

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 213.549 du 30 mai 2011

A. 198.650/XIII-5842

En cause : **la Commune de Messancy,**
ayant élu domicile chez
Mes Jean-Christian WITTAMER,
Bernard FELLER, Frédéric GAVROY,
Ingrid VAN DAELE et Christophe DELAIT, avocats,
rue des Martyrs 19
6700 Arlon,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
AUTO SERVICE,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.

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

Vu la requête unique introduite le 24 septembre 2010 par la commune de Messancy qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis unique délivré le 27 octobre 2010 par le Ministre régional wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) AUTO SERVICE en vue de régulariser, transformer et exploiter une discothèque, située route d'Arlon, n° 190 à Messancy, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 155 g2;

Vu la requête introduite le 17 janvier 2011 par laquelle la société coopérative à responsabilité limitée AUTO SERVICE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 7 avril 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 11 mai 2011 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me C. DELAIT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur;

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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 14 février 1995, la S.C.R.L. AUTO SERVICE acquiert un terrain rue d'Arlon, n° 190, cadastré A, n° 155 g2 à Messancy.

2. Le 25 septembre 1996, elle obtient pour ce bien un permis d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment destiné à un commerce de véhicules d'occasion, assimilé à une exploitation artisanale. Le permis est assorti d'une dérogation au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 4, approuvé par arrêté royal du 5 mars 1973, pour le matériau de toiture et d'élévation en bardage profilé.

3. Le 31 octobre 2006, la S.C.R.L. AUTO SERVICE introduit une première demande de permis unique pour la transformation du garage en discothèque.

Selon les dires de l'administrateur de la S.C.R.L. AUTO SERVICE, Stefan CIUTAC, la discothèque aurait déjà été exploitée depuis juin 2006.

4. La demande de permis est d'abord acceptée sous conditions par la commune de Messancy le 7 mars 2007 et est ensuite refusée sur recours du fonctionnaire technique par un arrêté ministériel du 9 juillet 2007.

5. Malgré ce refus de permis, Stefan CIUTAC continue à exploiter la discothèque, ce qui donne lieu à des poursuites.

6. Le 29 décembre 2009, la S.C.R.L. AUTO SERVICE introduit une seconde demande de permis unique auprès de la commune de Messancy pour la régularisation, la transformation et l'exploitation d'une discothèque sur un bien sis rue d'Arlon, 190, cadastré A, n° 155 g2 à Messancy.

Ce bien est repris en zone d'habitat sur une profondeur d'environ 50 mètres à partir de la rue d'Arlon (35 mètres à partir de l'alignement), le solde étant repris en zone de loisirs au plan de secteur du Sud-Luxembourg, approuvé par arrêté royal en date du 27 mars 1979. Le projet est également repris en zone de recul sur une profondeur de 8 mètres à partir de l'alignement et en zone de construction d'habitations dispersées pour le solde au plan communal d'aménagement n° 4, approuvé par arrêté royal du 5 mars 1973.

7. Le projet engendre plusieurs dérogations au P.C.A. précité et une enquête publique est organisée du 8 avril 2010 au 6 mai 2010. Elle donne lieu à quatre réclamations de riverains, essentiellement motivées par le tapage nocturne engendré par l'exploitation de la discothèque.

8. Des avis favorables sous conditions sont émis par l'Association Intercommunale pour la valorisation de l'eau (AIVE) en date du 26 avril 2010, par le département de l'Environnement et de l'Eau - direction des eaux souterraines et de surface de Marche en date du 23 avril 2010, par le département de la nature et des forêts en date du 2 avril 2010, par le service technique provincial en date du 16 avril 2010 et par le service régional d'incendie en date du 8 avril 2010.

9. Le 19 mai 2010, le collège communal émet un avis défavorable qui est reproduit dans l'acte attaqué.

10. Le 2 juillet 2010, les fonctionnaires technique et délégué envoient leur rapport de synthèse à la commune de Messancy. Leur avis est favorable sous conditions.

11. Le 15 juillet 2010, le collège communal de Messancy refuse le permis unique sollicité par la S.C.R.L. AUTO SERVICE.

12. Le 9 août 2010, la S.C.R.L. AUTO SERVICE introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement wallon.

13. Par un arrêté ministériel du 27 octobre 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie, sous conditions, le permis unique sollicité par S.C.R.L. AUTO SERVICE. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" [...]

Vu l'avis défavorable émis par notre Collège communal en date du 19 mai 2010 rédigé comme suit :

«Vu la demande de permis unique introduite par la sprl Auto-Service ayant son siège à Messancy, rue d'Arlon 190, et tendant à l'exploitation d'une discothèque pouvant accueillir plus de 150 personnes (REGULARISATION) dans un bâtiment sis à la même adresse, cadastré 1^{ère} Div./Messancy, section A, n° 155 g2;

Vu l'enquête publique réalisée du 08/04/2010 au 06/05/2010 inclus;

Vu le procès verbal de fin d'enquête joint en annexe comprenant 4 courriers de réclamations des riverains;

Attendu que le projet est situé dans le périmètre du PPA n° 4, en zone de construction d'habitations dispersées et zone de recul, que les prescriptions urbanistiques de ces zones sont les suivantes :

6) Zone de construction d'habitations dispersées :

- A. Destination : Cette zone est réservée à l'établissement d'habitations privées et d'exploitations artisanales avec leurs dépendances. Dans ce cas, ces constructions seront implantées de manière à n'amener aucune gêne pour le quartier. Elles devront s'inscrire parfaitement dans le cadre architectural de l'ensemble.

- D. Style : Les constructions seront conçues en s'inspirant du caractère local.

