CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 238.701 du 28 juin 2017

A. 221.351/XIII-7920

En cause : **DRIESSEN** Eric,
ayant élu domicile chez
M^e^ Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

ALESSANDRO Emmanuel,
ayant élu domicile chez
M^e^ Bernard PÂQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 janvier 2017, Eric DRIESSEN demande l'annulation du permis unique délivré le 28 novembre 2016 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports, et du Bien-être animal, à Emmanuel ALESSANDRO et l'autorisant à transformer une grange en discothèque dans un établissement situé chaussée de Nivelles 44 à Manage.

II. Procédure

La partie adverse a déposé un mémoire en réponse et le dossier administratif.

Par une requête introduite le 2 mars 2017, Eric DRIESSEN a demandé la suspension de l'exécution du même acte.

Par une requête introduite le 23 mars 2017, Emmanuel ALESSANDRO a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

La note d'observations a été déposée.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 3 mai 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 7 juin 2017 à 10 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Marine WILMET, loco M^e^ Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Gil RENARD, loco M^e^ Bernard PÂQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Intervention

Emmanuel ALESSANDRO, bénéficiaire de l'acte attaqué demande à intervenir dans la procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

IV. Les faits

1. Le 17 mai 2016, Emmanuel ALESSANDRO introduit une demande de permis unique ayant pour objet, d'une part, la transformation d'une grange existante en discothèque ainsi que son exploitation et, d'autre part, l'ajout de 72 emplacements au parking actuel comprenant environ une centaine de places sur un bien sis à Manage, chaussée de Nivelles 44, parcelles cadastrées première division, section A, n^os^ 568n et 569f.

Au plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 9 juillet 1987, cet établissement figure en zone de parc.

La grange destinée à accueillir la discothèque fait partie du site de la Ferme de la Courte au bois. Ce site comporte plusieurs constructions qui se présentent sous la forme d'un L inversé. Au départ du plan d'implantation, de la vue en plan du rez-de-chaussée et de l'une des deux photographies vue du ciel figurant dans le dossier de demande de permis, il peut être observé que la grange destinée à accueillir la discothèque est partiellement mitoyenne avec la propriété de la partie requérante, étant entendu que cette grange n'est pas affectée dans sa totalité à l'activité projetée. Dans la grange, il existe en effet un espace d'une quinzaine de mètres entre l'emplacement de la discothèque et le mur qui jouxte la propriété de la partie requérante.

2. Le 14 juin 2016, les fonctionnaires délégué et technique informent le demandeur de permis que sa demande est complète et recevable.

3. Du 27 juin au 12 juillet 2016, une enquête publique se tient; elle donne lieu au dépôt de deux réclamations, dont l'une émane de la partie requérante.

4. Le 1er juillet 2016, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) du service public de Wallonie (S.P.W.) rend un avis défavorable (révisable).

5. Le 6 juillet 2016, la cellule bruit émet un avis favorable conditionnel.

6. En sa séance du 11 juillet 2016, le collège communal de Manage donne un avis favorable conditionnel.

7. Le 24 août 2016, le service incendie de la zone "Hainaut Centre" émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 22 août 2016, les fonctionnaires délégué et technique transmettent leur rapport de synthèse dans lequel ils suggèrent à l'autorité d'octroyer le permis sollicité.

9. Par une délibération du 29 août 2016, le collège communal de Manage refuse de délivrer le permis unique.

10. Par un pli recommandé à la poste le 16 septembre 2016, le demandeur de permis introduit un recours administratif à l'encontre de cette décision.

11. Le 24 octobre 2016, la cellule bruit émet un avis défavorable.

12. Par un courrier portant la date du 8 novembre 2016, les fonctionnaires délégué et technique transmettent au ministre un rapport de synthèse sur recours dans lequel ils lui proposent de refuser le permis sollicité.

13. Par un arrêté du 28 novembre 2016, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, et du Bien-être animal octroie le permis unique sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

V. Le premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 39, 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Dans une première branche, elle soutient que l'extension du parking est incompatible avec la zone de parc dans laquelle il se situe, alors que les conditions permettant de déroger à cette affectation, inscrites à l'article 111 du CWATUP, ne sont, à son estime, pas rencontrées en l'espèce. Elle fait valoir que "le parking litigieux ne peut être qualifié d'agrandissement ou d'extension de bâtiment existant", "le parking préexistant ne constituant en tout état de cause pas un bâtiment".

