

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.885 du 15 mars 2013

A. 206.366/XIII-6370

En cause :

1. **TIBBAUT** Ariane,
 2. **de WOOT** Charles,
 3. **JACOBS** Véronique,
- ayant tous élu domicile chez
Me David PAULET, avocat,
rue de la Pavée 7
5101 Namur,

contre :

1. **la Ville de Ciney**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Robert JOLY, avocat,
avenue du Val Saint-Georges 2
5000 Namur.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée PARAPH,
ayant élu domicile chez
Me Bruno LECLERCQ, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 6 septembre 2012 par Ariane TIBBAUT, Charles de WOOT et Véronique JACOBS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution la décision du collège communal de Ciney du 27 février 2012 accordant à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) PARAPH un

permis unique pour la régularisation de l'exploitation d'une discothèque d'une capacité de 393 personnes pour un bien sis route Nationale 4, 3 à Ciney-Pessoux;

Vu la requête introduite le 8 octobre 2012 par laquelle la S.P.R.L. PARAPH demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 3 décembre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 21 décembre 2012 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me David PAULET, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Elodie HEMBERG, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Robert JOLY, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Denis BRUSSELMANS, avocat, ainsi que M. Olivier PIERPONT, gérant, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 29 juillet 2011, la S.P.R.L. PARAPH dépose à la ville de Ciney une demande de permis unique dont l'objet est la "régularisation de l'exploitation d'une discothèque ouverte en 1978 d'une capacité de 393 places dénommée «le Trébuchet» dans une ancienne ferme située le long de la Nationale 4 à Jannée (Pessoux) et de l'aménagement de parkings d'une capacité de +/- 300 places". Les installations de classe 2 sont le parking de 51 à 750 véhicules et les locaux de spectacles et d'amusement dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes.

Le dossier est transmis aux fonctionnaires délégué et technique par des lettres du 3 août 2012.

Les parcelles concernées, cadastrées CINEY, division 2, section C, n^{os} 349s, 349r, 349v et 319c sont situées pour partie en zone agricole et en zone de parc au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT approuvé par arrêté royal du 28 janvier 1978 (Moniteur belge du 21 juin 1979).

2. Le 24 août 2011, le dossier est considéré comme incomplet.

Par une lettre datée du 14 octobre 2011, la ville de Ciney transmet à la Région wallonne un complément de dossier.

Le complément de dossier parvient au fonctionnaire technique le 20 octobre 2011. Il accuse réception du dossier complet le 9 novembre 2011. Il y est annoncé que divers avis doivent être sollicités.

3. Une enquête publique se déroule du 28 novembre au 12 décembre 2011. Vingt réclamations sont émises.

Le 24 novembre 2011, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) émet un avis favorable conditionnel : plantations d'intégration paysagère à l'aide d'essences feuillues indigènes, absence de rejet direct de la station d'épuration dans le cours d'eau ou aménagement d'un bassin d'orage entre les deux, maintien d'un revêtement perméable pour le parking.

Le 28 novembre 2011, le département de la ruralité et des cours d'eau dit ne pas avoir d'avis technique et rend un avis favorable quant à l'implantation en indiquant que le parking est situé en toute petite partie en zone agricole et le solde en zone de parc et que pour la zone agricole, le parking ne lui porte pas préjudice.

Le 6 décembre 2011, le département de l'environnement et de l'eau émet un avis favorable à condition de respecter la réglementation en vigueur et de disposer de moyens et matériaux permettant l'exécution rapide de mesures de sécurité (neutralisation et récolte par un produit absorbant) en cas d'écoulement accidentel de substances toxiques et dangereuses.

4. Le 11 janvier 2012, les fonctionnaires délégué et technique prolongent le délai de transmission de leur rapport de synthèse de 30 jours.

Le 16 février 2012, les fonctionnaires délégué et technique remettent leur rapport de synthèse et concluent à la délivrance d'un permis conditionnel.

5. Le 27 février 2012, la ville de Ciney octroie le permis demandé sous condition. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite en date du 29 juillet 2011 par laquelle la SPRL PARAPH - route Nationale 4 n° 3 à 5590 CINEY/PESSOUX ci-après dénommée l'exploitant, sollicite un permis unique pour la régularisation de l'exploitation d'une discothèque dans un établissement situé route Nationale 4 n° 3 à 5590 CINEY/PESSOUX;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu la loi du 28 décembre 1964 relative à la lutte contre la pollution atmosphérique;

Vu la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

Vu la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit;

Vu le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets;

Vu le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la flore et la faune sauvages;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau;

Vu le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols;

Vu 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;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu 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;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 relatif à la gestion des sols;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, à l'exclusion

des dépôts en vrac de produits pétroliers et substances dangereuses ainsi que les dépôts présents dans les stations-service (Moniteur belge du 29 octobre 2003);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 2005 déterminant les conditions intégrales relatives aux dépôts de gaz de pétrole liquéfié en «vrac» (Moniteur belge du 28 juillet 2005);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 septembre 2008 fixant les conditions intégrales relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle (Moniteur belge du 23 octobre 2008);

Vu l'ensemble des pièces du dossier;

Vu l'avis de la DGO3 - DNF - DIRECTION EXTERIEURE DE DINANT, reçu par le fonctionnaire technique en date du 18 août 2011, relatif au caractère complet de la partie Natura 2000 du formulaire de demande de permis;

Vu le procès-verbal de la séance de clôture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 novembre 2011 au 12 décembre 2011 sur le territoire de la ville de CINEY, duquel il résulte que la demande a rencontré des oppositions ou observations;

Vu la synthèse des objections et observations écrites et orales formulées au cours de l'enquête publique réalisée sur le territoire de la ville de CINEY et concernant les thèmes suivants :

- nuisances sonores propres au dancing, «exagérations» musicales
- nuisances sonores relatives au public arrivant ou quittant l'établissement, déchets permanents dans les alentours du site,
- pollution de l'environnement suite au déversement des eaux pluviales et domestiques non confinées, ni traitées vers le ruisseau voisin qui s'écoule vers la zone de parc en aval (ruisseau et étangs),
- endroit non adapté pour l'exploitation d'un dancing pour :
 - * situation le long d'une voie de circulation rapide (parking situé le long de cette voie) et accès dangereux sur cette chaussée. Plusieurs accidents graves se sont produits à cet endroit.
 - * endroit non accessible par les transports en commun, ce qui draine un charroi important.
- bâtiment non adapté à la destination de lieux, constituée d'une ancienne ferme dont la toiture ne permet pas de maîtriser les sons (basses), ce qui amène une gêne pour les riverains
- dépréciation du site «château de Jannée» suite à la proximité bruyante de l'exploitation,

Vu l'avis motivé émis par notre Collège communal en date du 19 décembre 2011;

Vu l'avis favorable sous conditions de la DGO3 - DNF - DIRECTION EXTERIEURE DE DINANT, envoyé le 28 novembre 2011, rédigé comme suit :

« En réponse à votre demande d'avis, envoyée le 09/11/2011 et reçue le 10/11/2011, relative à l'objet identifié sous rubrique, j'ai l'honneur de vous faire part des éléments suivants :

Considérant que ce projet se situe :

- au plan de secteur en zone agricole et en zone de parc d'intérêt paysager;
- en dehors du périmètre d'un site Natura 2000;
- à 60 mètres du ruisseau de Danzin, cours d'eau salmonicole, non navigable, de troisième catégorie;

Considérant que ce projet vise la régularisation de l'exploitation d'une discothèque dans une ancienne ferme;