- G. b) : murs extérieurs : enduit rugueux, uniforme de ton clair, blanc cassé de jaune;

- G. c) : encadrement des baies : toutes les baies seront soulignées par un encadrement en calcaire bajocien ;

- I. Clôtures : haies ou fil de fer sur piquet avec une hauteur limitée à 1,50 m ;

11) Zone de recul :

- cette zone doit être aménagée en pelouses ou en jardinets;

Zone d'assainissement collectif au PASH :

- absence de raccordement à l'égout»;

Attendu que ce projet déroge à ces six points du PPA et un point du PASH;

Vu l'annexe 21 - Formulaire K - Attestation de l'architecte et l'annexe 20 - Formulaire J - Demande de permis d'urbanisme ne sollicitant qu'une dérogation pour 'l'installation de claustra bois acoustiques en zone de cour arrière' (dérogation au point 6) I du PPA);

Vu la page 16 du complément de l'annexe I - Formulaire général des demandes de permis unique stipulant la dérogation à l'obligation de raccordement à un égout existant;

Vu le reportage photographique et la situation sur place, le bâtiment ne s'inscrit pas du tout au style architectural local (façade gauche rose, paravent avant rose et palmiers oranges);

Attendu que le projet déroge au point 'destination' des prescriptions urbanistiques du PPA car une discothèque n'est pas considérée comme une exploitation artisanale et, de plus, cause des gênes pour le quartier (voir suite du rapport et courriers de réclamations);

Attendu que cinq demandes de dérogations au PPA ne sont pas mentionnées ni motivées dans le dossier de demande de régularisation;

Considérant que le permis initial pour la construction de ce bâtiment a été délivré le 24/09/1996 (permis de bâtir) pour un commerce de véhicules d'occasion (avec dérogation pour le matériau de toiture et d'élévation en bardage profilé), avec différentes conditions dont 'aucun véhicule non immatriculé ne puisse être installé, garé, exposé ou parké au devant des façades';

Vu la demande de M. CIUTAC du 31/10/2006 pour permis unique classe 2 pour la transformation₂ du garage en discothèque et aménagement d'un parking d'environ 1.000 m²;

Considérant l'avis défavorable du MET (mais hors délais), à l'époque, car le projet proposait 51 places de parking dont 31 sur le domaine public du MET sans leur accord;

Attendu que la délibération du 13/11/2008 du Conseil communal acceptant la cession gratuite au profit de la commune d'un excédent du MET (voir délib. jointe) rentrait dans le cadre d'un dossier d'appartements, rue d'Arlon 188 introduite par S.A. SOGEMEDIA, mais ce dossier a été abandonné;

Attendu que cet excédent de voirie de 20 ares a été cédé à la commune le 06/03/2009 (voir ci-joint);

Considérant qu'il n'était nullement question pour le Conseil de reprendre cet excédent de voirie pour servir de parking à la discothèque (celle-ci fonctionnant sans permis depuis que le Ministre ANTOINE a cassé le permis le 09/07/2007);

Attendu que le projet de régularisation actuel propose 47 places de parking en terrain privé (en zone de recul au PPA) et 19 places 'en réserve' sur le domaine public actuellement communal, dont 5 sur le piétonnier, et qu'aucun accord préalable n'a été donné à cet effet au demandeur;

Considérant que certains renseignements fournis dans le dossier sont erronés :

1. a) Page 20 de l'annexe I - Formulaire général des demandes de permis unique : 'les habitations privées ne sont pas directement à proximité du projet' :

b) Page 20 du complément de l'annexe I - Formulaire général des demandes de permis unique : 'pas d'habitation à proximité sauf celle du propriétaire (voisin gauche: station essence) (voisin droite: bâtiment inoccupé - futur commerce

pharmacie - pas de logement !)' :

c) Et dans le courrier de l'architecte joint aux compléments, rubrique 'modifications apportées' : (...) pour conclure, nous soulignerons qu'il n'y a pas d'habitations voisines à proximité (sauf celle du propriétaire); le voisin de gauche étant une station service, ensuite la discothèque elle-même, l'habitation de M. CIUTAC sise sur la même parcelle, et à droite, une habitation vide (anciennement radio-contact) qui a été rachetée par un groupe pharmaceutique en vue d'une prochaine ouverture, donc nouveau commerce.»

Or, l'habitation dite 'de M. CIUTAC' est en réalité divisées en plusieurs logements, avec locataires, à savoir : rue d'Arlon n° 190 (3 personnes domiciliées, d'après les registres de population), le n°190 A (1 locataire domicilié), (le n° 190 B (2 locataires domiciliés), le n° 190 C (2 locataires domiciliés). M. CIUTAC, le propriétaire, étant domicilié au n°151 rue d'Arlon.

De même, le bâtiment dit inoccupé - futur commerce pharmacie est en réalité une habitation, inoccupée à ce jour, mais qui peut être louée à tout moment. Le futur commerce est une pharmacie en cours de construction qui sera située à droite de cette habitation, sur la même parcelle (voir plan d'implantation joint).

Et enfin, la station essence est en effet un service, ce qui n'empêche pas qu'elle est soumise aux nuisances de la discothèque notamment la nuit (voir courrier de réclamations). De plus, le bâtiment de la station service comprend également un logement occupé par une personne domiciliée, toujours d'après le registre de population;

2. Dans le courrier de l'architecte joint aux compléments, rubrique 'modifications apportées - volet urbanisme - 2, Concernant l'implantation des parkings' : '(...) Les seuls parkings restant à l'avant restent situés à gauche du prolongement de la voirie existante, et n'entravent aucunement quelque circulation (cfr implantation ci-jointe annexe e,));

Or, sur cette annexe, sont représentées 7 places de parkings (n° 39, 42, 43, 44, 45, 46 et 47) en domaine privé à l'avant, ainsi que '19 places de parking prévus en réserve (existants)' sur le domaine public, sans accord du propriétaire, à savoir la commune de : Messancy, avec une implantation en partie sur l'espace réservé aux piétons;

3. Page 19 de l'annexe I - Formulaire général des demandes de permis unique, et page 19 du complément : '1) sonorisation : de 22h à 5h le vendredi et de 22h à 5h le samedi, durée si fonctionnement discontinu : uniquement vendredi/samedi : 2) parking : de 22h à 5h en semaine et de 22h à 5h le samedi; société de gardiennage gérant le flux du parking et contrôlant les débordements sonores et conflits.'

Or, les heures d'ouvertures ainsi que les jours d'ouvertures ne sont pas respectés (voir courriers de réclamations). La discothèque ouvre la veille de jours fériés, parfois le dimanche, et les heures sont dépassées;

La société de gardiennage existe bien, cependant elle 'contrôle les débordements et conflits en les éloignant du domaine privé de la discothèque, vers le domaine public (rue d'Arlon)';

Considérant le Règlement Général de Police approuvé par le Conseil communal du 21 mars 2007 fixant les heures d'ouverture :

Section 11^{ème} – Immeubles et locaux

Article 3.11.2 sauf dérogation accordée par le Bourgmestre tout tenancier d'un débit de boisson est tenu de fermer son établissement de 1 heure à 6 heures, les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi et de 3 à 6 heures, les samedi et dimanche.

