CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220.091 du 28 juin 2012

A. 188.240/XIII-4973

En cause : **la Société coopérative à responsabilité limitée LA FERME AUX CHIENS,**
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne ORBAN de XIVRY et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 mai 2008 par la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LA FERME AUX CHIENS qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 21 mars 2008 lui refusant un permis unique en vue d'aménager et d'exploiter deux salles de réception dans une grange et une étable désaffectées, rue des Fermes, n° 3 à Bovesse;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 23 janvier 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 1er mars 2012 à 09.30 heures

Vu la lettre du 29 février 2012, notifiée aux parties, remettant l'affaire à l'audience du 3 mai 2012 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me P. ETIENNE, loco Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J.-Fr. CARTUYVELS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis partiellement 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 éléments utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. La société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LA FERME AUX CHIENS exploite un établissement situé à Bovesse (La Bruyère), rue des Fermes, 3, où elle a établi son siège social.

La ferme, qui appartient à Charlotte PETIT, épouse de l'administrateur de la S.C.R.L., Thierry DE FAYS, comprend plusieurs bâtiments, à savoir (A) un bâtiment de magasin et de stockage, (B) une petite salle de réception (80 personnes), (C) une grande salle de réception (350 personnes), (D) une salle d'exposition, (E) une grange désaffectée, (F) une habitation unifamiliale et (G) une étable désaffectée.

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

Au plan de secteur de Namur, 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^{o} 148b), sont situées en zone d'habitat à caractère rural.

2. Le 26 août 2005, Thierry de FAYS et son épouse 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 de La Bruyère leur refuse le permis sollicité; sur recours administratif, un arrêté ministériel du 13 mars 2006 annule la décision du 22 septembre 2005 et déclare le recours sans objet au motif 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. 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 dont l'objet est défini comme consistant en la "reconversion d'une ferme désaffectée en salles de réception, d'exposition et magasin".

La demande concerne les parcelles cadastrées section B, n^{os} 215f, 215g, 108g et 148b. Elle porte sur les bâtiments A, B, C et D.

Selon la demande, le projet consiste à aménager deux salles de réception (d'une capacité de 80 et de 350 personnes), avec cuisines et chambres froides ainsi qu'un magasin et une salle d'exposition; le projet prévoit également la création de deux parkings avec un total de 164 places (62 places + 4 places pour personnes à

mobilité réduite + 98 places). La liste des installations comprend des citernes de mazout, des chaudières, des salles de réception et des chambres froides.

La demande signale qu'à l'exception des bâtiments A et D, les aménagements ont déjà été réalisés; il s'agit donc pour l'essentiel d'une demande de régularisation.

5. Le 22 juin 2007, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique accusent réception d'un dossier complet et recevable de demande de permis unique et signalent qu'une étude d'incidences n'est pas nécessaire.

6. Le 16 juillet 2007, la direction générale de l'agriculture émet un avis favorable.

7. Lors de l'enquête publique organisée du 4 juillet au 20 août 2007, 244 réclamations sont déposées.

8. Le 11 septembre 2007, le collège communal de La Bruyère émet un avis préalable favorable moyennant le respect des conditions qu'il énumère.

9. Le service d'incendie émet son avis le 15 octobre 2007. Le 25 octobre 2007, il précise que les capacités maximales admissibles sont :

- pour le bâtiment B : 100 personnes,
- pour le bâtiment C : 280 personnes par étage, soit un total de 560 personnes.

10. Le 26 octobre 2007, le fonctionnaire délégué, considérant que les conditions d'application de l'article 111 du CWATUP sont remplies, donne un avis favorable.

11. Le 30 octobre 2007, les fonctionnaires technique et délégué envoient leur rapport de synthèse concluant à l'octroi du permis unique.

12. Le 13 novembre 2007, le collège communal délivre 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 "des salles de réception dans une grange et dans une étable désaffectées", conformément aux plans joints à la demande, selon les termes de la décision. Le dispositif de la décision autorise également le parking extérieur de 164 places, l'installation de deux chaudières et de deux chambres froides ainsi que de deux citernes à mazout.

La décision, qui considère que la "capacité maximale admissible" dans le bâtiment B est de100 personnes et dans le bâtiment C 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.

