CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220.092 du 28 juin 2012

A. 197.798/XIII-5702

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

2. **JACOBS** Emmanuel,

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

contre :

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

Partie intervenante :

de FAYS Thierry,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

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

Vu l'arrêt n° 211.125 du 8 février 2011, accueillant la requête en intervention introduite par Thierry de FAYS, ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 17 février 2011 par la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 4 mars 2011 accueillant la requête en intervention introduite par Thierry de FAYS dans la procédure au fond;

Vu le mémoire ampliatif;

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 ainsi que la demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 29 mars 2012, notifiée aux parties, fixant 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 L.-A. BAUM, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me P. ETIENNE, loco Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 211.125 du 8 février 2011 qui a suspendu l'exécution du permis d'urbanisme attaqué; que ledit permis d'urbanisme est notamment rédigé comme suit :

" [...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attendu que le projet prévoit également l'aménagement d'un parking de 50 emplacements en dolomie sur la partie de la parcelle cadastrée section B 148B reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Attendu que cette parcelle sera divisée en deux parties par une clôture et une haie, avec d'un côté le parking et de l'autre la zone plantée;

Attendu que l'accès à ce parking se fait via le côté nord-ouest de cette parcelle;
Attendu que le projet s'intègre au mieux dans son environnement par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attendu que le parking est ceint de haies;

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

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

- bien-fondé de la nouvelle affectation au vu de l'existence d'une salle communale située à une centaine de mètres du projet;
- inadéquation entre les surfaces effectivement réaménagées en salles de réception et la demande (la surface aménagée pouvant, selon les pompiers recevoir 600 personnes, alors que l'occupation proposée est de 149 personnes);
- risque d'extension future des activités afin de rentabiliser les investissements déjà réalisés;
- manque de garanties adéquates en termes de compatibilité de la réaffectation avec son environnement. Le projet introduit au contraire de graves risques de débordements;

- aucune mesure efficace mise en œuvre afin de limiter les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage immédiat de la ferme;
- arrivage massif de véhicules nuisant au caractère rural du village;
- conséquences olfactives, visuelles et sonores de files paralysant les rues adjacentes suite à la fermeture du passage à niveau;
- regret vif d'un dossier de régularisation comptant sur la politique du fait accompli - ne tenant pas compte des inquiétudes exprimées par bon nombre de Bovessois;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attendu que ce même permis unique a fait l'objet d'un refus par le Ministre Antoine le 21/03/2008;

Attendu que le demandeur est actuellement en recours au Conseil d'Etat contre cette décision;

Attendu que l'avis du SPW - DGARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'eau, Avenue Prince de Liège 15, à 5100 NAMUR (Jambes), sollicité en date du 01 septembre 2009 et transmis en date du 28 septembre 2009 est libellé comme suit :

« Nous confirmons et adaptons nos avis favorables antérieurs n° 7272 et 6247. Le demandeur n'est pas agriculteur mais l'activité exercée peut être considérée comme étant de l'activité agricole au sens large du terme vu qu'il s'agit d'une société apicole. Les bâtiments devenus vétustes, ce projet permettra d'améliorer le site de l'exploitation tout en préservant le caractère du bâti existant. Les parkings sont sis en zone d'habitat à caractère rural pour laquelle notre avis n'est pas requis. Ils permettront de libérer la voirie de tout stationnement de voitures qui pourrait engendrer un problème pour le passage de convois agricoles. Le type de revêtement non induré et les plantations envisagées permettent une intégration au site et d'en garantir la réversibilité. Il y a donc très peu d'incidence sur la zone et l'activité agricole. AVIS FAVORABLE»;

Attendu que l'avis du Centre régional de Secours, Rue des Bourgeois, 12, à 5000 NAMUR, sollicité en date du 01 septembre 2009 et transmis en date du 8 septembre 2009 est libellé comme suit :

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

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

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

[...]».

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

Attendu que cette demande a fait l'objet d'une déclaration environnementale recevable (référence D-B0908) au Collège Communal du 08 septembre 2009. (Rubrique 92.32.01 - Gestion de salles de spectacles (salles de théâtre, de concerts, cabarets, centres culturels et similaires), lorsque la capacité d'accueil est égale ou supérieure à 50 personnes et inférieure à 150 personnes);

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

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

« [...]