Ces restrictions ne sont pas applicables aux jours ci-après :

- 1^{er} janvier
- Mardi-gras et dimanche de mi-carême
- Pâques et Pentecôte
- Les 1^{er} mai, 20 et 21 juillet, 14 et 15 août,
- Les 24, 25, 26 et 31 décembre
- Les samedi, dimanche et lundi de fêtes locales.

Attendu que les heures reprises en page 19 du dossier ne sont pas conformes au Règlement Général de Police appliquée sur la commune de Messancy;

Attendu que le rapport du Collège en date du 11/01/2007 et le permis en date du 07/03/2007 pour la demande initiale de permis pour transformation du garage en discothèque était favorable conditionnel, à savoir :

- le respect des heures d'ouvertures et de fermeture;
- le respect du stationnement des voitures sur le parking prévu pour la clientèle; aucun stationnement ne pourra entraver la circulation des riverains et des piétons;

Considérant que ces conditions n'ont jamais été respectées;

Vu les nombreuses interventions de Police suite à différents problèmes;

Vu les courriers de réclamations des riverains lors de l'enquête publique, et que ceux-ci portent sur les nombreuses nuisances engendrées hors de l'établissement;

Considérant que le parage des voitures sur la zone arrière ne résoudra pas les problèmes engendrés;

Considérant que ce type d'établissement n'a pas sa place à cet endroit, qu'outre le fait qu'il soit incompatible avec les conditions du PPA, il l'est avec le voisinage en tous points de vue et il met en péril la destination de la zone, à savoir, l'habitation;

Considérant que 47 places de parking pour une discothèque d'une capacité de plus de 150 personnes est insuffisant;

Considérant que le nombre insuffisant de parking engendre un parage anarchique des véhicules, endommage les espaces verts du MET et crée un véritable danger au niveau de l'accès à la RN81, voie rapide très fréquentée (28.000 véhicules par jour);

Considérant que les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPA liées au projet ne sont nullement motivées;

DECIDE :

D'émettre un avis défavorable sur cette demande de permis unique et de solliciter l'avis du Fonctionnaire technique avec le Fonctionnaire délégué»;

(...)

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise à régulariser, transformer et exploiter une discothèque;

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

N° 40.30.02.01, Classe 3

Installation de production de froid ou de chaleur mettant en œuvre un cycle frigorifique (à compression de vapeur, à absorption ou à adsorption) ou par tout procédé résultant d'une évolution de la technique en la matière dont [la puissance frigorifique nominale utile la puissance frigorifique nominale utile exprimée en kW est la puissance frigorifique maximale fixée et garantie par le constructeur comme pouvant être fournie en marche continue tout en respectant les rendements utiles annoncés par le constructeur] est supérieure ou égale à 12 kW et inférieure à 300 kW ou contenant plus de 3 kg d'agent réfrigérant fluoré.

N° 90.12, Classe 3

Installation d'épuration individuelle comprise entre 20 et 100 équivalent-habitant

N° 90.14, Classe 2

Système d'épuration individuelle en dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout.

N° 92.34.01, Classe 2

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

Considérant que la demande, dont le formulaire fait office de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, doit permettre d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant que, à l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portaient sur les nuisances sonores, les problèmes de charroi, les rejets d'eaux usées et pluviales ainsi que la sécurité du public fréquentant l'établissement;

Considérant que, au vu du descriptif des activités, des dépôts, des installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne devait pas être considéré comme ayant un impact notable;

Considérant que, en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures;

Considérant qu'il n'y avait pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec les projets voisins de même nature;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisaient suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement; que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement; que le projet ne devait donc pas être soumis à évaluation complète des incidences; qu'une étude d'incidences sur

l'environnement n'était donc pas nécessaire;

Considérant que la présente demande vise la régularisation de la transformation d'un bâtiment existant en vue d'y aménager une discothèque; que la demande comprend la démolition de bâtiments B3 et B4 construits sans autorisation;

Considérant que le projet a fait l'objet de plusieurs demandes de permis; qu'après avoir reçu l'autorisation du Collège communal en 2007, le permis a été refusé sur recours pour des motifs urbanistiques;

Considérant que, malgré ce refus, l'exploitant a poursuivi ses activités; qu'il a introduit une nouvelle demande d'autorisation qui présente des réponses aux remarques urbanistiques;

Considérant que sur la base d'un rapport favorable des Fonctionnaires technique et délégué, le Collège communal a, cette fois, refusé le permis principalement sur base de constats d'infractions à la législation, du comportement incivique de la clientèle et d'erreurs concernant certaines informations apparaissant dans le formulaire de demande de permis d'environnement;

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat sur une profondeur d'environ 50 mètres à partir de la rue d'Arlon, le solde étant repris en zone de loisirs au plan de secteur du SUD-LUXEMBOURG, approuvé par arrêté royal en date du 27 mars 1979;

Considérant que ce bien est repris en zone de recul sur une profondeur de 8 m à partir de l'alignement, et en zone de construction d'habitations dispersées pour le solde au plan communal d'aménagement n° 4 approuvé par arrêté royal du 5 mars 1973; que, pour la partie du bien reprise en zone de loisirs au plan de secteur, le plan communal d'aménagement - antérieur au plan de secteur - cesse de produire ses effets;

Considérant qu'un permis de bâtir a été délivré le 24 septembre 1996 par le Collège communal à Monsieur CIUTAC pour la construction d'un bâtiment destiné à un commerce de véhicules d'occasion; que ce permis a octroyé des dérogations en ce qui concerne les matériaux de toiture et d'élévation;

Considérant qu'un permis unique a été octroyé par le Collège communal à la requérante en date du 7 mars 2007 pour la transformation d'un garage en discothèque; que ce permis a été refusé sur recours par arrêté ministériel du 9 juillet 2007, pour un problème de parking;

Considérant que la requérante a introduit un projet modificatif;

Considérant que le présent projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- l'auvent, sans doute justifié, mais d'aspect pittoresque (si c'est l'auvent existant qui est à maintenir - les plans sont incomplets) (art. A.I);
- l'activité projetée qui n'est pas conforme à la destination de la zone de recul et de la zone de construction d'habitations dispersées (articles 11 et 6.A);
- les teintes de crépi du projet (ocre et gris clair) ne sont pas autorisées (art.6.G.b) ni la polychromie décorative (art A.II);
- l'absence d'encadrement des baies (art. 6.G);
- les claustras ne sont pas repris dans la liste des types de clôtures autorisées (art6.I);

Considérant de surcroît que la demande déroge également au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visé aux articles 414 et suivants du Code;

Considérant que l'article 113, al. 1, 1°, du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine prévoit que :

«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»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine dispose que :

«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 1^{er}, 3°. (...)»

