demande en ce qui concerne la capacité d'accueil de ce parking, contradiction qui empêche d'exclure la possibilité d'une circulation et d'un parcage automobiles "anarchiques";

Considérant que les deux premiers postes de risque de préjudice grave étant établis, il n'y a pas lieu, en conséquence, d'examiner les autres risques allégués par les requérants;

Considérant que les risques de préjudices retenus peuvent être tenus comme étant difficilement réparables dès lors que pris ensemble, ils consistent, pour les requérants, en une exposition prolongée au bruit dans leur milieu de vie familial, dans des proportions que l'autorité n'a pas vérifiées mais qui pourraient se révéler importantes, et en un danger de modification sensible de leur cadre de vie en raison d'une circulation automobile et de parcages de véhicules s'effectuant de manière anarchique dans un quartier rural;

Considérant, quant à l'affirmation de la seconde partie adverse selon laquelle les préjudices allégués seraient déjà entièrement consommés, qu'il y a lieu d'observer qu'elle n'établit pas que tous les travaux d'aménagement seraient d'ores et déjà réalisés; que, quoi qu'il en soit, l'article 84, § 1er, 7°, du CWATUP subordonne à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable, la modification de la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le gouvernement en tenant compte de plusieurs critères, à savoir l'impact sur l'espace environnant et la fonction principale du bâtiment; qu'en vertu de l'article 271 du même Code, la modification d'utilisation de bâtiments soumise à permis est celle qui en affecte la fonction principale telle qu'elle résulte de leur conception et de leur aménagement et qui consiste, selon le cas, en la mise en œuvre, ici, d'un équipement à usage culturel ou récréatif dans la mesure où le bâtiment ne se situe ni dans une zone de services ni dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique; qu'en l'espèce, il ressort de la demande de permis d'urbanisme que la régularisation porte sur l'aménagement de salles destinées à la location pour des activités familiales, culturelles, séminaires et similaires, dans un bâtiment, appelé "C", formant les anciennes écuries de la ferme existante située en zone agricole; que le

changement de destination est donc soumis en tant que tel à permis d'urbanisme, indépendamment de la réalisation des travaux de transformation; qu'il s'ensuit que les requérants ont intérêt à demander la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme autorisant ce changement de destination dès lors qu'un éventuel arrêt de suspension aura, dès sa prononciation, pour effet d'interdire l'utilisation du bâtiment comme salle de réception,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Thierry de FAYS est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 9 mars 2010 par le collège communal de La Bruyère à Thierry de FAYS, relatif à un bien situé à Bovesse, rue des Fermes, 3, cadastré section B, n° 215f et section B, n° 148b et ayant pour objet la régularisation de l'aménagement d'une salle de réception et d'un parking.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le huit février deux mille onze par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.