Considérant que cette demande couvre la régularisation du parking situé derrière les bâtiments, en zone de parc mais existant depuis plus de dix ans selon les témoignages récoltés et peut-être même plus compte tenu du fait que l'exploitation de cette discothèque a débuté fin des années 70;

Considérant la configuration des lieux et la proximité avec la Nationale IV, il était difficile d'implanter un parking sécurisé ailleurs que derrière les bâtiments existants;

Considérant que l'actuelle demande vise à régulariser cette situation de fait en complétant par des plantations d'intégrations paysagères;

Considérant que le projet prévoit aussi la pose d'une station d'épuration ce qui devrait permettre de réduire l'impact du projet sur l'environnement et plus spécifiquement sur le cours d'eau traversant la zone de parc alimentant divers étangs en aval;

J'émet un avis favorable au présent projet pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

1. Toutes les plantations d'intégration paysagère seront réalisées à l'aide d'essences feuillues indigènes;
2. Pour éviter toute pollution directe du cours d'eau en cas de dysfonctionnement de la station d'épuration et pour limiter les pics de crues au niveau du cours d'eau, il serait préférable de ne pas rejeter directement les eaux de pluies et les eaux épurées directement dans le cours d'eau. Si un tel raccordement s'avère néanmoins nécessaire, il serait intéressant d'envisager la création d'un petit bassin d'orage intermédiaire qui jouerait également un rôle de lagunage accessoirement;
3. Maintenir un revêtement perméable pour le parking»;

Vu l'avis favorable de la DGO3 - DRCE - DIR. DEVELOPPEMENT RURAL DE CINEY, envoyé le 29 novembre 2011, rédigé comme suit :

« AVIS TECHNIQUE
Dossier non agricole
PAS D'AVIS

AVIS D'IMPLANTATION
Pour l'aménagement du parking :
Il est situé en toute petite partie en zone agricole et le solde en zone de parc.
Pour la zone agricole :
Considérant que le parking ne porte pas préjudice à la zone agricole
AVIS FAVORABLE
Pour la zone de parc :
Ce dossier émane de la compétence du service du D.N.F. du S.P.W.
PAS D'AVIS»

Vu l'avis favorable de la DGO3 - DEPARTEMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'EAU, envoyé le 08 décembre 2011, rédigé comme suit :

- « Après examen du dossier dont les références sont reprises ci-dessus, il ressort que l'établissement dont il est question ne déverse pas d'eaux usées industrielles. La Direction des Eaux de Surface remet donc un avis favorable. L'exploitant est toutefois invité à se conformer :
- aux dispositions du code de l'eau et en particulier à l'article R279, relatifs au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires.

- aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 septembre 2008 fixant conditions intégrales d'exploitation relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle.

L'exploitant est également invité à respecter les précautions suivantes :

Tout écoulement accidentel de substances toxiques ou dangereuses doit être immédiatement neutralisé et récolté par un produit absorbant. L'exploitant dispose des moyens et matériaux permettant l'exécution rapide de ces mesures de sécurité»

Vu la demande d'avis à la DGO1 - D.131 - DIRECTION DES ROUTES DE NAMUR, en date du 10 novembre 2011, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse - avis réputé favorable;

Vu la demande d'avis à la DGO3 - DEE - DPP - CELLULE BRUIT, en date du 10 novembre 2011, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse - avis réputé favorable;

Vu la demande d'avis au SERVICE REGIONAL D'INCENDIE, en date du 10 novembre 2011, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse - avis réputé favorable;

Vu le rapport de synthèse favorable sous conditions du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué - Réf. Département des Permis et Autorisations : D3100/91030/RGPED/2011/12/IM/chp - PU et Réf. Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie : 4/PU3/2011/119 - transmis en date du 16 février 2012 à notre Collège communal et reçu en date du 20 février 2012;

Considérant que la demande a été introduite dans les formes prescrites;

Considérant que la demande de permis unique a été déposée à l'administration communale le 29 juillet 2011, transmise par celle-ci au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué par envoi postal du 02 août 2011 et enregistrée dans les services respectifs de ces fonctionnaires en date du 04 août 2011;

Considérant que la demande a été jugée incomplète par le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué par courrier commun du 24 août 2011; que les documents manquants ont été envoyés par le demandeur à la commune en date du 17 octobre 2011; que ces documents ont été transmis au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué en date du 19 octobre 2011 et reçus par ces fonctionnaires en date du 20 octobre 2011;

Considérant que la demande a été jugée complète et recevable en date du 09 novembre 2011 par courrier commun du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué et que notification en a été faite à l'exploitant par lettre recommandée à la poste à cette date;

Considérant que, en application de l'article 92, § 5, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, une prolongation de délai de 30 jours a été notifiée à l'exploitant et à notre Collège communal par courrier commun du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué en date du 11 janvier 2012;

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise la régularisation d'une discothèque;

Considérant que l'établissement projeté se situe sur les parcelles cadastrales suivantes : CINEY; division 2; section C; n° 349S; 349R; 349V et 319E;

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° 63.12.07.01, Classe 3

Dépôts en réservoirs fixes non réfrigérés de gaz butane et/ou propane et leurs mélanges, comprimés, liquéfiés ou maintenus dissous sous une pression supérieure à 100 kPa ou 1 bar, lorsque le volume total des réservoirs est inférieur ou égal à 3.000 litres pour les réservoirs aériens et à 5.000 litres pour les réservoirs enterrés

N° 63.12.09.03.01, Classe 3

Dépôts de liquides inflammables ou combustibles, à l'exclusion des hydrocarbures stockés dans le cadre des activités visées à la rubrique 50.50, dont le point d'éclair est supérieur à 55 °C et inférieur ou égal à 100 °C (catégorie C) et dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres et inférieure à 25.000 litres

N° 90.12, Classe 3

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

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, 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, à l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portaient sur le bruit, la gestion du trafic et le stationnement, la prévention incendie et la sécurité du public, la gestion des eaux usées et des déchets;

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 fait suite à une demande de permis d'environnement antérieure qui a été refusée du fait que le projet nécessite un permis unique pour régulariser l'établissement en question au niveau de son exploitation mais aussi de sa mise en conformité urbanistique et également du fait que le dossier initial manquait d'informations relatives à l'évaluation des nuisances sonores;

Considérant que cette présente demande de régularisation vise donc :

- volet environnemental : exploitation d'une discothèque nommée «le Trébuchet» d'une capacité de 393 personnes et de ses installations classées annexes : dépôts de mazout de chauffage (citerne encuvée de 5.300 litres), installation d'épuration individuelle de 34 EH, dépôt de gaz en réservoir fixe de 1.600 litres;
- volet urbanistique : changement d'affectation d'un bâtiment existant en une discothèque, - aménagement des parkings (+/- 300 places) en y intégrant des plantations, agrandissement d'une sortie de secours en hauteur (de 160 cm à 200 cm de hauteur), régularisation d'une enseigne;

Considérant que le dancing «le Trébuchet» est exploité depuis de nombreuses années sans aucune autorisation; qu'il est donc assimilé à un nouvel établissement selon la législation en vigueur;

Considérant que l'établissement en question est implanté en zone agricole et en zone de parc d'intérêt paysager, le long de la N4 et dans le bas d'un vallon; que la discothèque est située dans un ancien bâtiment de ferme; qu'elle est relativement isolée de par la présence d'une zone boisée implantée à l'arrière de l'établissement entre la zone d'habitat à caractère rural située à environ 250 mètres au nord-ouest et le Château de JANNEE en zone de parc à plus de 300 mètres au nord;