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

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

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

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

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

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

J'émets un AVIS FAVORABLE sur la dérogation sollicitée.

J'émets un AVIS FAVORABLE au projet présenté».

DECIDE :

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

- le projet respecte les remarques et conditions mentionnées par les différents services consultés;
- les véhicules liés à l'occupation du bâtiment soient exclusivement stationnés dans le parking mis à disposition du preneur ou dans la cour de la Ferme pour les personnes dont la mobilité est plus réduite;
- l'accès à l'établissement dans le village soit organisé par la rue du Manoir au moyen d'une signalisation précise depuis la N4, la N912, la rue de Temploux et la rue de la Houlette. Le trajet préférentiel sera renseigné dans tous les contrats de location, apparaîtra sur les invitations et tout support promotionnel;
- en matière d'égouttage, le bâtiment soit équipé d'un réseau d'égouttage séparatif sur domaine privé (séparation des eaux usées - vannes et des eaux claires - eaux claires - eaux de pluies) composé de citernes d'eau de pluie et d'une fosse septique + dégraisseur (ou une fosse septique toutes eaux);
- le bâtiment soit pourvu de citernes à eau de pluie, enfouies, d'une capacité totale de minimum 20.000 litres, avec obligation de raccordement sur au moins trois points d'eau (par exemple: un robinet extérieur et deux robinets intérieurs);
- la salle de réception dispose d'un limiteur de bruit à un maximum de 90 décibels; il s'agit d'un disjoncteur qui se déclenche dès que la limite de décibels est dépassée; cette limite est fixée selon la législation; le limitateur devra obligatoirement être utilisé lors de toute organisation de spectacle ou de réception; que le contrat de location prévoit des dispositions répressives quant au déclenchement de ce dispositif;
- en vue de maintenir un apport d'air frais de plus de 30 m^3 par heure et par personne, un système de ventilation adéquat et efficace sera installé afin d'éviter l'ouverture intempestive des portes et fenêtres;

[...]

RAPPELLE aux demandeurs que :

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

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, en particulier de ses articles 3, 10 et 81 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en particulier de son article 131, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des activités classées, de l'erreur manifeste d'appréciation, l'erreur de droit, l'erreur dans les motifs, l'excès ou le détournement de pouvoir, en ce que l'acte attaqué considère que le projet ne nécessite pas l'introduction d'un permis unique dès lors que le demandeur s'engage à limiter l'accès de la salle à 149 personnes, alors que les dispositions visées au moyen imposent l'introduction d'un permis unique lorsqu'un projet nécessite l'octroi tant d'un permis d'urbanisme que d'un permis d'environnement et que l'activité projetée est classée en fonction de sa capacité d'accueil, laquelle ressortit en l'espèce à la classe 2 puisqu'elle est supérieure à 150 personnes; qu'ils exposent que, selon le service d'incendie, la capacité d'accueil est de 280 personnes par étage, soit un total de 560 personnes, qu'en fonction de cette capacité d'accueil, le demandeur avait dans le passé introduit deux demandes de permis unique et que la minimisation de la capacité d'accueil serait motivée par le but de priver les riverains de la possibilité d'introduire un recours devant le Gouvernement wallon qui avait rejeté les précédentes demandes;

Considérant que l'intervenant soutient que la "capacité d'accueil" visée à l'arrêté du 4 juillet 2002, précité, vise l'aptitude en termes quantitatifs de l'établissement à contenir un nombre de personnes défini en fonction de son utilisation propre; qu'ainsi, écrit-il, s'agissant d'une salle de spectacles, l'on peut raisonnablement penser que sa capacité est définie par le nombre de sièges disponibles; qu'il écarte le précédent avis du service régional d'incendie qui tenait compte des surfaces brutes et de la largeur des évacuations disponibles alors que la demande de permis d'urbanisme actuelle ne concerne plus qu'un seul bâtiment et que la diffusion de musique amplifiée sera exclusivement autorisée par le demandeur au rez-de-chaussée; qu'il précise que cette salle a une surface disponible de maximum 205 m^2 de sorte qu'il n'est pas possible d'y accueillir plus de 149 personnes; qu'il ajoute qu'en tout état de cause, la réduction du nombre des évacuations (des portes auraient été condamnées par lui) garantirait une forte réduction de la capacité

d'exploitation définie par lui; qu'il en conclut que l'établissement envisagé dépend bien d'une rubrique pour laquelle seule une déclaration de classe 3 serait nécessaire;