Cette décision assortit l'octroi du permis unique notamment aux conditions suivantes :

- maximum 50 locations par an;
- capacité d'accueil maximale autorisée de 350 personnes,
- raccordement au réseau communal d'égouttage,
- exploitation d'une seule salle à la fois,
- interdiction de toute soirée exclusivement dansante;
- organisation de l'entrée et de la sortie par la porte nord, côté église,
- l'apport d'air frais doit être supérieur à 30 m^3 par heure et par personne,
- limiteur de bruit programmé à un maximum de 90 décibels à l'intérieur des bâtiments,
- accès selon un trajet préférentiel à indiquer,
- interdiction de tout projet d'extension de ce type d'activités aux autres bâtiments de la ferme,
- clôturer et faire garder le parking au moment des entrées et des sorties.

13. 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.

Ainsi, le recours de la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS conteste plusieurs conditions que le permis lui impose, à savoir :

- la limitation du nombre de locations annuelles,
- l'obligation d'exploiter une seule salle à la fois,
- l'obligation d'organiser l'entrée et la sortie par la porte nord, côté église,
- l'obligation d'apport d'air frais de plus de 30 m^3 par heure et par personne,
- l'interdiction de tout projet d'extension de ce type d'activités aux autres bâtiments de la ferme,
- l'obligation de faire garder le parking au moment des entrées et des sorties.

14. Le 4 février 2008, la division de l'aménagement et de l'urbanisme de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine

(D.G.A.T.L.P.) remet un avis favorable sur le projet moyennant, notamment, le respect de plusieurs conditions qu'elle énumère :

- le projet se conformera strictement au règlement général relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- l'accès principal se fera par la porte nord, la porte sud pouvant ponctuellement être utilisée pour les personnes à mobilité réduite;
- les cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite seront réalisés dans la cour mais peuvent être réduits à un accès de la porte nord à l'entrée du bâtiment B en longeant le magasin et un accès depuis la porte sud jusqu'aux entrées des bâtiments C et D;
- les baies du magasin seront réalisées d'un seul tenant jusqu'à la poutre métallique (baies droites) et les planchers de l'étage seront reculés du mur de façade.

Dans ses motifs, l'avis signale, au sujet de cette dernière condition, que le traitement des baies du magasin n'est toujours pas satisfaisant.

15. Le 3 mars 2008, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué envoient leur rapport de synthèse qui propose d'accorder le permis unique et de modifier les conditions imposées par la décision dont recours.

16. 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. Il s'agit de l'acte attaqué.

17. Le 14 août 2009, Thierry de FAYS, agissant au nom et pour le compte de la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS, introduit auprès de l'administration communale de La Bruyère une demande de permis d'urbanisme en vue d'obtenir, selon le formulaire de demande, la "régularisation et (la) mise en conformité de l'aménagement d'une salle destinée à la location pour des activités familiales, culturelles, séminaires et similaire 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.

Le plan d'implantation prévoit 70 (et non 50 comme indiqué dans la notice d'évaluation des incidences) emplacements de parkings sur la partie de la parcelle no148b 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.

18. Le même jour, la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS dépose 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 déclarante que leur déclaration a été considérée comme étant recevable; aucune condition n'a été 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.

19. Le 9 mars 2010, après avoir recueilli les observations émises au cours de l'enquête publique et recueilli différents avis, le collège communal 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.

20. Henri SNEESSENS et Emmanuel JACOBS introduisent un recours en annulation et en suspension contre ce permis d'urbanisme (recours A. 197.798/XIII-5702). L'arrêt n^{o} 211.125 du 8 février 2011 ordonne la suspension de l'exécution dudit permis d'urbanisme;

Considérant que le dernier mémoire de la partie adverse est tardif et doit être écarté des débats;

Considérant que la partie adverse soulève l'irrecevabilité du recours au motif que le permis attaqué ne porte pas atteinte à l'objet social de la requérante qui concerne l'activité agricole;

Considérant que la société requérante défend la recevabilité de son recours et soutient qu'elle justifie de l'intérêt légal requis pour demander l'annulation de l'arrêté du 21 mars 2008 dès lors que c'est elle qui a sollicité le permis et qui se l'est vu refuser; qu'elle précise en outre, dans sa requête en annulation, que son "projet" porte sur la reconversion d'une ferme désaffectée en salle de réception, d'exposition et de magasin et s'implante dans un bâtiment appelé "La Ferme aux chiens", situé à Bovesse, rue des Fermes, 3; que, dans son dernier mémoire, elle soutient que le principe de spécialité des personnes morales "qui prescrit qu'une personne morale n'a intérêt à contester la légalité d'un acte administratif que si celui-ci porte atteinte à son objet social ne s'applique pas dans le présent cas d'espèce"; qu'elle souligne que, dans la présente affaire, l'objet social de la société comprend plusieurs activités à caractère agricole régulièrement exercées par la société et

