

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.786 du 8 novembre 2010

A. 195.725/XIII-5499

En cause :

1. **BAERTEN** José,
 2. **DEBLENDE** Vincent,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

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

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 mars 2010 par José BAERTEN et Vincent DEBLENDE qui demandent l'annulation "du permis d'urbanisme délivré par le Ministre de l'Aménagement du territoire le 14 octobre 2009 à l'administration communale de Wasseiges et ayant pour objet la construction d'une salle de quartier à Ambresin";

Vu l'arrêt n° 205.074 du 10 juin 2010 suspendant l'exécution du permis précité;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 17 juin 2010 par la partie adverse;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 24 septembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 octobre 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, José BAERTEN, requérant, et Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 19 décembre 2008, l'administration communale de Wasseiges introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué, ayant pour objet la construction d'une salle de quartier en lieu et place d'un bâtiment existant à démolir situé sur un bien sis à Wasseiges, allée des Charmes, n° 25 et cadastré section B, n^{os} 762l et 762k.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement précise, quant à l'intégration au cadre bâti et non bâti : "Bonne intégration dans le cadre bâti, nouvelle construction en remplacement de la salle existante «insalubre»". Elle précise, concernant les mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs de l'environnement quant au bruit : "Respect du règlement communal en cas de tapage nocturne" et quant à la circulation : "Possibilité de parkings le long de la voirie".

Le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981.

2. Le 29 janvier 2009, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet de la demande.

3. Le procès-verbal de la réunion plénière du 18 février 2009 se lit comme suit :

" 1. Présentation de l'avant-projet

Le projet consiste en la construction d'une salle de fêtes à la place d'une ancienne salle privée existante rachetée il y a 5-6 ans par la commune. La partie habitation a été rénovée et transformée en deux appartements d'insertion. Au départ, il était prévu de rénover l'ancienne salle mais vu sa vétusté, il a été décidé de la démolir et de reconstruire une salle plus spacieuse et moderne. Les travaux seront réalisés en 3 lots (gros-oeuvre, chauffage-sanitaire et ventilation et électricité). Le type de chauffage sera précisé ainsi que les éventuelles modifications à apporter aux éléments existants.

[...]".

4. Une enquête publique est organisée du 20 février au 9 mars 2009 en application de l'article 330, 2° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elle suscite cinq lettres de réclamations.

5. Le 23 février 2009, la direction générale opérationnelle agriculture, ressources naturelles et environnement, direction des cours d'eau non navigables, émet un avis sur la demande.

6. Le 10 mars 2009, le collège communal de Wasseiges émet un avis favorable conditionnel sur la demande. Dans son avis, le collège communal précise notamment que la commune va acquérir une partie de la parcelle adjacente, cadastrée section B, n° 580fpie, afin de créer un parking en dehors de la voie publique.

7. Le 24 avril 2009, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme sollicité par la commune.

8. Le 15 mai 2009, la commune introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 18 mai 2009.

9. Le 7 juillet 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet. Cet avis est transmis au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité le 20 juillet 2009.

10. Le 14 septembre 2009, la commune de Wasseiges adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 15 septembre.

11. Le 9 octobre 2009, les services centraux proposent au ministre d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité à la condition qu'un accès carrossable répondant aux prescriptions prévues à l'article 415/1 du CWATUP soit créé.

12. Le 14 octobre 2009, le ministre octroie le permis d'urbanisme à la commune de Wasseiges assorti de la condition précitée. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Le Ministre,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le Livre 1^{er} du Code de l'environnement;

Considérant que l'administration communale de Wasseiges, rue Baron d'Obin, n° 143, à 4219 WASSEIGES a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Wasseiges (Ambresin), Allée des Charmes, n° 25, sur 2 parcelles cadastrées 2^{ème} division, section B, n° 762k et l, et ayant pour objet la construction d'une salle de quartier;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction de Liège 2 de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4), par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 23 janvier 2009;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 18 mai 2009 que, conformément à l'article 127, § 6, du Code précité, le recours est recevable;

Considérant que le bien est situé zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté du 20 novembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330-2° du Code : «la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement (...) est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (...)»;