Considérant, pour mémoire, qu'il appartient au Fonctionnaire technique de déterminer s'il existe des conditions d'exploitation qui sont de nature à réduire à un niveau acceptable les nuisances potentielles liées à l'activité projetée; que le fait qu'un exploitant n'ait pas respecté ou ne respecterait pas certaines conditions qui viendraient à lui être imposées ne peut constituer un motif suffisant pour lui refuser une autorisation; que, le cas échéant, il appartient au Fonctionnaire chargé de la surveillance de contrôler et de faire respecter ces conditions;

Considérant que les nuisances engendrées par l'exploitation d'un dancing sont principalement le bruit, les vibrations, le charroi, le risque d'incendie et dans une moindre mesure la gestion de l'eau et des déchets;

Considérant que le projet s'implante en zone d'habitat et partiellement en zone de loisirs :

- qu'au nord, le bâtiment le plus proche, sis en zone d'habitat, se trouve à 20 mètres du bâtiment concerné par le projet. Il s'agit d'une station-service;
- qu'au Sud, le bâtiment le plus proche, sis en zone d'habitat, se trouve à 35 mètres du bâtiment concerné par le projet;
- qu'à l'Est, juste de l'autre côté de la rue d'Arlon, se trouve la zone d'activités économiques accueillant l'Outlet Factory Shopping;
- qu'à l'Ouest se trouve une bande de zone de loisirs, la zone d'activités économiques accueillant le centre commercial du Cora et le ruisseau «Messancy»;

Considérant que le projet s'inscrit le long d'une voirie fort fréquentée, au sein d'un contexte bâti caractérisé notamment par la présence de deux grands centres commerciaux et d'une station-service; qu'en de telles circonstances, il convient de constater la mesure compatible de la dérogation avec la destination générale de la zone concernée; que l'habitation voisine appartient au demandeur, qui gérera la coexistence du dancing et de ses locataires;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à des observations portant sur les actes inciviques commis par la clientèle du dancing dans le voisinage dont, notamment, le stationnement sauvage, le non respect des propriétés, le tapage nocturne et la dispersion de déchets;

Considérant qu'au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, l'établissement doit être considéré comme «nouveau»; que, dès lors, il doit respecter les valeurs limites de niveaux de bruit reprises au tableau 1 de l'annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par ledit décret;

Considérant que le demandeur souhaite exploiter son établissement 2 jours par semaine et ce de 22h à 5h du matin; qu'en période de nuit, l'exploitant doit mettre en œuvre des dispositifs tels que l'établissement ne génère pas plus de 40 dB dans la zone d'habitat;

Considérant que les nuisances sonores proviennent de la musique amplifiée diffusée au sein de l'établissement mais aussi des véhicules accédant à l'établissement (manœuvres, claquement des portières, coups de klaxon,...);

Considérant qu'il est possible de limiter les nuisances sonores générées par l'établissement par des aménagements appropriés et/ou par une limitation du niveau sonore à la source; que dans ce cadre, l'exploitant prévoit d'installer des panneaux acoustiques de type «pan-terre» dont il fournit les caractéristiques en annexe du formulaire de demande; que, par ailleurs, il existe des dispositifs permettant de limiter la puissance des installations de musique amplifiées à la source;

Considérant que la demande porte sur l'exploitation d'une salle pouvant accueillir plus de 150 personnes identifiée par la rubrique 92.34.02 qui est libellée comme suit :

«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»;

Considérant que l'établissement est divisé en deux zones dont la surface totale au sol est de 450 m²; que la capacité d'accueil du projet n'est pas clairement établie car :

- l'attestation de sécurité incendie, délivrée le 20 octobre 2006, jointe en annexe 6 de la demande, fait apparaître que cette salle peut accueillir 400 personnes,
- l'avis du Service Régional d'incendie daté du 9 janvier 2007 limite la capacité d'accueil à 150 personnes,
- l'avis du Service Régional d'incendie daté du 8 avril 2010 ne détermine pas de limite de capacité;

Considérant que le projet propose l'aménagement de 47 emplacements de stationnement sur le domaine privé (dont certains en zone de recul au plan communal d'aménagement) et 19 places «en réserve» sur le domaine public (communal, suite à une cession de voirie le 6 mars 2009 entre la DG01 et la commune); qu'aucun accord du gestionnaire (la commune) n'a été donné à la requérante quant à l'aménagement sur le domaine public de ces 19 places de parking; qu'en outre, ces dernières empiètent sur l'espace réservé aux piétons; qu'il y a dès lors lieu d'exclure ces 19 places du champ d'application du permis;

Considérant que le nombre d'emplacements propres à un établissement est un facteur déterminant pour fixer la capacité d'accueil du dancing; qu'il est admis de compter une moyenne de 3 personnes pour un emplacement de parking;

Considérant qu'au regard du nombre d'emplacement de parking et de la demande, il y a donc lieu de limiter la capacité d'accueil à 151 personnes; que cette condition particulière n'est pas contradictoire avec la norme la plus sévère émise par le Service Régional d'incendie; qu'il existe des dispositifs de comptage permettant de vérifier à tout moment le nombre de personnes présentes dans un établissement;

Considérant que les réclamations déposées lors de l'enquête publique concernent des nuisances générées aux abords de l'établissement, causées principalement par le stationnement sur le domaine public et sur les propriétés voisines de l'établissement (stationnement anarchique générant des nuisances sonores et des problèmes de sécurité et d'ordre public); que le projet, tel que revu, présente, avec la démolition des deux bâtiments B3 et B4 situés à l'arrière de l'établissement, un agencement du parking s'étalant davantage vers l'arrière de la discothèque; que cet agencement permet de limiter les nuisances occasionnées pour le voisinage, en limitant le parage anarchique des véhicules aux alentours de la discothèque; qu'en limitant la capacité d'accueil de l'établissement sollicité à 151 personnes, les 47 emplacements de stationnement suffiront à accueillir la clientèle de l'établissement; que les claustras seront utiles pour isoler le parking;