Considérant que, dans leur mémoire ampliatif, les requérants rappellent les articles 1er, 11o, et 81 du décret du 11 mars 1999, précité, et font valoir que dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, précité, les différentes classes d'activités sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement, ce qui constitue un critère objectif et ce qui détermine également le niveau de sécurité et de salubrité d'une telle salle; qu'ils soutiennent que l'on ne pourrait pas modifier le classement effectué par le "législateur" et contrevenir aux procédures qu'il a définies en se basant sur les intentions affichées des demandeurs et exploitants ou des autorités compétentes; qu'il s'agit, selon eux, d'une question de sécurité juridique permettant de déterminer a priori sur la base d'un critère objectif le mode d'introduction et d'instruction des demandes de permis; qu'ils affirment que, même s'il est vrai qu'on ne peut pas faire un procès d'intention au demandeur dans le cadre du choix de la demande de permis (permis d'urbanisme ou permis unique), se baser sur la seule intention des demandeurs conduirait à l'impossibilité de contrôler le respect du permis lors de son exécution; qu'ils ajoutent que le "législateur" a prévu un critère objectif pour éviter de devoir apprécier au cas par cas les intentions affichées par les demandeurs et leur capacité à les respecter; que, selon eux, la capacité d'accueil de la salle est en l'espèce supérieure à 150 personnes, de telle sorte que l'activité est reprise sous la rubrique no 92.32.02 et qu'il s'agit d'une activité de classe 2 soumise à un permis d'environnement; qu'ils en concluent que la demande requérait bien au moment de son introduction tant un permis d'urbanisme qu'un permis d'environnement et qu'il fallait donc introduire une demande de permis unique;

Considérant que l'article 3, alinéas 1er et 2, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose comme suit :

" Les installations et activités sont répertoriées dans des rubriques et réparties en trois classes (classe 1, classe 2 et classe 3) selon l'importance décroissante de leurs impacts sur l'homme et sur l'environnement ainsi que leur aptitude à être encadrées par des conditions générales, sectorielles ou intégrales.

La troisième classe regroupe les installations et activités ayant un impact peu important sur l'homme et sur l'environnement pour lesquelles le gouvernement peut édicter des conditions intégrales";

Considérant que 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 range dans le chapitre "92. Activités récréatives, culturelles et sportives", en sa subdivision "92.3. Autres activités de spectacle et d'amusement",

une rubrique n° 92.32 intitulée : "Gestion de salles de spectacles (salles de théâtre, de concerts, cabarets, centres culturels et similaires)" et ainsi libellée :

" Lorsque la capacité d'accueil est

92.32.01 égale ou supérieure à 50 personnes et inférieure à 150 personnes - classe 3

92.32.02 égale ou supérieure à 150 personnes et inférieure à 2.000 personnes - classe 2 - avis SRI

92.32.03 égale ou supérieure à 2.000 personnes - classe 1 - EIE – SRI";

Considérant que la déclaration d'établissement de classe 3 faite par l'intervenant vise la rubrique 92.32.01;

Considérant que le critère qu'énonce l'arrêté du 4 juillet 2002 à la rubrique précitée ne tient pas au nombre de personnes effectivement admises mais à la "capacité d'accueil" qui 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;

Considérant qu'en l'espèce, le 14 août 2009, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) "La Ferme aux chiens" a déposé 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; que le 10 septembre 2009, la déclaration a été considérée comme recevable et une lettre du 22 octobre 2009 insiste sur la limitation de la capacité d'accueil à 149 personnes;

Considérant que, s'agissant du permis d'urbanisme, le collège communal a fait insérer, après le dispositif de son arrêté, un "rappel" adressé "aux demandeurs" attirant leur attention sur le fait que leur demande est faite pour une occupation maximale de 149 personnes et que le dépassement de ce nombre les placerait en situation d'infraction à l'égard de leur permis d'urbanisme et à l'égard de la

réglementation sur le permis d'environnement, "ce qui les obligerait, en conséquence, à réintroduire leur dossier sous la forme d'un permis unique";