notamment dans les salles visées par la demande de permis; qu'elle en déduit que la demande de permis concernant donc bien "dans sa majeure partie" des activités en lien direct avec cet objet social, elle dispose d'un intérêt "évident" à contester la décision ministérielle refusant la régularisation des actes et travaux y afférents; qu'elle soutient que ses activités ne sont pas statutairement limitées aux seules activités agricoles mais recouvrent également toute activité qui contribue, même indirectement à favoriser son développement, la location de salles étant une de ces activités; qu'enfin, elle relève que "juridiquement rien n'empêche une personne morale d'introduire une demande de permis unique relativement à un bien et des activités qui ne sont pas assurées directement par ses soins puisqu'une telle autorisation n'est pas délivrée en qualité de la personne du demandeur";

Considérant, quant à la recevabilité du recours, qu'il n'apparaît pas que ladite société requérante serait propriétaire de tout ou partie des bâtiments de la ferme qui appartiennent à Charlotte PETIT qui figure au demeurant parmi les associés de la société en question et les signataires de la décision d'agir en justice; que, si l'exploitant, même non propriétaire, qui a introduit une demande de permis unique a qualité et intérêt pour saisir le Conseil d'Etat d'un recours demandant l'annulation du refus de permis qui lui est opposé, encore faut-il vérifier, s'agissant d'une personne morale, si les aménagements et les activités pour lesquelles un permis unique a été demandé sont en rapport avec son objet social, une personne morale ne justifiant d'un intérêt à contester la légalité d'un acte administratif que si celui-ci porte atteinte à son objet social en vertu du principe de la spécialité des personnes morales; que la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS a son siège social dans les bâtiments situés à Bovesse, rue des Fermes, 3 et que son objet social comprend, aux termes de l'article 3 de ses statuts modifiés, les activités suivantes :

" La société a pour objet, tant en Belgique et les pays du Benelux qu'à l'extérieur de ceux-ci, tant pour son compte propre que pour compte d'un tiers :

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.

Dans le cadre de cet objet, la société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet ou en favoriser l'exercice ou le développement.

La société peut s'intéresser par toutes voies, telles notamment par apport fusion et souscription, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique,

analogue, similaire ou connexe au sien, ou qui soit de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de sa production";

Considérant qu'ainsi, les statuts prévoient que "la société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet ou en favoriser l'exercice ou le développement"; que l'exploitation de salles de réception peut être considérée comme une activité commerciale ou immobilière pouvant se rattacher indirectement à son objet social; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique de la violation des principes généraux de droit administratif, tels le principe de bonne administration ou celui de la proportionnalité, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, plus particulièrement de ses articles 2, 3 et suivants, de l'excès, "voire le détournement de pouvoir", de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction dans les motifs et de l'erreur des motifs de fait; que notamment, dans une troisième branche, elle relève que l'acte attaqué a considéré que le projet ne respecte pas le règlement général relatif à l'accès des personnes à mobilité réduite, sans énoncer les raisons pour lesquelles le projet ne respecterait pas celui-ci; que, dans une quatrième branche, elle reproche à la partie adverse d'avoir refusé le permis attaqué au motif qu'il y a lieu de revoir l'ampleur de l'activité sollicitée afin d'en limiter les nuisances et de la rendre compatible avec le voisinage, estimant que 156 places de parking seraient insuffisantes pour une capacité d'accueil de 660 personnes et risquerait donc d'occasionner du parking sauvage; que, notamment, elle souligne que la demande portait sur une capacité d'accueil maximale de 430 personnes, tandis que la décision du collège communal a réduit cette capacité à 350 personnes, et qu'il n'a pas été question d'une capacité d'accueil demandée de 660 personnes, ce dernier chiffre correspondant à la capacité évaluée par le service d'incendie uniquement pour des raisons de sécurité; qu'elle relève aussi une contradiction dans les motifs de l'acte attaqué dès lors que celui-ci se réfère uniquement à la capacité d'accueil estimée par le service d'incendie (660 personnes) et non à la capacité d'accueil demandée (et limitée par le collège communal à 350 personnes au lieu de 430), et que l'on ne voit donc pas comment il serait possible de réduire l'ampleur de l'activité ainsi qu'il le préconise;