Considérant que la rue d'Arlon est l'axe routier menant aux zones d'activités économiques occupées par l'Outlet Factory Shopping et le centre commercial du Cora; que cette voirie est donc suffisante pour accepter le charroi généré par l'établissement;

Considérant que, dans le cadre de la sécurité du public, outre les prescriptions prévues en matière de prévention et de lutte contre l'incendie dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, l'exploitant est tenu de se conformer au rapport de prévention incendie établi par le service incendie territorialement compétent ainsi que par les dispositions du Règlement Général sur les Installations Electriques;

Considérant que le projet s'implante en zone d'assainissement collectif au PASH; que cette partie de la rue n'est pas raccordée au réseau; que l'AIVE semble suggérer que, en théorie, dans une zone d'assainissement collectif, lorsque les égouts sont inexistant, installer une simple fosse septique toutes eaux est suffisant pour se conformer à la législation; que, par ailleurs, l'AIVE déclare qu'il n'y a pas de projet de prolongement du réseau d'égouttage dans cette zone d'assainissement et qu'il est envisagé de réviser le classement de cette zone;

Considérant que, dans ces circonstances particulières, tenant compte de la présence du ruisseau «Messancy» et au vu de la quantité et de la nature des rejets, la Division des eaux de surface a imposé l'installation d'une station d'épuration individuelle en dérogation au raccordement à l'égout; que la dérogation est accordée car, suivant la localisation de l'établissement et la topographie des lieux, le raccordement à l'égout présenterait des difficultés de mise en œuvre qui engendrerait un coût très élevé;

Considérant que la Division de l'Eau a calculé la capacité épuratoire sur base de l'annexe XLVI du Livre II du Code de l'Environnement adaptée en fonction de la quantité, de la nature et de la fréquence des rejets d'eaux usées;

Considérant que la Division des eaux souterraines et le Département de la Nature et des Forêts s'accordent sur le placement d'un revêtement perméable sur les parkings situés à l'arrière du bâtiment;

Considérant par contre que l'objet de la demande présente un auvent en façade avant de teinte fuchsia; que cette teinte ne permet pas une bonne intégration paysagère du projet; que dès lors, en vue de favoriser son intégration au cadre bâti environnant, celui-ci devra être de teinte gris anthracite; que, dans le même

ordre d'idée, il y a lieu d'opter pour une teinte uniforme et autorisée par le plan communal d'aménagement pour le bâtiment (blanc cassé de jaune); que les palmiers décoratifs existants mais non repris au plan devront être enlevés;

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

Considérant que les réclamations portant sur le tapage nocturne, le risque de criminalité et le stationnement sauvage aux abords de l'établissement ne sont du ressort de la Police des établissements classés mais plutôt de la Nouvelle Loi Communale et/ou du code Civil; que toutefois, la présence d'un service de sécurité dans le parking serait de nature à contrôler les éventuels débordements;

Considérant qu'en ce qui concerne les inconvénients non visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, il y a lieu d'observer que la permission administrative accordée dans le cadre dudit décret est indépendante des autorisations spéciales éventuellement requises en vertu d'autres obligations légales ou réglementaires et du respect des règlements généraux et communaux en vigueur;

Considérant que ladite permission administrative ne préjudicie pas au droit des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires;

Considérant que les prescriptions et conditions auxquelles est subordonnée l'autorisation sont suffisantes pour garantir la sécurité, la salubrité et la commodité publiques;

Considérant que certaines de ces conditions sont essentielles à la compatibilité de l'exploitation avec le voisinage; qu'à cet égard, il est donc proposé de limiter la durée de l'autorisation au temps nécessaire à la mise en œuvre de l'ensemble des conditions particulières permettant d'assurer la compatibilité avec le voisinage; que cette contrainte a pour but d'apporter la garantie du respect des conditions d'exploitation avant d'autoriser la poursuite de l'exploitation pour une plus longue période;

Considérant qu'il s'indique de donner une date certaine à la date d'échéance du présent permis; que celle-ci peut être déterminée en ajoutant cinq ans à la date du 11 octobre 2010, date à laquelle le rapport de synthèse des Fonctionnaires technique et délégué sur recours a été transmis au Ministre;

Pour les motifs cités ci-dessus,

ARRETE

Article 1. Le recours introduit par la SPRL AUTO SERVICES contre l'arrêté du Collège communal de la commune de MESSANCY lui refusant un permis unique visant à régulariser, transformer et exploiter une discothèque dans un établissement situé route d'Arlon n° 190 à 6780 MESSANCY est RECEVABLE.

Article 2. § 1^{er}. La décision querellée est INFIRMEE.

§ 2. La SPRL AUTO SERVICES est autorisée à régulariser, transformer et exploiter une discothèque située route d'Arlon n° 190 à 6780 MESSANCY, conformément aux plans joints à la demande et moyennant le respect des prescriptions légales et réglementaires en vigueur et des conditions d'exploitation précisées dans le présent arrêté.

[...]

Article 4. Les conditions particulières relatives à l'aménagement de l'établissement sont les suivantes :

1. l'auvent en façade est de teinte gris anthracite.
2. les élévations sont crépies en blanc cassé de jaune plutôt qu'ocre et gris clair,
3. les palmiers décoratifs sont supprimés.
4. en ce qui concerne l'accès des personnes à mobilité, respecter l'article 415 (parking), 415,1 (accès) et rendre le rez-de-chaussée conforme au règlement (suppression du ressaut au niveau du seuil de porte d'entrée et création de toilettes conformes).
5. les parkings à l'arrière sont empierrés.
6. les accès au parking sont asphaltés.
7. la végétation à combler prévue à l'arrière du bâtiment B1 est réalisée à l'aide d'arbres de hautes tiges d'essences feuillues indigènes dès la première saison favorable aux plantations qui suit la délivrance du présent permis. Ces arbres sont garantis avec un taux de reprise de 90 % minimum et sont protégés selon les règles de l'art.
8. les dispositifs publicitaires font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée, en vertu des articles 431 et suivants du CWATUPE.