Considérant que les bâtiments les plus proches de la discothèque et du même côté de la Nationale 4 sont d'anciens bâtiments agricoles servant actuellement d'entrepôts avec bureau; que les premières habitations se situent juste en face de la discothèque, de l'autre côté de la Nationale 4 en zone agricole;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à une vingtaine de réclamations; que les remarques émises portent principalement sur les nuisances sonores, la gestion des eaux usées et des déchets, la gestion du charroi en termes de bruit et de sécurité routière, l'implantation et l'exploitation d'un tel établissement à cet endroit dans un bâtiment non destiné initialement à ce type d'activité, la dépréciation immobilière du site proche du «Château de Jannée»;

Considérant que ces réclamations sont recevables fondées en ce qu'elles portent principalement sur des aspects urbanistiques et environnementaux;

Considérant que la dévaluation immobilière n'est pas du ressort de la Police des Etablissements classés;

Considérant les avis favorables remis dans le délai légal par le DEE - Direction des Eaux de Surface, le DNF - Direction de Dinant et le DRCE - Direction du Développement rural de Ciney;

Considérant la non réception des avis de la cellule bruit du DEE, de la Direction des Routes de Namur, et du Service Régional d'Incendie de CINEY; que ces avis sont dès lors favorables par défaut suivant l'article 91 du décret relatif au permis d'environnement;

Considérant l'établissement n'est pas situé dans un site du réseau Natura 2000, qu'en matière de biodiversité et de conservation de la nature, le Département de la Nature et des Forêts - Direction de Dinant n'a pas émis d'objection au projet mais a néanmoins formulé des remarques judicieuses en ce qui concerne l'aménagement des parkings (plantations d'intégration paysagère composées d'essence feuillues indigènes, maintien d'un revêtement perméable) et la bonne gestion des eaux de pluie et des eaux épurées (mise en place d'un bassin d'orage);

Considérant que l'autorité statuant sur une demande de permis unique est tenue de respecter les prescriptions des plans d'aménagement à valeur réglementaire en vigueur; qu'en l'espèce, vérifier le respect de telles prescriptions revient à s'interroger sur la possibilité qu'un permis soit délivré pour l'établissement considéré dans la zone dans laquelle est inscrite la parcelle sur laquelle il est établi;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'implantation du projet à cet endroit, la régularisation urbanistique de la discothèque dans cette ancienne ferme mais aussi des parkings situés derrière les bâtiments font l'objet d'un avis favorable conditionnel de la part du Fonctionnaire délégué; que l'on peut donc en conclure que l'activité est compatible avec le plan de secteur et que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone;

Considérant que l'avis de la DGO1 - Direction des Routes de Namur n'a pas remis d'avis lors de l'instruction de cette demande de permis unique [sic]; que cet avis est dès lors favorable par défaut; que l'on peut cependant tenir compte de l'avis favorable remis par cette même instance lors de la demande précédente en date du 07 février 2011 qui stipulait : «... que mon service n'a aucune objection (lire objection) à émettre quant à la régularisation sollicitée. Il n'y a en effet aucune modification du bâtiment vis-à-vis de la voirie régionale»; que ces éléments permettent de répondre favorablement à la condition imposée par le Fonctionnaire délégué;

Considérant que le trafic induit par le dancing est estimé par le demandeur à 150 voitures pour le vendredi et 250 voitures pour le samedi; que la voirie desservant la discothèque est une voirie régionale de gabarit suffisant pour absorber le charroi généré par l'activité; que la voie d'accès vers les parkings et la discothèque se fait via un chemin dérivant de la N4; qu'il y a une bonne visibilité de part et d'autre de l'accès en cet endroit; que la capacité prévue des parkings (environ 300 places) est suffisante pour éviter du stationnement sauvage le long de la N4;

Considérant que les réclamations portant sur le désordre sur la voie publique et l'insécurité des personnes en matière de circulation routière ne sont pas du ressort de la police des établissements classés;

Considérant que néanmoins, en vue de répondre aux remarques relatives à l'insécurité routière autour de l'établissement en ce qui concerne l'accès à l'établissement et le parking sauvage le long de la N4 qui est fort fréquentée à cet endroit, le dossier de demande comporte une attestation du Commissaire de Police à la ZP CONDROZ-FAMENNE datée du 23 mars 2011 qui stipule que : «En général, lors de l'ouverture du dancing «le Trébuchet», les clients stationnent leurs véhicules dans les parkings prévus à cet effet. A de rares exceptions près, aucun véhicule ne stationne le long de la N4 et si c'est le cas, nos services ainsi que la police fédérale verbalisent les contrevenants. Depuis la mise en place d'une berme centrale et des panneaux d'interdiction de stationnement, nous devons constater que les clients respectent la signalisation»;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect environnemental de la demande, les principales nuisances potentielles engendrées par l'exploitation de ce type d'établissement sont le bruit et le trafic induit lors de l'ouverture du dancing, le

risque des incendies et des accidents (sécurité du public), la gestion des eaux usées et des déchets;

Considérant que la problématique du charroi et du stationnement a été abordée précédemment dans le présent arrêté;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux usées, la Direction des Eaux de Surface du DEE a remis un avis favorable; que, l'établissement étant implanté en zone d'assainissement autonome, la mise en place d'une installation d'épuration individuelle de 34 EH est prévue dans le dossier de régularisation avec rejet vers un cours d'eau proche; que cette capacité épuratoire est largement suffisante au regard du nombre de personnes susceptibles de fréquenter l'établissement (1 place 1/30 EH) en vertu des définitions de l'annexe 1 de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 septembre 2008 fixant les conditions intégrales relatives aux unités d'épuration individuelles et aux installations d'épuration individuelle; que pour limiter l'impact sur le cours d'eau traversant la zone de parc et alimentant divers étangs en aval, la Direction de Dinant du DNF estime dans son avis qu'«il serait intéressant d'envisager la création d'un petit bassin d'orage intermédiaire qui jouerait également un rôle de lagunage accessoirement»;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des déchets, l'établissement génère uniquement des déchets de types domestiques pour lesquels il y a lieu de trier, les déchets recyclables tels que déchets compostables, papier et carton, verre; qu'un nettoyage des parkings et des abords de l'établissement (papiers, canettes; ...) est régulièrement effectué par l'exploitant; que l'élimination des déchets se fait selon les filières agréées;

Considérant que 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 sont adéquates pour limiter les risques d'incendie et d'accident et assurer la sécurité du public; qu'elles peuvent être complétées par les conditions figurant dans le rapport de prévention incendie établi par le service incendie territorialement compétent ainsi que par les dispositions du Règlement Général sur les Installations Electriques rendues obligatoires dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes par l'arrêté royal du 2 septembre 1981;

Considérant que le dossier de demande comporte diverses attestations de contrôle prouvant la conformité du dépôt de gaz et de la citerne à mazout ainsi que le respect des conditions imposées par le SRI;

Considérant que la capacité d'accueil de l'établissement est réglementairement fixée par le SRI compétent; que, suite à la réalisation des travaux d'agrandissement de la porte de secours tels que prévus dans le rapport de prévention incendie établi en date du 08 mars 2011 (lors de l'instruction de la précédente demande), cette capacité est donc actuellement fixée à 393 personnes et répartie de la manière suivante : 175 personnes dans la salle «espace 80» située au rez de chaussée + 218 personnes dans la salle «espace dance» située à l'étage (auparavant 160 personnes);

Considérant que cette légère augmentation de capacité (+17%) n'induit pas forcément un même taux d'augmentation des nuisances occasionnées par ce type d'activité et particulièrement celles relatives au bruit;