Considérant que 5 réclamations ont été introduites;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Le Service Régional d'Incendie de Hannut a remis un rapport de prévention en date du 03 mars 2009; le projet est conforme à ce rapport;
- DGO3 — Division de l'Eau : avis favorable conditionnel (conditions relatives aux rejets dans le ruisseau de la Mehaigne) envoyé le 23 février 2009 suite à la demande du Fonctionnaire délégué du 29 janvier 2009;

Considérant que l'avis du Collège communal a été sollicité en date du 29 janvier 2009 et transmis en date du 26 mars 2009; que son avis est favorable conditionnel;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué a été transmise en date du 24 avril 2009 à la demanderesse; que sa décision est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit : voir en annexe;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 127 dudit Code;

Considérant que les parties et la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu le 07 juillet 2009;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 20 juillet 2009, l'avis ci-annexé;

Considérant que le demandeur a envoyé en date du 14 septembre 2009 une lettre de rappel, réceptionnée par le Gouvernement le 15 septembre 2009;

Considérant que la demande de permis porte sur la construction d'une salle de quartier, sur un bien inscrit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Considérant que la demande entre dans le champs d'application de l'art. 127 du Code en raison de son auteur et de son objet, s'agissant d'un local «communautaire» accessible à tous dans des conditions raisonnables;

Considérant que sur le plan environnemental, le projet n'est pas, eu égard à son ampleur, à sa finalité, à sa situation et aux nuisances qu'il est susceptible de générer, soumis à une étude d'incidences; que plus particulièrement, vu l'absence d'installation d'amplification sonore permanente et vu la configuration des aménagements intérieurs (pas de bar, petite réserve sans accès par l'extérieur), il n'y a pas lieu de considérer le bâtiment comme une salle de spectacles au sens de la rubrique 92.32.01 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04.07.02, ni un local de spectacle ou d'amusement au sens de la rubrique 92.34.01; qu'à ce propos, le cas échéant, une demande d'autorisation provisoire devra être introduite préalablement à toute manifestation utilisant une installation d'émission de musique amplifiée électroniquement; qu'en ce qui concerne le caractère inondable de la zone, la Division de l'Eau a estimé que le projet n'est pas de nature à aggraver la situation par rapport à l'existant; qu'en ce qui concerne les rejets d'eau dans le ruisseau de la Mehaigne, les recommandations de la DGO3 n'ont pas lieu d'être, les rejets allant à l'égout existant; qu'en outre, la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que sur le plan de l'isolation thermique, la demande est accompagnée du formulaire d'exigence d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire en Région wallonne, dûment complété;

Considérant que, s'agissant de la construction d'une salle de quartier, le projet est, en soi, conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural, dans la mesure où il n'empêchera en rien que le solde de la zone soit affecté à la résidence ou aux autres activités admissibles en vertu de l'article 27 du Code et où un tel local n'est pas de nature, au vu l'absence d'installation d'amplification sonore permanente et au vu de la configuration des aménagements intérieurs (pas de bar, petite réserve sans accès par l'extérieur), à générer des nuisances inconfortables pour un environnement résidentiel;

Considérant que la demande de permis est soumise à enquête publique pour le motif visé à l'article 330-2° du Code : «la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement (...) est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (...)»;

que l'enquête publique a donné lieu à 5 réclamations, ayant pour objets :

- les nuisances sonores
- les nuisances pouvant être causées par les usagers de la salle (dégradations , ...)
- l'absence d'aménagement de places de parking propres à la salle
- la charge supplémentaire de trafic automobile
- la sécurité routière
- la nécessité d'un permis d'environnement en classe 2
- les risques d'inondation;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours contre la décision de refus du fonctionnaire délégué, où elle invoque les motifs suivants :

- L'ancienne salle de quartier ne répond plus aux conditions de sécurité et de salubrité requises.
- La salle fait partie intégrante du paysage depuis des décennies; elle constitue un lieu de rassemblement judicieux par son emplacement et est nécessaire à la vie associative du village. Elle n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte.
- Les matériaux ont été choisis pour assurer une isolation thermique, ainsi qu'une isolation acoustique afin de préserver la quiétude du voisinage.
- La demanderesse compte solutionner le manque de parking par l'acquisition d'une parcelle de 650m à proximité de la salle afin de créer une aire de parcage.
- Les éventuelles incivilités ou dégradations engendrée par les usagers de la salle seront sévèrement sanctionnées.
- Le manque de sécurité aux abords de la salle peut être diminué par l'installation de coussins berlinois (étude en cours)
- L'occupation de la salle ne sera ni plus ni moins intense qu'actuellement
- Le bouleversement de la vie de quartier n'aura pas lieu puisque la salle existante n'a jamais fait l'objet de plainte.
- Les risques d'inondation sont très faible, quasi inexistant.
- La salle ne nécessite pas de permis d'environnement en classe 2 mais bien en classe 3;