Article 5. Les conditions particulières d'exploitation applicables à l'établissement sont les suivantes :

1. Les activités nécessitant l'emploi de musique amplifiée sont autorisées uniquement le vendredi et le samedi de 22h00 à 5h00.

En dehors de ces plages horaires, toute sonorisation est interdite.

2. Pour mémoire, il y a lieu de respecter les valeurs limites de niveaux de bruit reprises au tableau 1 de l'annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement :

[...]

Article 6. Le permis d'environnement est accordé pour un terme de 5 ans dont l'échéance est fixée au 11 octobre 2015....";

Considérant que, par requête introduite le 17 janvier 2011, la S.C.R.L. AUTO SERVICE, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le projet comprend, d'une part, la discothèque en elle-même et, d'autre part, la création de 47 places de parking, la démolition de deux petits bâtiments érigés sans permis (B3 et B4) et l'abattage d'un sapin; que le bâtiment de la discothèque recouvre une surface d'environ 450 m²; qu'il est implanté dans les 35 premiers mètres de la parcelle, soit en zone d'habitat au plan de secteur et en zone de construction d'habitations dispersées au P.C.A. n° 4; que, à l'arrière de la discothèque, 18 places de parking se trouvent en zone de loisirs au plan de

secteur; que 7 places de parking à l'avant de la discothèque se trouvent en zone de recul au P.C.A. n° 4;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 111, 113, al. 1, 1° et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que le permis unique a été octroyé en dérogation aux prescriptions du plan de secteur et du plan communal d'aménagement de Messancy, alors que les motifs de l'acte ne justifient pas à suffisance le caractère compatible des dérogations accordées avec la destination générale de la zone considérée et ne justifient pas les dérogations au plan communal d'aménagement (P.C.A.) en ce qui concerne l'absence d'encadrement des baies (article 6.G) et l'utilisation des claustras (article 6.1);

Considérant qu'elle expose d'abord que le projet déroge aux prescriptions du P.C.A. en ce qui concerne l'auvent (article A.I.), l'activité projetée qui n'est pas conforme à la destination de la zone de recul (article 11) et à celle de la zone de construction d'habitations dispersées (article 6.A.), les teintes de crépi (article 6.G.b.), la polychromie décorative (article A.II), l'absence d'encadrements des baies (article 6.G) et enfin les claustras (article 6.1);

Considérant que la requérante critique l'examen de compatibilité de la dérogation avec la destination générale de la zone concernée; qu'elle relève des informations erronées dans la demande de permis quant au fait qu'il n'y aurait pas d'habitations à proximité du projet; qu'elle note que neuf personnes sont domiciliées aux n°s 190, 190 A, B, et C de la rue d'Arlon; qu'elle juge que, à cet égard, le motif de l'acte attaqué selon lequel la S.C.R.L. AUTO SERVICE "gérera la coexistence du dancing et de ses locataires" est inadéquat, en ce qu'il ne précise pas en quoi les conditions d'exploitation seraient de nature à réduire à un niveau acceptable les nuisances liées à l'activité projetée pour les neuf locataires de cette habitation; qu'elle ajoute que le bâtiment actuellement inoccupé à droite de la parcelle litigieuse peut être occupé à tout moment et que la parcelle située à gauche abrite non seulement une station-service mais également un appartement où est domiciliée une personne; qu'elle dénonce également la manière de prendre en considération les nuisances sonores; qu'elle soutient que l'auteur du permis s'abstient d'appréhender et d'évaluer de manière spécifique la question des effets sonores et plus particulièrement des vibrations alors qu'aucun calcul d'insonorisation n'est joint à la demande de permis; qu'elle reproche à l'administration de ne pas établir que l'aménagement du parking sera de nature à réduire les nuisances sonores extérieures liées aux manœuvres des véhicules, aux claquements de portières et aux coups de

klaxon, et de se limiter à préciser que les claustras seront utiles pour isoler le parking; qu'elle constate que le permis ne permet pas davantage de comprendre que la présence d'une société de gardiennage gérant le flux du parking est de nature à réduire les nuisances sonores; qu'elle observe que la partie principale du projet, à savoir la discothèque en elle-même, se situe en zone de construction d'habitations dispersées au P.C.A. et que seul le parking à l'arrière se situe en zone de loisirs; qu'elle fait valoir que, malgré ces faits, l'auteur de l'acte attaqué se réfère à la situation du projet le long d'une voirie fort fréquentée, tout près de deux grands centres commerciaux, sans tenir compte de l'habitat à proximité immédiate de celui-ci et qu'il fait primer l'existence de la zone de loisirs sur celle d'habitation, subordonnant de la sorte le principal à l'accessoire; qu'elle conclut que l'appréciation de la compatibilité de la dérogation avec la destination générale de la zone concernée manque en droit et en fait; qu'elle dénonce enfin l'absence de justification des dérogations au P.C.A. en ce qui concerne l'absence d'encadrement des baies et l'utilisation des claustras;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le troisième moyen est fondé;

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision; que, en outre, une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturaion du plan, du règlement ou du permis de lotir; que, contrairement aux articles 110, 111 et 112 du CWATUPE, l'article 113 ne cantonne pas les dérogations qu'il permet à une hypothèse circonscrite avec précision; que le législateur établit cependant à l'article 113 du CWATUPE diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, en effet, s'agissant de dérogations à un plan communal d'aménagement à l'occasion de la délivrance d'un permis unique, l'article 113, dans le texte applicable à une demande de permis introduite le 29 décembre 2009, établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce plan communal d'aménagement et

qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

Considérant que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que s'il s'agit d'une demande de permis de régularisation dérogatoire, l'autorité ne peut se laisser influencer par les faits accomplis; que cette situation appelle une motivation particulièrement scrupuleuse et complète;

Considérant que la requérante critique l'acte entrepris tant au regard des articles 111, 113, alinéa 1^{er} et 114 du CWATUPE que sous l'angle de la motivation formelle; que son moyen ne comprend toutefois aucun grief tiré de la violation des articles 111 et 114; que le moyen porte sur les conditions de certaines dérogations au plan communal d'aménagement;