Considérant les arguments relatifs aux nuisances sonores développés par le Fonctionnaire Technique dans la précédente demande de permis d'environnement, à savoir :

« Considérant que les jours et heures d'ouverture de la discothèque sont renseignés dans le dossier de demande, à savoir, de 22h30 à 6h00 les week-ends et jours fériés; que la plainte relative au bruit dont fait objet l'établissement concerné par la demande résulte d'une manifestation exceptionnelle qui a eu lieu un week-end d'août 2010 avec des activités organisées à l'extérieur du dancing;

Considérant que les prescriptions prévues en matière de bruit 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 ainsi que l'A.R. du 24 février 1977 fixant les normes acoustiques pour la musique dans les établissements publics et privés (MB. du 26 avril 1977) sont légalement d'application pour ce type d'établissement; que cependant, les normes résultant des conditions générales ne sont pas adaptées spécifiquement à la gêne particulière qui résulte d'un bruit musical que des conditions particulières spécifiques s'imposent pour les bruits liés à la musique amplifiée;

Considérant que l'activité prévue est potentiellement bruyante, sans que cet impact ne puisse être plus précisément évalué; que pour ce faire, le dossier de demande contient une étude acoustique réalisée en 2002 duquel il ressort d'une part que les normes de l'arrêté royal de février 1977 étaient respectées d'après les mesures effectuées dans une des chambres du Château de JANNEE, et d'autre part que la toiture était l'élément faible du bâtiment ainsi que les portes arrières lorsqu'elles sont maintenues en position ouverte et que, d'un point de vue subjectif le bruit ressenti n'était dû qu'aux composantes basses fréquences passant au travers de la toiture, aux discussions à l'extérieur de l'établissement ainsi qu'aux départs parfois bruyants du parking;

Considérant qu'afin de limiter le niveau sonore élevé que l'on peut attendre, de surcroît la nuit, l'exploitant a effectué quelques aménagements tels que :

- placement de limiteur-égaliseur sur chaque installation sonore,
- doublure de cloisons avec des panneaux Panthères,
- isolation des portes,
- au niveau de la toiture du bâtiment, comblement des voies d'aération entre le toit et les murs du bâtiment initialement destiné à usage agricole et mise en place d'un extracteur d'air dont le rejet s'effectue dans une remise non utilisée,
- repositionnement des enceintes acoustiques,

Considérant que depuis la réalisation de cette étude, des conditions d'exploitation particulières en matière de bruit pour ce type d'établissement imposent la fermeture des portes et fenêtres durant la production de sonorisation amplifiée; qu'un sas d'entrée, constituant une très bonne précaution vis-à-vis des émergences musicales vers le voisinage lors des ouvertures de porte, est prévu;

Considérant qu'il faut remarquer que l'établissement est implanté le long de la N4 qui constitue une source de bruit non négligeable; qu'en ce qui concerne le bruit généré par les visiteurs, l'exploitant fait appel à une équipe de sécurité au niveau de la discothèque et de ses parkings pour maintenir le calme et modérer certains usagers un peu récalcitrants;

Considérant que les réclamations portant sur le désordre sur la voie publique et l'insécurité des personnes en matière de circulation routière ne sont pas du ressort de la police des établissements classés;

Considérant que l'étude acoustique fournie par l'exploitant n'est pas obligatoire pour un établissement de classe 2; qu'il s'agit ici de régulariser l'exploitation d'une discothèque pour laquelle il existe des plaintes relatives aux nuisances

sonores; qu'il est donc tout à fait logique de faire une étude pour permettre une évaluation des nuisances sonores;

Considérant que lors de l'instruction de la demande, l'exploitant a fourni de nouvelles mesures de bruit démontrant le respect des normes fixées par l'A.R. du 24 février 1977 aux abords de la discothèque; que cependant, ces mesures ne permettent pas de montrer le respect des conditions particulières en matière de bruit habituellement imposées pour ce type d'établissement lors de la production de sonorisation amplifiée électroniquement;

Considérant, étant donné la proximité immédiate des riverains, qu'il y a dès lors de fortes craintes que les normes de bruit des conditions particulières ne soient pas respectées sans précautions spéciales telles que la mise en place de dispositifs d'insonorisation complémentaires (réalisation de travaux d'isolation au niveau des murs et de la toiture, mise en place de châssis présentant de hautes qualités d'étanchéité et d'isolation acoustique,...);

Considérant que le dossier de demande ne mentionne aucune mesure visant à réduire les nuisances sonores par la mise en place de dispositifs d'insonorisation complémentaires par rapport à la situation existante; que ces mesures peuvent être imposées par l'Autorité compétente en cas de nécessité et qu'il serait donc possible de remédier aux nuisances acoustiques invoquées par les réclamants;

Considérant que le permis d'environnement permet de conditionner la mise en œuvre du permis à la réalisation d'une étude acoustique par bureau agréé évaluant les incidences sonores du projet en fonction des conditions particulières d'exploitation; que cette étude doit montrer que les normes seront respectées, éventuellement par la mise en œuvre de moyens de protection acoustique acceptables d'un point de vue technico-économique; qu'il est dès lors fortement conseillé à l'exploitant de réaliser cette étude»;

Considérant qu'en réponse à ces éléments, l'exploitant a réalisé une étude acoustique jointe au dossier de demande dont les mesures ont été réalisées en juillet et septembre 2011; qu'il en ressort que le point le plus sensible est PM1, de l'autre côté de la N4, où le bruit dû à l'exploitation de la discothèque est qualifié d'«à peine audible»; que les évaluations chiffrées n'apportent cependant aucune documentation sur la contribution estimée de la musique; que le niveau de base (L90) mesuré durant l'activité du dancing est de 42 dBA mais qu'il ne peut être attribué principalement à l'établissement; que le bureau d'acoustique aurait pu affiner son analyse temporelle du niveau sonore et y combiner une analyse fréquentielle pour estimer de façon plus fiable le niveau dû à la musique; que le bureau prétend ne pas pouvoir coder les passages de voitures; que ceci n'est pas convainquant et n'est appuyé d'aucun exemple et d'aucun graphe;

Considérant qu'en conséquence, le Fonctionnaire technique estime qu'il y a lieu de réaliser une étude acoustique complémentaire par bureau agréé évaluant les incidences sonores du projet en fonction des conditions d'exploitation générales et particulières relatives au bruit; que cette étude doit montrer que ces «normes bruits» seront respectées, éventuellement par la mise en œuvre de moyens de protection acoustique acceptable d'un point de vue technico-économique;

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 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 subordonné le permis sont suffisantes pour d'une part, garantir la protection de l'homme et de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'environnement, à la population vivant à l'extérieur de l'établissement et aux personnes se trouvant à l'intérieur de celui-ci, sans pouvoir y être protégées en qualité de travailleur et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité;

Considérant qu'il convient de donner une date certaine à l'échéance du présent permis; que celle-ci peut être fixée en ajoutant le terme de 20 ans à la date du 09 novembre 2011, date à laquelle la présente demande a été déclarée complète et recevable;

ARRETE

Article 1. La SPRL PARAPH - route Nationale 4 n° 3 à 5590 CINEY/PESSOUX - est autorisée à régulariser une discothèque :