que, dans une cinquième branche, elle reproche à la partie adverse de considérer que le projet risque d'engendrer des problèmes de mobilité et de nuisances dès lors que la capacité d'accueil des installations est de 660 personnes et que l'accès aux installations ne peut se faire qu'en traversant les quartiers résidentiels du village et qu'imposer un itinéraire évitant ces quartiers ne donne aucune garantie sérieuse

quant à son respect; qu'elle soutient, en effet, que la capacité d'accueil demandée n'était pas de 660 mais de 350 personnes, qu'un accès préférentiel pouvait être prévu via les rues du Manoir, de La Houlette et de Temploux et les N4 et N904, et que l'acte attaqué reste en défaut d'expliquer en quoi il ne serait pas de nature à éviter les nuisances redoutées; qu'elle fait valoir, enfin, que le rapport de synthèse sur recours, favorable, indique qu'"il appartient au fonctionnaire chargé de la surveillance de vérifier le respect des conditions contenues dans l'autorisation et d'initier les dispositions prévues par le décret et l'arrêté portant autorisation en cas d'infractions dûment constatées";

Considérant que, s'agissant de la troisième branche du moyen, la partie adverse allègue que le rapport de synthèse a également conclu au non-respect des articles 414 et suivants du CWATUP et estime que la requérante procède par substitution de motifs en avançant qu'elle aurait considéré que le projet devait être refusé pour ce motif, ajoutant que celui-ci est surabondant; qu'elle affirme que ce sont les motifs qui ont trait à la problématique du parking qui sont seuls déterminants; qu'à cet égard, sur la quatrième branche, elle soutient, notamment, que l'on ne peut pas lui reprocher d'avoir pris en considération une capacité potentielle d'accueil de 660 personnes sur la base du rapport du service régional d'incendie et non la capacité d'accueil demandée (limitée par le collège communal à 350 personnes au lieu de 430 demandées); qu'elle prétend qu'elle devait prendre en considération la capacité maximale des installations et renvoie à cet égard au rapport déposé dans l'affaire n° A.161.608/XIII-3704; qu'en ce qui concerne la contradiction dans les motifs invoquée par la partie requérante qui écrit ne pas voir comment il serait possible de revoir l'ampleur de l'activité ainsi que le préconise l'acte attaqué, elle observe que ce n'est pas à l'autorité administrative de procéder à un réaménagement du projet, que plusieurs possibilités s'offraient à cette fin à l'exploitant et que de plus, elle ne pourrait pas se satisfaire du simple engagement de l'exploitant de ne pas dépasser une capacité donnée; que, sur la cinquième branche, elle estime qu'il ne peut pas lui être raisonnablement reproché d'avoir pris en considération une capacité potentielle des installations de 660 personnes pour estimer les nuisances liées au charroi et en déduire que ces nuisances seraient probablement importantes et qu'imposer un itinéraire préférentiel évitant les quartiers résidentiels ne donnerait pas suffisamment de garanties quant à une réduction desdites nuisances dans des proportions acceptables;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation doit être claire, complète,

précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue nécessaire de la motivation dépend des circonstances dans lesquelles la décision est prise;

Considérant que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation à l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation, soit celle que ne commettrait pas une autorité normalement prudente et diligente;

Considérant, sur la troisième branche du moyen, que l'arrêté attaqué se borne à énoncer ce qui suit en ce qui concerne le respect des articles 414 et suivants du CWATUP :

" Considérant, cependant, que le présent projet ne respecte toujours pas le Règlement général relatif à l'accès des personnes à mobilité réduite (article 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine)";

que l'autorité ne précise pas les dispositions que le projet ne respecte pas ni en quoi il ne les respecterait pas; que le rapport de synthèse relatif au recours, qui n'est d'ailleurs ni cité dans l'acte attaqué ni annexé à celui-ci, ne contient pas davantage de précisions; que la lecture de l'acte attaqué révèle qu'il s'agit d'un motif du refus de permis; que rien n'indique que ce motif serait surabondant; que le moyen est fondé en sa troisième branche;

Considérant, sur la quatrième branche du moyen, que la demande de permis prévoyait une exploitation des salles de réception à concurrence d'un maximum de 80 personnes pour la petite salle et de 350 personnes pour la grande salle, ce à quoi il faut ajouter la salle d'exposition (environ 100 m^2 au rez-de-chaussée); que la décision du collège communal du 13 novembre 2007 imposait, pour les salles de réception, une capacité maximale autorisée de 350 personnes; que le recours administratif introduit par l'exploitant ne contestait pas cette condition;

Considérant qu'il ressort de l'acte attaqué que les parkings prévus sont insuffisants au regard de la capacité d'accueil des deux salles de réception et de la salle d'exposition dans les motifs suivants :

" Considérant que l'exploitant envisage les parcelles 148B (soit une capacité de 66 places de parking uniquement en zone d'habitat) et 108G (environ 98 places) comme zone de stationnement, soit un total d'environ 156 places alors que la demande introduite en 2006 envisageait 277 places pour la même activité;

[...]