Considérant que la requérante critique le permis en ce qu'il admet une activité non conforme à la destination de la zone de recul et à celle de la zone de construction d'habitations dispersées;

Considérant que, en ce que l'activité projetée consiste en la création et l'exploitation de sept places de parking à l'avant de la parcelle, en zone de recul au plan communal, elle appelle une dérogation; que cette zone est en effet affectée aux jardinets et pelouses; que, sur ce point, la dérogation n'est pas spécialement motivée dans l'acte attaqué; que son auteur n'explique pas que la présence de places de parking à cet endroit reste compatible avec la destination générale de cette zone de recul, réservée aux jardinets ou pelouses, et avec les options urbanistique et architecturale de cette zone, options dont le contenu n'est pas explicité dans l'acte attaqué, de sorte qu'il est impossible de vérifier que l'autorité a fait un usage correct de son pouvoir d'appréciation sur ce point; qu'en ce qu'il est pris de la violation de l'article 113, précité, et de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs, le moyen est fondé;

Considérant que, en ce que l'activité projetée consiste en la transformation de bâtiments et l'exploitation d'une discothèque, en zone de construction d'habitations dispersées au plan communal, elle appelle une dérogation; que cette zone est en effet réservée aux habitations privées et aux exploitations artisanales avec leurs dépendances et que "dans ce cas, les constructions doivent être implantées de manière à n'amener aucune gêne pour le quartier et doivent s'inscrire parfaitement dans le cadre architectural de l'ensemble";

Considérant que la décision d'accorder cette dérogation est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le projet s'implante en zone d'habitat et partiellement en zone de loisirs :

- qu'au nord, le bâtiment le plus proche, sis en zone d'habitat, se trouve à 20 mètres du bâtiment concerné par le projet. Il s'agit d'une station-service;
- qu'au sud, le bâtiment le plus proche, sis en zone d'habitat, se trouve à 35 mètres du bâtiment concerné par le projet;
- qu'à l'est, juste de l'autre côté de la rue d'Arlon, se trouve la zone d'activités économiques accueillant l'Outlet Factory Shopping;
- qu'à l'ouest se trouve une bande de zone de loisirs, la zone d'activités économiques accueillant le centre commercial du Cora et le ruisseau «Messancy»;

Considérant que le projet s'inscrit le long d'une voirie fort fréquentée, au sein d'un contexte bâti caractérisé notamment par la présence de deux grands centres commerciaux et d'une station-service; qu'en de telles circonstances, il convient de constater la mesure compatible de la dérogation avec la destination générale de la zone concernée; que l'habitation voisine appartient au demandeur, qui gérera la coexistence du dancing et de ses locataires;

[...]"

Considérant qu'il ressort de cette motivation que l'auteur de l'acte attaqué a estimé que l'activité d'une discothèque était compatible avec la destination aux habitations privées ou aux exploitations artisanales réglée au plan communal en se référant à l'affectation des zones du plan de secteur à proximité immédiate du projet, à savoir la zone d'activités économiques à l'ouest (le magasin Cora), précédée d'une bande de zone de loisirs, et la zone d'activités économiques à l'est, accueillant l'Outlet Factory Shopping, ainsi qu'à une station-service et un bâtiment implantés dans la zone d'habitat;

Considérant que, lorsque l'autorité fait une application de l'article 113 du CWATUPE, la zone à la destination générale de laquelle elle doit avoir égard en examinant la possibilité d'une dérogation aux prescriptions d'un P.C.A. est d'abord la zone du plan communal en question; que, dans la motivation précitée, le ministre ne se réfère pas à la destination générale de la zone du P.C.A. auquel il s'agit de

déroger, mais exclusivement au plan de secteur; qu'en ce qu'il est pris de la violation de l'article 113, précité, et de la loi relative à la motivation formelle de actes administratifs, le moyen est fondé;

Considérant que le plan communal prévoit que les activités artisanales admises dans la zone de construction d'habitations dispersées "seront implantées de manière à n'amener aucune gêne pour le quartier"; que l'auteur du plan fait de cette caractéristique un élément de la "destination" de la zone; que cette impossibilité d'amener une gêne dans le quartier participe de la destination générale de la zone ou à tout le moins de son option urbanistique; qu'il s'ensuit que l'article 113 ne permet pas d'y déroger; que l'auteur de l'acte attaqué doit veiller à ce que les dérogations soient compatibles avec la destination générale de la zone et l'option urbanistique; qu'il ne peut donc admettre aucune dérogation aux prescriptions du plan communal qui permettrait d'amener une gêne dans le quartier;

Considérant que la représentation que l'administration fait du quartier n'est pas exacte; que, quant au nord du projet, il omet de mentionner que le plan de secteur prévoit, juste au-dessus de la zone d'habitat une bande de zone d'espaces verts, créée en 1996, en même temps que la zone de services abritant le magasin Cora; qu'il convient également de relever à cet égard que l'acte attaqué n'est nullement motivé par la circonstance que l'aménagement actuel du quartier, selon les plans en vigueur, serait irrationnel et obsolète, tel que l'invoque la requérante en intervention en faisant valoir que le P.C.A. actuel est en cours de révision; que, sur ce point, il convient de relever que l'arrêté approuvant la nécessité de la révision du P.C.A. n° 4 est un arrêté royal du 29 décembre 1980, de sorte que se pose la question du caractère obsolète de cette prétendue nécessité; que le P.C.A. n° 4 était pleinement en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué et que le plan de secteur, révisé en 1996, n'a pas été modifié s'agissant de la zone d'habitat où se trouve en grande partie le projet litigieux; que, quant aux habitations entourant le projet, le ministre omet de mentionner que la parcelle voisine au nord, cadastrée n° 155 E2, abrite, à 20 mètres, outre une station-service, un logement, une personne étant domiciliée à cet endroit, selon les informations figurant au dossier administratif; que, quand au sud, il indique que le bâtiment le plus proche se trouve à 35 mètres de la discothèque; qu'il omet cependant de souligner que cette parcelle au sud, n° 155F2, directement voisine de la parcelle litigieuse, est inoccupée actuellement mais a récemment fait l'objet d'un projet de construction d'un immeuble de 11 appartements, selon les informations figurant au dossier administratif, ce qui prouve à suffisance que cette parcelle, se trouvant doublement en zone d'habitat, peut à tout moment abriter du logement, à moins de 35 mètres de la discothèque, et bénéficie actuellement de toutes les dispositions planologiques;