- volet environnemental : exploitation d'une discothèque nommée «le Trébuchet» d'une capacité de 393 personnes et de ses installations classées annexes : dépôts de mazout de chauffage (citerne encuvée de 5.300 litres), installation d'épuration individuelle de 34 EH, dépôt de gaz en réservoir fixe de 1.600 litres;
- volet urbanistique : changement d'affectation d'un bâtiment existant en une discothèque, aménagement des parkings (+/- 300 places) en y intégrant des plantations, agrandissement d'une sortie de secours en hauteur (de 160 cm à 200 cm de hauteur), régularisation d'une enseigne;

dans un établissement situé route Nationale 4 n° 3 à 5590 CINEY/PESSOUX conformément au plan joint 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 2. L'établissement comporte les bâtiments, installations, activités, procédés et dépôts principaux suivants :

Bâtiment

1. B001 : Discothèque

Installations, activités ou procédés

1. 1001 : Chaudière mazout à air pulsé, 48 kW, 3.72 kW
2. 1002 : Station d'épuration, 34 eq. hab.
3. 1003 : Production eau chaude, 24 kW
4. 1004 : Installation sono (Rez-de-chaussée) (Capacité en personne), 175, 2.4 kW
5. 1005 : Installation sono (1^{er} étage) (Capacité en personne), 218, 4.8 kW
6. 1006 : Parking (Capacité en nombre de voiture); 22
7. 1007 : Parking (Capacité en nombre de voiture), 196
8. 1008 : Parking (Capacité en nombre de voiture), 71
9. 1009 : Parking (Capacité en nombre de voiture), 10
10. 1010 : Extracteur d'air, 10000 m3/h, 3.3 kW

Dépôts

1. D001 : Déchets Ménagers 2.5 m³
2. D002 : Mazout de chauffage 5400 l

Article 3. Les conditions applicables à l'établissement sont les suivantes :

- 1^o 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 (Moniteur belge du 21 septembre 2002; Erratum :- Moniteur belge du 1^{er} octobre 2002).
- 2^o Arrêté du Gouvernement wallon du 25 septembre 2008 fixant les conditions intégrales relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle (Moniteur belge du 23 octobre 2008).
- 3^o Arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 2005 déterminant les conditions intégrales relatives aux dépôts de gaz de pétrole liquéfié en «vrac» (Moniteur belge du 28 juillet 2005).
- 4^o Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, à l'exclusion des dépôts en vrac de produits pétroliers et substances dangereuses ainsi que les dépôts présents dans les stations-service (Moniteur belge du 29 octobre 2003).

Ces conditions peuvent être consultées sur le site <http://environnement.wallonie.be/> ou sur le site <http://wallex.wallonie.be/indexMain.html>.

Article 4. Les conditions d'exploitation particulières applicables à l'établissement sont les suivantes :

- 1^o Conditions d'exploitation particulières relatives aux nuisances sonores :
 - a. En complément aux dispositions générales «bruit» visées au premier point ci-dessus dont les valeurs limites du tableau 1 sont d'application, les normes acoustiques relatives à la production de musique amplifiée électroniquement dans les établissements publics et privés, fixées par l'arrêté royal du 24 février 1977 pris en application de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit, sont également applicables.
 - b. L'exploitant fait réaliser une étude acoustique évaluant les mesures techniques à mettre en place le cas échéant en vue de réduire les émissions sonores.
Cette étude est réalisée dans un délai de 6 mois à partir de la date de notification du présent permis par un laboratoire agréé en matière de bruit en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon relatif aux conditions et modalités d'agrément des laboratoires ou organismes en matière de bruit.
Cette étude est transmise au Fonctionnaire chargé de la surveillance, au Fonctionnaire technique et à l'autorité compétente.
 - c. Durant la production de sonorisation amplifiée, les portes et fenêtres extérieures de la salle où la sonorisation est diffusée doivent rester fermées en permanence.
 - d. Toute sonorisation amplifiée électroniquement à l'extérieur est interdite.
- 2^o Conditions d'exploitation particulières relatives aux locaux de spectacles et d'amusements capables d'accueillir plus de 150 personnes : Ces conditions sont jointes en annexe du présent arrêté.
- 3^o Conditions d'exploitation particulières relatives à la prévention des incendies et des accidents et à la sécurité du public :
 - a. Toutes les remarques émises dans le rapport de prévention établi par le Service Incendie en date du 21 octobre 2011 et joint en annexe du présent arrêté sont respectées dans leur intégralité dès la mise en œuvre du présent permis
 - b. En cas de modification de l'affectation des bâtiments ou d'une augmentation de la capacité des différentes salles du dancing, le Service Incendie est à nouveau consulté afin d'émettre un nouveau rapport conforme aux différentes réglementations en vigueur.

- c. Pour mémoire, tout nouveau bâtiment est soumis à l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de bases en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion et au RGIE.
- 4° Conditions particulières relatives à l'aménagement du territoire et l'intégration paysagère :
 - a. Toutes les plantations sont réalisées à l'aide d'essences feuillues indigènes.
 - b. L'exploitant est tenu de maintenir un revêtement perméable pour le parking.
- 5° Conditions d'exploitation particulières relatives à la gestion du trafic et du stationnement :
 - a. La taille du parking doit être suffisante afin de pouvoir accueillir tous les véhicules de la clientèle et ainsi éviter tout risque de stationnement sauvage le long de la route régionale.
 - b. Un dispositif est mis en place en vue de renseigner la présence des parkings et d'empêcher le parking sauvage à certains endroits spécifiques afin de garantir la sécurité des divers usagers. Ce dispositif garanti une accessibilité suffisante pour les véhicules de secours. Ces mesures de prévention sont à charge du titulaire du permis.
- 6° Conditions d'exploitation particulières relatives à la gestion des eaux usées :
 - a. L'exploitant doit se conformer aux dispositions du Code de l'eau et en particulier à l'article R279 relatifs au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires
 - b. Tout écoulement accidentel de substances toxiques ou dangereuses doit être immédiatement neutralisé et récolté par un produit absorbant. L'exploitant dispose des moyens et matériaux permettant l'exécution rapide de ces mesures de sécurité
 - c. Les rejets d'eaux de pluies et d'eaux épurées ne se font pas directement dans le cours d'eau. Si un tel raccordement s'avère néanmoins nécessaire, un petit bassin d'orage intermédiaire jouant également un rôle de lagunage sera réalisé.
- 7° Conditions d'exploitation particulières relatives à la gestion des déchets :
 - a. Des poubelles en nombre suffisant sont placées aux abords de l'établissement.
 - b. L'exploitant du dancing est tenu d'assurer régulièrement un nettoyage des parkings et terrains entourant son établissement (papiers, canettes, ...).
 - c. Il y a lieu de trier les déchets recyclables tels que déchets compostables, papier et carton, verre... L'exploitant procède à l'élimination de ces déchets selon les filières agréées.

Article 5. Le présent permis est accordé pour un terme expirant le 09 novembre 2031 en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme.

[...]"

L'avis d'octroi du permis unique est affiché du 8 au 29 mars 2012.

6. Par une lettre recommandée du 27 mars 2012, reçue le 28 mars 2012, les requérants ont introduit un recours auprès du Gouvernement wallon. Le 29 mars 2012, la Région wallonne notifie le recours à la ville de Ciney, lui réclame divers documents et l'invite à afficher l'avis de recours. Cet affichage a lieu du 6 au 30 avril 2012.

7. Le 15 mai 2012, les fonctionnaires délégué et technique prolongent de 30 jours le délai pour le dépôt du rapport de synthèse.

Par une lettre du 18 juin 2012, le rapport de synthèse est transmis au ministre. Il conclut que le recours est recevable et fondé si bien qu'il propose d'infirmier la décision de la ville de Ciney et de refuser le permis.