Dans une seconde branche, la partie requérante considère que la lecture de l'acte entrepris ne permet pas d'établir que la dérogation octroyée revêt un caractère exceptionnel, comme l'exige pourtant l'article 114 du CWATUP. Selon elle, rien n'indique que son auteur a d'abord cherché à appliquer le zonage du plan de secteur ni que, ensuite, l'octroi d'une dérogation était nécessaire. La partie requérante fait valoir à cet égard que la grange destinée à abriter la discothèque est actuellement non utilisée.

B. La partie adverse

Dans son mémoire en réponse ainsi que dans sa note d'observations, la partie adverse fait valoir, quant à la première branche, que les conditions d'application de l'article 111 sont rencontrées; elle insiste sur les circonstances de fait de la cause :

" En l'espèce, le parking est adjoint au projet et en ce sens il présente un lien étroit avec la construction qu'il est censé agrandir en sorte qu'il peut être considéré comme l'agrandissement d'une construction existante. Il en est d'autant plus ainsi que le parking est préexistant et qu'il s'agit uniquement de l'étendre".

S'agissant de la seconde branche, la partie adverse reproduit le passage de l'acte entrepris qui est consacré aux lignes de force de paysage et insiste sur le caractère préexistant de la grange.

C. La partie intervenante

Quant à la première branche, la partie intervenante rappelle que le projet prévoit l'extension du parking existant. Elle en infère qu'il s'agit bien de réaliser des actes et travaux d'agrandissement à une construction ou une installation existante et que l'article 111 du CWATUP est applicable en ce qu'il permet de déroger au plan de secteur pour de tels actes et travaux.

Quant à la seconde branche, la partie intervenante reproduit les passages pertinents de l'acte entrepris et en infère que son auteur a adéquatement motivé, en droit et en fait, le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée.

V.2. Examen

A. Sur la première branche du moyen

L'article 111, alinéa 1er, du CWATUP dispose notamment comme suit :

" Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction".

Le dernier alinéa de cette disposition prescrit en outre que la construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage.

Pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle. Les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive. Décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision.

L'acte attaqué doit contenir les motifs qui établissent que les différentes conditions permettant d'octroyer la dérogation sont rencontrées. S'agissant de l'article 111, précité, il faut notamment que son auteur établisse ce qu'est le principal qu'il s'agit de transformer, agrandir ou reconstruire et constate son existence légale avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qu'il a été autorisé.

L'auteur de l'acte entrepris justifie en ces termes l'octroi d'une dérogation à l'article 111 du CWATUP :

" […]

Considérant que l'établissement projeté se situe sur les parcelles cadastrales suivantes : Manage : 1e division; section A; n° 568N, 569F;

Considérant que ces parcelles sont inscrites en zone de parc ainsi qu'à proximité immédiate du site classé «le château de la Cour-au-Bois» selon le plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 9 juillet 1987;

Considérant que la demande vise plus précisément le changement d'affectation d'une grange en discothèque et l'extension d'un parking nécessitant l'abattage d'arbres et de haies;

Considérant que l'article 39 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie définit la zone de parc 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. (...)»;

Considérant que la demande n'est pas conforme à la zone de parc;

Considérant cependant que l'article 111 du Code dispose que :

«Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage»;

Considérant que l'article 114 du Code dispose que :

> «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°»;

Considérant qu'en ce qui concerne les lignes de force du paysage, celles-ci sont caractérisées par un site composé de bâtiments anciens destinés à la location pour des événements de type mariage, réception, banquets, séminaires;

Considérant que le projet ici envisagé est destiné à accueillir une discothèque dans la grange existante; que ce projet n'a aucune incidence en terme d'architecture puisqu'il n'implique aucune modification du volume construit, qu'en ce qui concerne l'incidence sur la zone de parc, le projet prévoit l'extension du parking existant; qu'au vu des photos aériennes, le parking existant est de qualité et permet par une végétation adaptée (plantation de haies dissimulant les véhicules) d'intégrer cet aménagement au site sans altérer la perception des bâtiments existants et sans altérer la vue plus lointaine depuis le rond-point d'accès; que l'extension du parking s'inscrit dans cette même optique et prévoit une intégration paysagère de qualité;

Considérant qu'au regard de ces éléments, les lignes de force du paysage sont respectées et le prescrit de l'article 111 rencontré".