Considérant, quant à l'immeuble à appartements figurant sur la parcelle litigieuse, que celui-ci se trouve à environ 10 mètres de la discothèque; que l'auteur de l'acte attaqué admet la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone et l'option urbanistique en observant seulement qu'il appartiendra au demandeur de gérer ce problème avec ses locataires; que l'existence de logements dans le quartier doit être prise en considération indépendamment de la personne des occupants actuels autres que le porteur du projet; que, en tant qu'habitants du voisinage, les locataires bénéficient directement de la destination des plans d'aménagement; qu'en refusant d'avoir égard à leur situation pour apprécier la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone et en renvoyant la question aux relations de droit civil établies entre le bailleur et le locataire, le ministre commet une erreur de droit et viole l'article 113 du CWATUPE;

Considérant que le motif selon lequel les dérogations sollicitées en l'espèce ont déjà fait l'objet d'une décision favorable du collège communal de Messancy en mars 2007, lors d'une précédente demande, ne figure pas dans l'acte attaqué, de sorte que cet élément, invoqué par l'intervenante, ne peut pallier le défaut de motivation relevé ci-dessus;

Considérant que, dans le même moyen, la requérante critique aussi l'appréciation des effets sonores et des vibrations;

Considérant que la requérante affirme à tort que la question des effets sonores n'a pas été examinée par la partie adverse; qu'il ressort en effet des conditions particulières assortissant l'acte attaqué qu'en période de nuit, la discothèque peut être ouverte de 22h à 5h du matin les vendredis et samedis, que l'exploitation de l'établissement ne peut pas générer plus de 40 db, soit le maximum admis en zone d'habitat par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Considérant que la partie adverse entend assurer le respect de cette norme de bruit par l'obligation faite à l'exploitant d'installer un limiteur acoustique sur "la sono", qui interrompt l'amplification musicale en cas de dépassement de la norme de bruit décrite ci-dessus; que, néanmoins, aucune obligation, au titre de condition particulière, n'est faite au demandeur d'installer des panneaux acoustiques de type "pan-terre" sur les murs et plafonds de la discothèque, alors que la partie adverse reconnaît dans la motivation de l'acte attaqué qu'il s'agit d'un aménagement approprié pour limiter le niveau sonore; que toutefois, comme le suggère la partie adverse à l'audience, il doit être admis que l'installation de ces panneaux fait partie de la demande, et qu'elle est nécessairement une condition de l'exploitation;

Considérant, quant aux vibrations, qu'aucun rapport déposé au dossier administratif ne confirme l'importance de nuisances vibratoires causées par la discothèque, de sorte que l'acte attaqué est suffisamment motivé même s'il ne prévoit aucune condition particulière de nature à réduire la perception des vibrations par le voisinage;

Considérant que les réclamations déposées lors de l'enquête publique font état de troubles pour le voisinage, non en raison du bruit de la musique ou des vibrations engendrées par la discothèque en tant que telle, mais bien par le tapage nocturne qui en découle en dehors de celle-ci et plus particulièrement à la sortie; que sont évoqués des coups de klaxon, des bagarres, des incivilités, le bruit sur le parking et les débordements sur la voie publique encombrée par un stationnement sauvage;

Considérant que l'acte attaqué entend prévenir et réduire l'immission sonore à l'extérieur de la discothèque par l'obligation de poser des claustras en bois et de renforcer la végétation existante autour du parking intérieur;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué estime que la limitation de la capacité d'accueil de la discothèque à 151 clients, combinée avec un parking de 47 places, suffit à éviter le stationnement sauvage autour de la discothèque et permet de réduire les nuisances présentées comme le principal facteur d'incompatibilité avec le voisinage; que l'auteur de l'acte attaqué précise encore à cet égard que le tapage nocturne, le risque de criminalité et le stationnement sauvage aux abords de l'établissement ne sont pas de son ressort, mais relèvent de la Nouvelle Loi Communale ou du Code civil et que la présence d'un service de sécurité dans le parking serait de nature à contrôler les éventuels débordements; que le ministre n'impose aucune condition particulière à cet égard, qu'il se limite à prescrire que "l'exploitant prend toutes les mesures nécessaires afin de veiller à ce que les lieux et le parking soient évacués afin d'éviter tout brouhaha prolongé à l'extérieur";

Considérant qu'en renvoyant à la compétence communale, le ministre méconnaît sa propre compétence; que lors de la délivrance d'un permis unique, il doit exercer son pouvoir d'appréciation et veiller à ce que l'exploitation d'un bâtiment dont il autorise la régularisation de la construction respecte la norme de compatibilité avec le voisinage et d'absence de gêne dans le quartier; qu'en l'espèce, il autorise une cause de trouble dont il reconnaît que les conditions du permis n'assureront pas la maîtrise; que la condition particulière précitée est imprécise, qu'elle n'est pas de nature à empêcher nécessairement les inconvénients dénoncés alors que le plan communal dispose qu'aucune gêne n'est admissible dans le quartier;

Considérant, plus fondamentalement qu'en tenant pour acquis que les soirées à la discothèque litigieuse, d'une surface de 450 m², qui relève de la classe 2, et a donc une capacité d'accueil supérieure à 150 personnes, qui peut même accueillir jusqu'à 400 personnes selon une attestation de sécurité incendie, jointe à la demande de permis, ne réuniront effectivement pas plus de 151 personnes et plus de 47 véhicules, et en admettant aussi que les fins de soirées à la discothèque ne débordent pas d'une manière ou d'une autre sur la voie publique, en dehors du parking privé de 47 places, que les claustras et le comblement de la végétation existante suffiront à garantir le voisinage des nuisances sonores extérieures, la partie adverse a accordé une importance déterminante aux faits accomplis et commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'il n'est pas nécessaire d'examiner les critiques dirigées contre les autres dérogations;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société coopérative à responsabilité limitée AUTO SERVICE est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis unique délivré le 27 octobre 2010 par le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité à la société coopérative à responsabilité limitée AUTO SERVICE en vue de régulariser, transformer et exploiter une discothèque, située route d'Arlon, n° 190, à Messancy, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 155 g2.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente mai deux mille onze par :

M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.