8. Le 23 juillet 2012, la Région wallonne informe les requérants et les parties intéressées de l'absence de décision du ministre. La ville de Ciney est invitée à afficher sa décision susceptible de recours au Conseil d'Etat. L'affichage a lieu du 30 juillet au 20 août 2012;

Considérant que, par requête introduite le 8 octobre 2012, la S.P.R.L. PARAPH demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause au motif que le ministre n'a pas statué sur le recours introduit devant lui de sorte que c'est la décision du collège communal de Ciney qui produit ses effets;

Considérant que la Région wallonne a participé à la procédure d'élaboration de la décision du collège communal; qu'elle a été saisie d'un recours à l'encontre de celle-ci; que même si le ministre s'est abstenu de statuer sur ce recours, la Région wallonne a eu un rôle actif dans l'octroi de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de la maintenir à la cause en qualité de seconde partie adverse;

Considérant que lors de la demande de permis unique, l'intervenante l'a décrite comme portant, entre autres, sur "la régularisation de l'exploitation d'une discothèque ouverte en 1978 [...]"; que, du point de vue urbanistique, l'intervenante n'a pu, tout au long de la procédure de délivrance du permis unique, apporter la preuve que le changement d'affectation des bâtiments - de ferme en discothèque - avait été opéré avant l'entrée en vigueur du plan de secteur Dinant-Ciney-Rochefort du 28 janvier 1978 (publié au Moniteur belge le 26 juin 1979); que ce n'est qu'en vue de l'audience du 21 décembre 2012 qu'elle a apporté la preuve de l'antériorité de ce changement d'affectation par rapport audit plan de secteur (factures SABAM à partir d'août 1978 et paiement de taxes relatives au débit de boisson en 1978) de sorte qu'en réalité, il n'y avait pas lieu de régulariser le changement d'affectation quant au volet urbanistique; que, toutefois, il ne peut être reproché à la partie adverse d'avoir considéré que ce changement d'affectation devait être aussi régularisé, d'un point de vue urbanistique, dès lors que la demanderesse de permis n'avait pas apporté la preuve de la date du changement d'affectation; que, cependant les parkings réalisés en 1985 ou avant devaient être régularisés, de même que l'exploitation de la discothèque et les aménagements du bâtiment devaient être autorisés et le totem devait être régularisé;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils reproduisent deux considérants de l'acte attaqué relatif à la conformité avec l'aménagement du territoire :

" Considérant que l'autorité statuant sur une demande de permis unique est tenue de respecter les prescriptions des plans d'aménagement à valeur réglementaire en vigueur; qu'en l'espèce, vérifier le respect de telles prescriptions revient à s'interroger sur la possibilité qu'un permis soit délivré pour l'établissement considéré dans la zone dans laquelle est inscrite la parcelle sur laquelle il est établi;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'implantation du projet à cet endroit, la régularisation urbanistique de la discothèque dans cette ancienne ferme mais aussi des parkings situés derrière les bâtiments font l'objet d'un avis favorable conditionnel de la part du Fonctionnaire délégué; que l'on peut donc en conclure que l'activité est compatible avec le plan de secteur et que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone";

qu'ils reprochent, d'abord, à l'acte attaqué d'être motivé par rapport à l'avis du fonctionnaire délégué sans que cet avis y soit reproduit et sans qu'il ait été porté à leur connaissance; qu'ils relèvent ensuite que l'acte attaqué ne contient aucun motif relatif à la compatibilité du projet avec la zone; qu'ils critiquent enfin l'absence de motivation spécifique qu'aurait dû révéler l'acte attaqué en raison du fait qu'il s'agit d'un permis de régularisation et qui doit attester que la position adoptée n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que la ville de Ciney indique que la décision reproduit le projet de décision proposé par le rapport de synthèse qui elle-même reprend les termes des avis des fonctionnaires technique et délégué; qu'elle affirme que le permis litigieux établit explicitement qu'elle a pris en compte une demande de permis de régularisation d'une situation existante de longue date. L'acte attaqué indique que "le dancing «Le Trébuchet» est exploité depuis de nombreuses années sans aucune autorisation, qu'il est donc assimilé à un nouvel établissement selon la législation en vigueur", ce qui montre, d'après la ville de Ciney, qu'il n'a pas été délivré sous le poids du fait accompli; qu'elle ajoute que le permis est délivré sur l'avis favorable du fonctionnaire délégué dont la teneur est reprise dans le permis;

Considérant que le bénéficiaire du permis reproduit les extraits suivants du permis :

" Considérant que cette présente demande de régularisation vise donc :

[...]

- volet urbanistique : changement d'affectation d'un bâtiment existant en une discothèque, aménagement des parkings (+/- 300 places) en y intégrant des plantations, agrandissement d'une sortie de secours en hauteur (de 160 cm à 200 cm de hauteur), régularisation d'une enseigne;

[...]

Considérant que l'établissement en question est implanté en zone agricole et en zone de parc d'intérêt paysager, le long de la N4 et dans le bas d'un vallon; que la discothèque est située dans un ancien bâtiment de ferme; qu'elle est relativement isolée de par la présence d'une zone boisée implantée à l'arrière de l'établissement entre la zone d'habitat à caractère rural située à environ 250 mètres au nord-ouest et le Château de JANNEE en zone de parc à plus de 300 mètres au nord;

Considérant que les bâtiments les plus proches de la discothèque et du même côté de la Nationale 4 sont d'anciens bâtiments agricoles servant actuellement d'entrepôts avec bureau; que les premières habitations se situent juste en face de la discothèque, de l'autre côté de la Nationale 4 en zone agricole;

[...]

Considérant que l'autorité statuant sur une demande de permis unique est tenue de respecter les prescriptions des plans d'aménagement à valeur réglementaire en vigueur; qu'en l'espèce, vérifier le respect de telles prescriptions revient à s'interroger sur la possibilité qu'un permis soit délivré pour l'établissement considéré dans la zone dans laquelle est inscrite la parcelle sur laquelle il est établi;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'implantation du projet à cet endroit, la régularisation urbanistique de la discothèque dans cette ancienne ferme mais aussi des parkings situés derrière les bâtiments font l'objet d'un avis favorable conditionnel de la part du Fonctionnaire délégué; que l'on peut donc en conclure que l'activité est compatible avec le plan de secteur et que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone;

Considérant que l'avis de la DGO1 - Direction des Routes de Namur n'a pas remis d'avis lors de l'instruction de cette demande de permis unique; que cet avis est dès lors favorable par défaut; que l'on peut cependant tenir compte de l'avis favorable remis par cette même instance lors de la demande précédente en date du 07 février 2011 qui stipulait : «... que mon service n'a aucune objection [lire objection] à émettre quant à la régularisation sollicitée. Il n'y a en effet aucune modification du bâtiment vis-à-vis de la voirie régionale»; que ces éléments permettent de répondre favorablement à la condition imposée par le Fonctionnaire délégué";

Considérant que la partie intervenante estime, sur la base de ces extraits, que le reproche suivant lequel l'acte attaqué est dépourvu de toute motivation en relation avec les éléments urbanistiques du dossier est non fondé; que, par ailleurs, elle indique que l'avis du fonctionnaire délégué, faisant partie du dossier administratif, ne devait pas être reproduit à partir du moment où l'avis de la DGO1 (dernier considérant reproduit par la requérante en intervention) indique qu'il est répondu à la condition imposée par le fonctionnaire délégué; qu'elle considère que le grief tiré de la motivation par référence doit être écarté;