Considérant que dans le cadre du recours, la commission d'avis sur les recours a émis un avis défavorable, pour les motifs suivants :

- Le projet n'est conforme à la destination du bien au plan de secteur, que dans la mesure où tant l'intégration du projet dans son contexte que la compatibilité de l'activité avec le voisinage soient vérifiées;
- Le projet s'implante dans un petit hameau situé en périphérie du village; ce dernier est constitué de quelques habitations la zone est essentiellement vouée à la résidence;
- L'implantation d'une salle de quartier va engendrer des charges urbanistiques (circulation, parcage et nuisances éventuelles liées au rassemblement de personnes);

- Le projet ne présente aucun aménagement extérieur susceptible de démontrer sa faisabilité notamment en ce qui concerne la circulation des véhicules à l'intérieur de la parcelle, le nombre suffisant de places de parcage, l'aménagement d'espaces tampons (plantations) par rapport aux propriétés contiguës. L'accueil d'une telle activité en seconde zone par rapport aux habitations situées à front de voirie nécessite des dispositifs d'isolement suffisants pour garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité pour le voisinage;
- Eu égard au caractère étriqué des lieux, l'activité projetée est difficilement conciliable avec le voisinage;
- Il y a lieu de privilégier une implantation en relation avec la voirie plutôt que rejetée en seconde zone;
- L'ancienne salle constitue un héritage du passé qu'il ne convient pas de pérenniser;
- La volumétrie projetée s'écarte de la typologie du bâti local;
- La commission s'interroge quant à la nécessité de l'obtention d'un permis unique plutôt qu'un permis d'urbanisme;

Considérant que les problèmes mis en lumière par l'enquête publique ne semblent pas mettre la reconstruction de la salle en question; qu'en effet :

- S'agissant de la reconstruction d'une salle existante, il n'y aura pas d'aggravation des nuisances sonores, dans la mesure où l'administration communale souligne que les activités prévues dans le futur sont du même ordre que celles exercées par le passé et où, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, aucun procès d'intention ne peut lui être adressé;
- La sanction d'éventuels actes d'incivisme relèvent du pouvoir de police du Bourgmestre;
- Le projet peut fonctionner sans l'aménagement immédiat d'une aire de parking spécifique, les voitures pouvant être garées le long de la voirie;
- Les activités projetées restant identiques à la situation actuelle, il n'y aura en effet pas plus de charge de trafic ni d'insécurité sur la route;
- Le permis d'environnement n'apparaît pas nécessaire au vu du libellé des rubriques de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002;
- La DGO3, Division de l'Eau a donné un avis favorable par rapport à l'impact du projet en cas d'inondation;

Considérant qu'outre les arguments auxquels il a déjà été répondu ci-dessus, l'avis rendu par la Commission doit être nuancé comme suit :

- La zone est essentiellement vouée à la résidence; qu'il y a cependant lieu de favoriser la mixité des fonctions afin d'éviter la création de cités-dortoirs et de créer des espaces de convivialité pour les habitants de la commune;
- La circulation des véhicules à l'intérieur de la parcelle n'a pas lieu d'être; que le Service Régional d'incendie a par ailleurs émis un rapport favorable; qu'il a donc estimé que le projet offre une accessibilité satisfaisante aux services d'intervention;
- La situation de la salle en seconde zone n'est pas problématique étant donné qu'elle est destinée à la tenue d'activités n'impliquant qu'à titre exceptionnel et sous le couvert d'une convention de location, voire d'une autorisation préalable, l'usage d'une installation d'amplification sonore; que de plus, cette implantation répond au principe de gestion parcimonieuse du sol énoncé à l'art. 1^{er} du Code vu qu'il s'agit de reconstruire en lieu et place de l'ancienne salle vétuste;
- La volumétrie du projet ne s'écarte pas de la typologie du bâti local; que les hangars des fermes toutes proches présentent des volumes du même type; que le développement du bâtiment sur un seul niveau relativement bas est justifié par la fonction qu'il abrite;