Cette motivation ne permet pas d'établir que l'extension du parking rencontre les conditions exigées par l'article 111 du CWATUP : son auteur ne démontre pas que le parking actuel existait légalement avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qu'il avait été autorisé; il n'établit pas davantage que cette extension devrait être considérée comme une transformation ou un agrandissement de la grange existante.

La première branche du moyen est fondée.

B. Sur la seconde branche du moyen

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la règle dans le cas où une disposition dérogatoire est applicable. L'article 114 fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. L'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire. Le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation.

Tel qu'ils sont libellés, les griefs en lien avec l'article 114 du CWATUP qui sont avancés par la partie requérante ne peuvent être retenus.

Tout d'abord, l'auteur de l'acte entrepris a indiqué à suffisance les raisons de recourir au mécanisme dérogatoire en ayant expressément considéré que "le site bénéficie d'une position idéale pour développer ce type d'activité en ce qu'il est accessible depuis une voirie régionale et n'engorge dès lors pas les voiries locales", "que le site est isolé de toute agglomération et ceinturé de zone[s] d'activités économiques industrielles" et "qu'il apparait dès lors particulièrement opportun de développer ce type d'activité à cet endroit".

Ensuite, dans la mesure où toutes les parcelles aux alentours sont également en zone de parc et l'extension du parking étant par définition incompatible avec le zonage, rechercher d'abord à appliquer la règle dans son principe paraît, en l'espèce, peu opérant.

Par ailleurs, l'usage modéré de la dérogation n'est pas démenti par la circonstance que la grange est actuellement non utilisée dès lors que l'auteur de l'acte entrepris indique expressément que d'autres bâtiments du site sont déjà affectés à des activités événementielles.

Enfin, comme déjà relevé à l'occasion de l'examen de la première branche du moyen, le permis critiqué contient un passage spécifiquement consacré au respect des lignes de force du paysage. Ce considérant ne paraît pas inexact en fait ou en droit, tandis qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

Le premier moyen est fondé en sa première branche.

VI. Le second moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un second moyen "de la violation des articles D.66 et D.67 du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du défaut d'examen complet des circonstances de la cause,

de l'erreur et de la contradiction dans les motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation".

Dans une première branche, elle soutient que l'analyse des nuisances sonores générées par le projet est erronée dès lors que, d'une part, la notice d'évaluation ne renseigne pas l'existence de sa propriété et que, d'autre part, la cellule bruit a remis un avis défavorable. Elle prétend aussi que le complément d'information rédigé par l'auteur de l'étude acoustique n'a pas été soumis à enquête publique et, enfin, qu'aucune mesure de bruit n'a été effectuée au départ de son habitation.

Dans une deuxième branche, elle fait valoir qu'une partie du chemin d'accès au site de la ferme de la Courte au bois est à ce point étroit qu'il est exclu que deux véhicules puissent s'y croiser, alors que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'aborde pas cette question, de sorte que, à son estime, l'autorité n'a pu statuer en pleine connaissance de cause à cet égard.

B. La partie adverse

Dans son mémoire en réponse et sa note d'observations, la partie adverse fait valoir, quand à la première branche, qu'il résulte de la lecture de l'acte entrepris que son auteur était parfaitement éclairé quant aux nuisances sonores générées par le projet litigieux. Elle soutient que le complément d'information déposé par le demandeur de permis ne devait pas être soumis à enquête publique dès lors qu'il est favorable au requérant et va dans le sens de sa réclamation. Selon la partie adverse, les conditions particulières d'exploitation imposées dans l'acte entrepris "devraient être de nature à [le] rassurer".

A l'audience, elle produit l'étude complémentaire et soutient qu'il ressort de l'acte attaqué que son auteur en avait bien connaissance.

S'agissant de la seconde branche, la partie adverse relève qu'une salle de réception appartenant au site de la ferme est déjà exploitée actuellement et que cette situation n'engendre aucune nuisance particulière quant au chemin d'accès.