Considérant, toutefois, que la capacité d'accueil total estimée par le service incendie est de 660 personnes (petite salle de réception - bâtiment B : 100

personnes; grande salle de réception - bâtiment C : 560 personnes (280 par étage); salle d'exposition (environ 100 m^2 : pas prise en compte); que, sur cette base, les deux parkings projetés sont insuffisants; que l'éventualité d'un stationnement sauvage est donc à craindre;

Considérant que la réaffectation de ce type de bâtiment en salles de réception ne peut se concevoir sans aire de stationnement de capacité suffisante; que dans l'état actuel, la réaffectation proposée n'est pas pertinente vu l'ampleur de l'activité";

Considérant que la nomenclature des établissements classés utilise, pour les salles de spectacle et d'amusement, le critère de la "capacité d'accueil"; que ce critère qu'énonce 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 ne tient pas au nombre de personnes effectivement admises mais renvoie ici, selon le sens usuel des termes, à la propriété d'une salle de contenir un certain nombre de personnes; que dans certains cas, la capacité est fortement objective, s'agissant par exemple de salles de cinéma ou de spectacles, comprenant des sièges fixes; que, dans le cas de salles de réception pour mariages, baptêmes et autres évènements, la capacité dépend d'abord et surtout du projet de l'exploitant et revêt dès lors un caractère subjectif; que, cependant, l'exploitant s'expose à des sanctions prévues par le décret en cas de dépassement de la capacité autorisée; que pour apprécier les nuisances de l'exploitation, l'administration ne peut se fonder sur un nombre de personnes supérieures à la capacité proposée par l'exploitant, à tout le moins dans la mesure où celle-ci n'est pas déraisonnable; qu'elle peut en revanche limiter la capacité proposée par l'exploitant en tenant compte des nuisances générées par celle-ci; qu'en conséquence, alors que le projet porte sur une capacité de 350 personnes, l'administration commet une erreur en se fondant sur une fréquentation de 660 personnes, qui est une capacité maximale théorique retenue par le service d'incendie, à raison d'un m^2 par personne; que, dans cette mesure, le moyen est fondé;

Considérant, à propos de la cinquième branche du moyen, que dans sa décision du 13 novembre 2007, le collège communal avait imposé la condition suivante :

" Organiser l'accès à l'établissement dans le village 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 est renseigné dans tous les contrats de location, il apparaît sur les invitations et tout support promotionnel. Il est intégré dans le géoguidage";

que le rapport de synthèse relatif au recours avait refusé d'imposer une condition en ce domaine au motif que l'éventualité d'un stationnement sauvage n'incombe pas à l'exploitant et que le respect du code de la route se fait par les services de police; que, sur recours administratif, l'arrêté attaqué refuse le permis unique demandé notamment pour la raison suivante :

" Considérant, par ailleurs, que l'accès aux installations ne peut se faire qu'en empruntant les rues du village et en traversant les quartiers résidentiels (rue de Bovesse, rue du Moulin et rue de la Distillerie, place Séverin, rue de la Houlette, rue de Temploux); que le charroi généré par la capacité des installations (660 personnes) sera important et engendrera très probablement des nuisances; que la mesure préventive proposée par le Collège dans sa décision (itinéraire préférentiel évitant les quartiers résidentiels) est élémentaire et ne donne aucune garantie sérieuse quant à son respect;

Considérant, au regard des éléments précités, 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";

Considérant que les nuisances évoquées par la décision attaquée sont liées à la capacité d'accueil définie par le service d'incendie plutôt qu'au projet de l'exploitant, de telle sorte que ce motif s'expose aux mêmes critiques que le nombre d'emplacements de parcage; que, dans cette mesure, la cinquième branche du moyen est fondée,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne du 21 mars 2008 refusant à la S.C.R.L. LA FERME AUX CHIENS un permis unique en vue d'aménager et d'exploiter deux salles de réception dans une grange et une étable désaffectées, rue des Fermes, no 3 à Bovesse.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-huit juin deux mille douze par :

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

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.