Considérant que, contrairement à ce qu'indique la partie intervenante, les requérants ne reprochent pas à l'acte attaqué d'être dépourvu de toute motivation en relation avec les éléments urbanistiques du dossier; qu'ils reprochent à l'acte attaqué de ne contenir aucun motif relatif à la compatibilité du projet avec la zone;

Considérant que, lorsque le permis a été octroyé, l'autorité ne disposait pas de la preuve que le bâtiment qui avait été une ferme, était déjà affecté à une discothèque avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; que, eu égard à cette prémisse, si l'on admet que le permis attaqué reprend "la teneur" de l'avis du fonctionnaire délégué, la reprise de "la teneur" de cet avis n'est pas suffisante pour permettre aux requérants de comprendre pourquoi le projet est autorisé dans des zones qui, en principe, ne peuvent pas être affectées à l'établissement autorisé; que l'avis de la DGO1, outre qu'il est émis sur un projet précédent, ne concerne qu'un aspect du problème : celui relatif aux effets du projet sur la voirie régionale;

Considérant toutefois qu'il est à présent établi que le changement d'affectation de la ferme en discothèque est antérieur à l'entrée en vigueur du plan de secteur; qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu à régularisation pour le changement d'affectation; que, par contre, doivent encore être régularisés les parkings existants et ce en faisant application de l'article 111 du CWATUPE, et l'autorité devra examiner si les conditions énoncées à cet article sont remplies;

Considérant que, par ailleurs, le fait que l'autorité énonce que la demande porte sur une régularisation et qu'il est considéré comme un nouvel établissement ne suffit pas pour que l'on arrive à la conclusion que le permis n'a pas été délivré sous le poids du fait accompli; qu'on relèvera, à cet égard, qu'en annexe n° 21 à la demande, la partie intervenante a fourni un arrêté du bourgmestre autorisant son gérant à effectuer des travaux relatifs à la sortie de secours sans permis préalable; que le premier moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 35 du CWATUPE; qu'ils relèvent que le projet porte sur des aménagements de parking en zone agricole; qu'ils reproduisent le considérant relatif à l'implantation du projet :

" qu'en ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'implantation du projet à cet endroit, la régularisation urbanistique de la discothèque dans cette ancienne ferme mais aussi des parkings situés derrière les bâtiments font l'objet d'un avis favorable conditionnel de la part du Fonctionnaire délégué; que l'on peut donc en conclure que l'activité est compatible avec le plan de secteur et que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone";

qu'ils reproduisent un extrait de l'article 35 du CWATUPE rédigé comme suit :

" La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole [...]"

qu'ils constatent que le projet entre en contradiction avec l'affectation prévue à l'article 35 du CWATUPE, qu'il n'est fait référence à aucune disposition permettant d'y déroger et que l'enquête publique ne porte d'ailleurs pas sur cet aspect;

Considérant que la ville de Ciney reproduit les deux considérants suivants :

" Considérant que l'autorité statuant sur une demande de permis unique est tenue de respecter les prescriptions des plans d'aménagement à valeur réglementaire en vigueur; qu'en l'espèce, vérifier le respect de telles prescriptions revient à s'interroger sur la possibilité qu'un permis soit délivré pour l'établissement considéré dans la zone dans laquelle est inscrite la parcelle sur laquelle il est établi;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'implantation du projet à cet endroit, la régularisation urbanistique de la discothèque dans cette ancienne ferme mais aussi des parkings situés derrière les bâtiments font l'objet d'un avis favorable conditionnel de la part du Fonctionnaire délégué; que l'on peut donc en conclure que l'activité est compatible avec le plan de secteur et que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone";

qu'elle soutient que le bâtiment est de loin antérieur à l'entrée en vigueur du plan de secteur et que sa réaffectation peut être admise sur la base de l'article 111 du CWATUPE eu égard à sa situation (le long de la N4, en dehors d'un noyau d'habitat, conservation d'un bâtiment intéressant qui aménagé conserve son enveloppe extérieure et sa physionomie d'origine, absence de modification de la typologie du bâti d'origine par la rehausse de la baie de la porte à l'étage pour satisfaire aux conditions du service incendie); que, selon elle, le projet est compatible avec la zone agricole et, en vertu de l'article 111 du CWATUPE, la légalité interne du permis n'est pas contestable;

Considérant que l'intervenante affirme que "Le Trébuchet" est exploité depuis 1978, soit à une époque où l'exploitation n'était pas soumise à permis d'urbanisme en raison du changement d'affectation, selon la chronologie suivante :

- en 1978, ouverture du "Trébuchet" par Etienne de WOOT, frère du 2^{ème} requérant, qui l'exploite jusqu'en 1983 quand il le donne en location à d'autres exploitants;
- entre 1991 et 1995, exploitation par MM de PIERPONT et GENDEBIEN de manière saisonnière de juin à septembre;
- à partir de 1995, exploitation tous les week-ends par la S.P.R.L. FREE NIGHT jusqu'en 2003 et, depuis 2003, par la S.P.R.L. PARAPH;

qu'elle indique par ailleurs que Etienne de WOOT vend en 2008 sans que la famille de WOOT, bénéficiaire d'un droit de préemption, ne l'exerce, les parkings étant toujours sa propriété; que, citant l'arrêt n° 100.287 du 25 octobre 2001, selon lequel il convient, en matière de permis de régularisation, de se reporter à l'état de la réglementation au moment de la commission de l'infraction, elle relève qu'à ce moment, le changement d'affectation n'était pas soumis à permis si bien que l'autorité ne pouvait pas estimer l'affectation infractionnelle et refuser le permis de sorte que l'autorité ne pouvait refuser le permis sur la base de l'article 35 du CWATUPE qui ne peut dès lors avoir été violé;

Considérant que, en affirmant que l'article 111 du CWATUPE serait applicable, la ville de Ciney reconnaît, ce qui n'est pas contesté et qui n'est pas contestable, que l'affectation autorisée par le permis unique ne correspond pas aux affectations en principe autorisées en zone agricole au plan de secteur; que, comme il a déjà été précisé plus haut, il est à présent établi que le changement d'affectation a été opéré avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; que, toutefois, devaient être régularisés les parkings existants sous le bénéfice de l'article 111 du CWATUPE sous réserve que les conditions fixées à cet article soient remplies; que, comme l'indiquent les requérants, rien dans le dossier administratif ni dans l'acte attaqué ne révèle toutefois qu'il a été fait application, lors de l'examen de la demande, du mécanisme dérogatoire prévu par l'article 111 du CWATUPE; que si l'auteur de l'acte attaqué estimait qu'un permis dérogatoire pouvait être délivré, il devait suivre la procédure ad hoc, ce qu'il n'a pas fait; qu'en tout état de cause, pour ce qui concerne les parkings, aucune justification d'une dérogation au plan de secteur n'est donnée; que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 39 du CWATUPE qu'ils reproduisent comme suit :

" La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

La zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un plan communal d'aménagement ou [d']un rapport urbanistique et environnemental couvrant sa totalité soit entré en vigueur. Le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux qui peuvent être réalisés en zone de parc, ainsi que le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par ces travaux";

que, citant F. HAUMONT, ils rappellent que "les actes et travaux nécessaires au maintien de l'affectation en zone de parc arrêtée par le plan de secteur correspondent logiquement à tout aménagement léger inhérent au concept usuel de parc, à savoir un décor végétal ou aquatique, à l'exclusion de tout autre affectation résidentielle, industrielle, agricole, commerciale et même culturelle"; qu'ils citent encore un extrait de l'arrêt n° 34.061 du 5 avril 1990; qu'ils estiment que la régularisation de la partie de parking qui se situe en zone de parc est contraire à l'article 39 précité et qu'aucune dérogation n'est possible, même sur la base de l'article 111 du CWATUPE, son alinéa 2 ne s'appliquant pas;