C. La partie intervenante

Quant à la première branche, la partie intervenante soutient que la situation du bâtiment de la partie requérante a bien été prise en compte et ce, aussi bien dans le complément de l'étude acoustique que dans le second avis rendu par la cellule bruit et dans l'acte entrepris. Elle considère en outre que le respect des

valeurs limites de bruit relève, dans son chef, d'une obligation de résultat pouvant faire l'objet d'un contrôle.

Quant à la seconde branche, la partie intervenante reproduit les passages pertinents de l'acte entrepris et relève que l'impossibilité de se croiser ne concerne qu'une distance de 150 mètres, le reste du chemin d'accès présentant une double bande.

VI.2. Examen

A. Sur la première branche du moyen

Il n'est pas contesté que l'étude acoustique jointe à la demande de permis n'a pas examiné l'influence des nuisances sonores sur la propriété de la partie requérante. Il ressort de la lecture de cette étude que le demandeur de permis n'a manifestement pas attiré l'attention de son auteur sur le fait que cette habitation ne présentait aucun lien avec les activités organisées sur le site de la ferme.

C'est la raison pour laquelle la cellule bruit s'est, dans son premier avis, prononcée en faveur de la demande : celle-ci a en effet constaté - erronément - que la grange était mitoyenne avec des habitations dont les baux contenaient une clause particulière informant de l'organisation d'activités événementielles sur le site de la ferme. La cellule bruit constate que, compte tenu de l'existence de cette clause, "les normes relatives à la mitoyenneté n'ont pas été considérées" dans l'étude acoustique.

L'absence d'examen de compatibilité du projet litigieux avec la fonction d'habitat présente sur le site est d'ailleurs un motif qui, au premier échelon de la procédure administrative, a conduit au refus de permis.

A la suite du recours administratif introduit par le demandeur de permis, la cellule bruit s'est à nouveau prononcée sur le projet. Ayant cette fois constaté qu'aucune mesure n'avait été effectuée au départ de la propriété de la partie requérante, cette instance a remis un avis défavorable dont les termes - reproduits ci-après - sont intégrés à l'acte entrepris :

" […]

2.2. Analyse du projet

Le projet querellé consiste à rénover et à transformer une grange, faisant partie d'une propriété abritant déjà des salles de banquet, en discothèque.

Lors de l'instruction de la demande de permis en première instance, la Cellule Bruit avait remis un avis favorable sur base du dossier de demande et de l'étude acoustique jointe.

Il y était stipulé que les habitations présentes sur le site appartenaient à l'exploitant et qu'une clause particulière figurait dans le bail des locataires, le site étant déjà dédié à une activité événementielle.

Le point de mesure de bruit représentatif d'un logement avait donc été considéré de manière indicative.

Or, suite à une plainte émise lors de l'enquête publique, non portée à la connaissance de la Cellule Bruit, il s'avère qu'une des habitations appartient à un tiers. Il convient donc de reconsidérer l'avis précédemment émis et d'examiner la valeur du bruit particulier mesuré au niveau d'un des logements dans l'étude acoustique.

Celui-ci est estimé à de 27,2 dB(A) lors de la diffusion dans la grange d'un morceau de musique riche en basses fréquences.

Cependant, ce logement n'est pas celui appartenant au tiers, l'auteur d'étude n'y ayant pas eu accès. Il n'est donc pas directement mitoyen à la grange qui sera aménagée.

Le niveau continu équivalent pondéré A évalué sur une période de 15 minutes fixé par les conditions particulières usuellement prescrites en matière de musique électroniquement amplifiée devant être inférieur à 25 dB(A) en cas de mitoyenneté, des travaux d'isolation acoustique supplémentaires seront à prévoir par l'exploitant.

2.3. Conclusions

Étant donné la mitoyenneté d'une habitation appartenant à un tiers et les informations contenues dans l'étude acoustique, il n'y a pas de garantie quant au respect des valeurs limites proposées via les conditions particulières annexées.

3. Avis

La cellule bruit émet un avis défavorable.

Une étude acoustique destinée à définir les travaux requis ou le réglage d'un limiteur acoustique à installer pour garantir le respect des conditions particulières usuellement prescrites dans l'habitation n'appartenant pas à l'exploitant doit être réalisée".