Considérant qu'en ce que l'auteur de l'acte attaqué envisage une extension de son projet par le demandeur et en tire des conséquences en droit, il formule une hypothèse et ne peut en cela causer un grief actuel;

Considérant qu'en tout état de cause, le premier moyen repose sur une lecture erronée de l'acte attaqué en partant de la prémisse que celui-ci considérerait que le projet ne nécessite pas l'introduction d'un permis unique dès lors que le demandeur "s'engage à limiter l'accès à la salle à 149 personnes"; qu'en réalité, l'acte attaqué considère "que l'occupation de la salle est limitée à 149 personnes" sans faire le détour par le renvoi à des engagements ou des intentions; que le premier moyen n'est pas fondé;

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

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

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

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

Considérant que ledit article D.50 dispose comme suit :

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

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

Considérant, par ailleurs, que l'article 1er du CWATUP, également visé au moyen, dispose notamment que la Région et les autres autorités publiques,

chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, rencontrent de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie; qu'il s'en déduit qu'il appartient à l'autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme d'apprécier les inconvénients de la future exploitation, même si elle ne peut régler directement l'exercice de l'activité classée;

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

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

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

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

privé composé de citernes d'eau de pluie et d'une fosse septique avec dégraisseur et soit équipé de citernes d'eau de pluie d'une capacité de minimum 20.000 litres avec obligation de raccordement sur au moins trois points d'eau; que le moyen ne contient aucune contestation étayée qui réfute de manière spécifique ces motifs et ces conditions; qu'il ne vise que de manière vague les incidences sur le système d'égouttage; que, sur ce point, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le préambule du permis attaqué aborde ensuite le problème des nuisances liées à la circulation et au bruit; que son auteur estime, à ce sujet, que le projet s'intègre au mieux dans son environnement notamment par la mise en place d'un ensemble de dispositions en vue de limiter les nuisances de la "nouvelle" activité (fenêtres fixes, entrée par le nord, contrat de location restrictif, limitation de la capacité d'accueil à 149 personnes, hall aménagé en sas à l'entrée de la salle, ...); qu'il signale que le projet induira des nuisances sonores liées au passage des voitures dans le parking, que les locaux ne seront pas munis d'une installation de sonorisation permanente, qu'en ce qui concerne le bruit, l'activité est cantonnée dans le bâtiment dont les fenêtres seront maintenues fermées au moyen de poignées à clé, que le hall d'entrée sera aménagé en sas par rapport à l'entrée de la salle qui sera également pourvue d'une zone d'accueil de vestiaires et que le parking est ceint de haies; que le dispositif du permis attaqué énonce plusieurs conditions imposant le stationnement dans les emplacements de parcage prévus à cet effet, un trajet préférentiel pour l'accès automobile aux lieux et l'installation d'un limiteur de bruit à un maximum de 90 décibels;

Considérant que cette motivation - qui est insérée au préambule avant la relation du contenu des réclamations - et ces conditions ne permettent cependant pas, en l'absence de tout examen concret dans le préambule ou dans le dossier administratif consacré à l'importance des nuisances dénoncées, de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que celles-ci, dont la réalité n'est pas contestée, resteraient, compte tenu des aménagements prévus, dans des limites acceptables pour le voisinage, conclusion que l'acte attaqué n'énonce d'ailleurs pas de manière explicite; que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas plus explicite à cet égard;

Considérant qu'au contraire, la décision attaquée répond, quant aux réclamations, que "la législation relative à l'urbanisme ne vise pas les réclamations portant sur d'éventuels tapages nocturnes, le stationnement intempestif de véhicules,...; que ces matières sont du ressort de la nouvelle loi communale et/ou du code civil"; que l'avis du fonctionnaire délégué énonce, quant à lui, que "les réclamations portent essentiellement sur le risque de développement de l'activité

existante, des nuisances sonores et du nombre de personnes accueillies et qu'il n'y a aucune remarque sur l'aspect architectural ou l'intégration du parking au cadre bâti";

Considérant que refuser, pour de tels motifs, d'avoir égard, en tout ou en partie, aux réclamations tenant aux nuisances redoutées qui résulteraient, selon les réclamants, du changement d'affectation du bâtiment concerné de la ferme, en matière de bruit et de circulation automobile, est contraire aux dispositions législatives visées au moyen;

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

D E C I D E :

Article 1er.

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

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 euros chacune, et de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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.