Considérant que la ville de Ciney prétend que l'aménagement de parkings en zone de parc n'est pas nécessairement contraire au zonage; que, selon elle, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur de la zone, de tels travaux, soit des parkings arborés, ne sont pas inconcevables; qu'elle en déduit que la légalité interne du permis n'est pas contestable;

Considérant que l'intervenante indique, comme pour le deuxième moyen, que la violation dénoncée ne peut être retenue au motif que les aires de stationnement utilisées pour le dancing et pour d'autres établissements situés à proximité, préexistent tant à l'obligation de permis qu'à l'entrée en vigueur du plan de secteur;

Considérant que le fait que des travaux puissent être autorisés en zone de parc ne montre pas que dans le cas particulier soumis à l'administration, l'autorisation devait être délivrée; qu'il faut en effet vérifier que les conditions des alinéas 2 ou 3 de l'article 39 du CWATUPE sont remplies ou à défaut qu'une dérogation a été octroyée; que rien dans l'acte attaqué ne montre que l'examen de cette compatibilité a été fait ou qu'une dérogation ait été envisagée; que le moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 452/22 du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils reproduisent l'article 452/22 du CWATUPE :

" Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage";

qu'ils rappellent que le projet déroge à la zone de parc et qu'il se situe au surplus dans un périmètre d'intérêt paysager et estiment que l'acte attaqué ne précise pas en quoi les actes et travaux s'intègrent au paysage;

Considérant que la ville de Ciney nie que les travaux autorisés violent cette disposition : ils sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage; qu'elle souligne que la DGO3 conditionne son avis à des plantations d'intégration paysagère à l'aide d'essences feuillues indigènes, condition incluse dans le permis attaqué; qu'elle en déduit que la préoccupation a été prise en compte et intégrée par l'autorité;

Considérant que l'intervenante est d'avis que les aires de stationnement sont préexistantes à l'entrée en vigueur du plan de secteur si bien que la même réponse que celle apportée aux deuxième et troisième moyens s'impose ici et que l'article 452/22 du CWATUPE n'est pas applicable au cas d'espèce;

Considérant que si la partie adverse fait sien l'avis du D.N.F. du 28 novembre 2011 et impose une des conditions que celui-ci préconise, ni le D.N.F. ni la ville de Ciney ne s'interroge sur la question de savoir si les parkings en zone de parc d'intérêt paysager contribuent à réaliser les buts visés par le périmètre d'intérêt paysager soit le maintien, la formation ou la recomposition du paysage; que le D.N.F. ne fait que constater la situation des lieux et préciser la proposition faite par le demandeur en ces termes :

" [...]

Considérant la configuration des lieux et de [sic] la proximité avec la Nationale IV, il était difficile d'implanter un parking sécurisé ailleurs que derrière les bâtiments existants;

Considérant que l'actuelle demande vise à régulariser cette situation de fait en complétant par des Plantations d'intégrations paysagères;

[...]

J'émet un avis favorable au présent projet pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

1. Toutes les plantations d'intégration paysagère seront réalisées à l'aide d'essences feuillues indigènes;

[...]"

Considérant que le moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation des articles 2, 6 et 7 du décret relatif au permis d'environnement, du caractère exécutoire du permis, et du principe de prévention; qu'ils reprochent à

l'autorité d'avoir imposé une condition à l'article 4, 1^o, du permis attaqué ("L'exploitant fait réaliser une étude acoustique évaluant les mesures techniques à mettre en place le cas échéant en vue de réduire les émissions sonores laquelle est réalisée dans un délai de 6 mois à partir de la date de notification du permis et transmise au Fonctionnaire chargé de la surveillance, au Fonctionnaire technique et à l'autorité compétente") en écho à un passage du préambule ("ces normes de bruit seront respectées, éventuellement par la mise en œuvre de moyens de protection acoustique acceptable d'un point de vue technico-économique"); qu'ils considèrent que cette condition montre que

- le projet ne respecte pas les normes;
- l'autorité a délivré le permis en méconnaissance de cause;
- le permis n'est pas immédiatement exécutoire, aucune indication dans le permis ne permettant de savoir la suite à réserver à l'étude si ce n'est sa communication;

Considérant que le point de départ du raisonnement de la ville de Ciney et de la partie intervenante est que l'exploitation autorisée respecte les normes en vigueur en matière de bruit, la ville indiquant que l'étude acoustique prescrite sert à éventuellement imposer un surcroît de réduction de nuisances sonores et l'intervenante qu'elle sert de mesure de contrôle en vue de sanctionner des dépassements éventuels;

Considérant qu'il ressort des conclusions du rapport d'octobre 2011 intitulé "Evaluation acoustique liée à l'exploitation de la discothèque «Le Trébuchet» à Jannée (campagnes de mesures de juillet et septembre 2011)" que, d'une manière générale, il y a un "respect de la réglementation tout en confirmant que le bruit de l'activité est peu perceptible à perceptible au niveau du point PM3" et qu'"aux points de mesures auxquels un opérateur était présent, le bruit des mouvements ou discussions sur le parking n'était pas perceptible"; qu'il s'ensuit, d'une part, que l'autorité a délivré le permis attaqué, en connaissance de cause sur ce point, et d'autre part que la condition critiquée de l'article 4, 1^o, b, doit s'analyser comme étant, à titre essentiel, une mesure de contrôle destinée à s'assurer du respect des normes en la matière; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen de la violation des articles D.66 et D.68 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement, de la contradiction dans les motifs; qu'ils reprochent à l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier d'avoir dispensé le demandeur de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement sans avoir motivé sa décision c'est-à-dire sans avoir fait apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un examen, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'ils ajoutent qu'à défaut, c'est l'autorité qui délivre le permis qui

doit motiver sa décision sur ce point; qu'ils reproduisent un extrait de la décision de l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier que l'acte attaqué reprend (p. 7) et le rapprochent des considérants relatifs à l'étude acoustique imposée à l'article 4, 1^o, b, du permis; qu'ils dénoncent une motivation insuffisante en ce que

- les autorités n'expriment pas concrètement pourquoi les nuisances les plus significatives ne sont pas notables;
- elles s'estiment suffisamment éclairées alors que l'auteur de l'étude acoustique lui-même préconise un complément d'étude et que dans les conditions, est imposée une étude acoustique complémentaire;

qu'ils renvoient à un cas qu'ils disent similaire tranché par l'arrêt n^o 206.820 du 26 juillet 2010;

Considérant qu'il ressort de l'examen du cinquième moyen que, pour ce qui concerne l'impact acoustique du projet, la partie adverse a statué en connaissance de cause; que la motivation du permis permet de constater que l'autorité a correctement saisi les incidences du projet sur l'environnement, en application des articles D.66 et suivants du Code de l'Environnement et en a conclu qu'une étude d'incidences n'était pas requise; que, de l'examen du cinquième moyen, il ressort que la condition fixée à l'article 4, 1^o, b, du dispositif de l'acte attaqué est destinée à contrôler le respect de la réglementation, les incidences du projet en matière acoustique étant connues et acceptables au moment où l'autorité a pris sa décision; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. PARAPH est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du collège communal de Ciney du 27 février 2012 accordant à la S.P.R.L. PARAPH un permis unique pour la régularisation de l'exploitation d'une discothèque d'une capacité de 393 personnes pour un bien sis route Nationale 4, 3 à Ciney-Pessoux.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 525 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 quinze mars deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.