L'absence de prise en compte, dans l'étude acoustique, de la propriété de la partie requérante a d'ailleurs amené les fonctionnaires délégué et technique à proposer à l'autorité compétente de refuser le permis sollicité.

Il ressort des termes de l'acte entrepris qu'un complément d'étude acoustique a été déposé par le demandeur de permis le 17 novembre 2016.

Cette étude qui ne figurait pas dans le dossier administratif, fut déposée par la partie adverse à l'audience.

L'auteur de l'acte entrepris reproduit les passages suivants de ce complément d'étude :

" Tout naturellement, plus l'isolation acoustique du bâtiment vis-à-vis de l'extérieur ou des mitoyennetés est performante, plus le niveau sonore intérieur toléré pourra être élevé de manière à respecter les limites légales chez les riverains. Le respect de ce niveau sonore intérieur sera observé par l'installation d'un limiteur acoustique sur la sonorisation de l'établissement.

Les calculs théoriques de performances d'isolation acoustique d'un bâtiment vis-à-vis de l'extérieur ou de ses mitoyennetés sont complexes et entaché d'erreurs. Il est donc préféré la réalisation de mesures.

[…]

Les mesures ont montré que les limites légales pourraient être respectées moyennant la limitation des niveaux sonores dans les basses fréquences.

[…]

Déterminer l'impact de la sonorisation de manière théorique au sein du volume n'ayant pu faire l'objet de mesure […] conduirait à une grande incertitude. Compte tenu des niveaux mesurés au point P03, on peut cependant s'attendre à ce que la viabilité du projet ne soit pas remise en cause.

Par ailleurs, l'amélioration des performances d'isolation acoustique entre ce volume et l'établissement amenée par la réalisation des travaux permettra de revoir le niveau intérieur à la hausse.

Dès lors, nous proposons la réalisation d'une campagne de mesure après travaux.

Les résultats de cette mesure, en complément aux mesures précédentes, viendront fixer le seuil du limiteur acoustique de l'établissement afin de respecter la législation en vigueur".

Après avoir reproduit ces différents passages du complément d'étude, l'auteur de l'acte entrepris apprécie en ces termes la problématique des nuisances sonores :

" […]

Considérant que le plan d'implantation permet d'identifier que la grange ne présente aucune baie sur sa façade latérale gauche; que dans le coin mitoyen avec l'habitation de tiers (n° 44c), on retrouve un local indépendant du projet ne présentant pas d'accès au reste de la grange ainsi que la réserve;

Considérant que les sanitaires sont situés du côté de la cour pavée située à l'arrière des habitations 44b et 44c; qu'il existe un accès vers cette cour; que cet accès est réservé à l'usage de sortie de secours; que le projet prévoit une zone fumoir à l'écart des habitations voisines;

Considérant que l'aménagement du projet est conçu de manière à limiter la perception des activités pour les occupants des habitations voisines (44b et 44c);

Considérant en conséquence que l'autorité compétente s'écarte de l'avis de la cellule Bruit ayant mené à la rédaction du rapport de synthèse défavorable;

qu'elle impose des conditions particulières relatives à la gestion du bruit dont la réalisation d'une campagne de mesure après travaux".

Le permis attaqué indique ainsi les valeurs limites générales de niveaux de bruit applicables à l'établissement et édicte des conditions particulières d'exploitation en matière de bruit applicables à la sonorisation amplifiée électroniquement.

L'examen du complément d'étude acoustique ne révèle pas d'information supplémentaire utile quant aux nuisances sonores sur la propriété du requérant. En effet, aucune nouvelle mesure n'a été effectuée, le niveau sonore dans l'habitation propriété du requérant étant toujours inconnu, seule une supposition d'arriver à un niveau sonore respectant la limité légale (après correction) au vu du niveau sonore dans l'habitation mitoyenne à celle du requérant (déjà repris dans l'étude acoustique initiale) étant mise en avant "sous réserve d'erreurs liées aux calculs théoriques".

Le complément d'étude acoustique énonce en effet que "compte tenu des niveaux mesurés au point P03 [maison mitoyenne à celle du requérant], on peut s'attendre à ce que la viabilité du projet ne soit pas remise en cause".

La connaissance de la situation de la partie requérante n'a donc pas évolué par rapport au dossier qui a conduit à l'opposition de l'autorité communale, de la cellule bruit et des fonctionnaires technique et délégué.

Dans ces conditions, on n'aperçoit pas comment l'auteur de l'acte entrepris aurait pu statuer en pleine connaissance de cause sur la demande qui lui était soumise.

Par ailleurs, si l'impossibilité d'effectuer des mesures au départ de l'habitation de la partie requérante trouve sa source dans le refus de celle-ci de consentir à leur réalisation, il appartenait à l'autorité de le mentionner.

Ainsi il ne ressort d'aucun document du dossier administratif qu'une demande a été faite auprès de la partie requérante pour réaliser des mesures au sein de l'habitation. Au contraire la réclamation du requérant introduite pendant l'enquête publique en première instance soutient qu'aucune demande en ce sens n'a été formulée.

De la même manière, si l'impossibilité d'effectuer des simulations fiables résulte de difficultés d'ordre scientifique, il incombait à l'autorité d'en faire état dans sa décision, plutôt que de se borner à ordonner un simple contrôle *a posteriori* du respect des seuils réglementaires.

La première branche du moyen est fondée.

B. Sur la seconde branche du moyen

S'agissant du charroi généré par le projet litigieux, et en particulier quant à l'accessibilité de site, l'acte entrepris contient les motifs suivants :

" Considérant que si cette activité est susceptible d'entraîner un flux de véhicules non négligeable, l'accès depuis le rond-point n'implique aucune nuisance à d'éventuels riverains en raison de ce que le chemin d'accès depuis le rond-point est existant et traverse une zone non urbanisée; que le chemin est déjà emprunté pour les événements sur le site existant (séminaires, mariages ...) sans susciter de nuisances et sans que cette circulation n'entraîne de nuisance sur la zone de parc;

Considérant que la famille DELHAYE est propriétaire du chemin d'accès; que l'exploitant dispose d'une servitude; qu'il appartient à l'exploitant de maintenir cette servitude en l'état; qu'il lui appartient de prendre en charge les éventuels dégâts occasionnés par l'organisation de ses activités;

Considérant dès lors que le site bénéficie d'une position idéale pour développer ce type d'activité en ce qu'il est accessible depuis une voirie régionale et n'engorge dès lors pas les voiries locales; que le site est isolé de toute agglomération et ceinturé de zones d'activités économiques industrielles; qu'il apparaît dès lors particulièrement opportun de développer ce type d'activité à cet endroit".

Le fait qu'une portion d'environ 150 mètres en ligne droite du chemin d'accès ne comporte qu'une seule bande n'a pas pour effet de remettre en cause le constat opéré par l'autorité que le chemin est déjà emprunté pour les événements sur le site existant sans susciter de nuisances.

Dans ces circonstances, la seconde branche du moyen n'est pas fondée.

Le second moyen est fondé en sa première branche.

Au terme des débats succincts, le Conseil d'Etat partage les conclusions du rapport de l'auditeur concluant à l'annulation de l'acte attaqué. Par application de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, précité, il y a lieu de trancher définitivement cette affaire.

VII. Dépens

A la suite de l'introduction de la demande de suspension, la partie requérante a payé un droit d'enrôlement supplémentaire de 200 euros.

Toutefois, en raison du traitement de l'affaire dans le cadre de la procédure prévue à l'article 93 du règlement général de procédure, un seul droit d'enrôlement de 200 euros est dû conformément à l'article 70 du règlement général de procédure. Il y a donc lieu de rembourser 200 euros à la partie requérante.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La demande d'intervention introduite par Emmanuel ALESSANDRO est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis unique délivré par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports, et du Bien-être animal, en date du 28 novembre 2016, à Emmanuel ALESSANDRO pour la transformation d'une grange en discothèque dans un établissement situé chaussée de Nivelles 44 à Manage.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Article 4.

Les dépens liquidés à la somme de 350 euros sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

<u>Article 5</u>.

La taxe de 200 euros afférente à l'enrôlement de la demande de suspension sera remboursée à la partie requérante par le service désigné au sein du service public fédéral des Finances comme étant compétent pour encaisser les droits au Conseil d'Etat.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le vingt-huit juin deux mille dix-sept par :

Michel PÂQUES,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Michel PÂQUES.