Considérant que des motifs invoqués par la demanderesse, il y a lieu de considérer que la salle est en effet à l'échelle du quartier;

Considérant que sur le plan urbanistique, rien ne s'oppose à la reconstruction de la salle de quartier;

Considérant qu'en vertu de l'article 414 du Code, la bâtiment doit être accessible aux personnes à mobilité réduite; qu'à cet effet, les aménagements extérieurs devront comprendre un accès carrossable, en matériau identique à l'aire prévue devant la porte d'entrée et le plus direct possible depuis la rue jusqu'à la porte d'entrée que cet accès aura une largeur de 120cm et répondra aux prescriptions prévues à l'art. 415/1 du Code;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par l'administration communale de Wasseiges est octroyé à condition qu'un accès extérieur carrossable répondant aux prescriptions prévues à l'art. 415/1 du Code soit créé

[...]".

13. Le 15 octobre 2009, cette décision est notifiée à la commune de Wasseiges;

Considérant que les requérants prennent, notamment, un troisième moyen de la violation des articles 27, 120, 452/12 et 452/13 du CWATUP ainsi que des articles D.50 et D.64 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement, de l'erreur ou l'insuffisance quant aux motifs et d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils relèvent notamment, dans une seconde branche, que la commission d'avis sur les recours estime que "il y a lieu de vérifier la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage", au sens de l'article 27 du CWATUP; qu'ils rappellent que l'article 27 du CWATUP soumet cette possibilité de mixité, en zone d'habitat à caractère rural, à des garanties; qu'ils considèrent qu'une telle motivation de politique générale (favoriser la mixité des fonctions) est inadéquate à rencontrer l'avis à portée juridique de la commission d'avis sur la compatibilité du projet avec le voisinage; que, selon eux, également, la motivation selon laquelle le projet peut fonctionner provisoirement sans parking, préjuge d'un élément futur et incertain alors même qu'elle le sous-entend comme nécessaire; qu'ils affirment que ladite motivation est insuffisante et contient une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'elle pose la licéité et l'admissibilité du parcage le long de la voirie, sans s'assurer qu'il existe des dépendances du domaine public (accotements) aptes à remplir licitement cette fonction; qu'ils soulignent qu'une telle motivation n'est pas conforme aux impératifs combinés résultant des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement, et ne répond nullement "à la nécessaire compatibilité avec le voisinage, exigée par l'article 27 du CWATUP", ni à l'avis de la commission qui mettait en avant les nuisances résultant de la circulation et du parcage de véhicules;

qu'ils relèvent que cet avis dénonçait par ailleurs les nuisances résultant des rassemblements de personnes, et le fait que l'emplacement en arrière-zone, le caractère étriqué des lieux et l'absence de zone-tampon font que "l'activité projetée est difficilement conciliable avec le voisinage"; qu'ils contestent la réponse du ministre selon laquelle il n'y aura "qu'à titre exceptionnel [...] l'usage d'une installation d'amplification sonore" puisque les réticences de la commission d'avis portent sur les rassemblements de personnes dans un contexte festif, et que ceux-ci n'ont nul besoin d'amplification sonore électronique pour porter atteinte au voisinage; qu'ils ajoutent, en outre, que ni le dossier administratif ni l'acte attaqué ne garantissent un usage "exceptionnel" d'une salle que la commune sera tentée de rentabiliser et estiment ensuite que le ministre ne répond pas à la problématique du caractère étriqué des lieux, ni à l'absence de zone-tampon; qu'ils soutiennent que l'article 1^{er} du CWATUP ne peut prévaloir sur les exigences de l'article 27 du CWATUP et singulièrement sur son exigence de compatibilité avec le voisinage, le "principe" d'utilisation parcimonieuse du sol ne pouvant servir à justifier la construction de bâtisses dans des zones non aptes ou au-delà de la densité autorisée par un plan;

Considérant que la partie adverse conteste l'intérêt des requérants à critiquer l'avis de la commission d'avis sur les recours, lequel est défavorable au projet.

Considérant que, sur cette branche du troisième moyen, le Conseil d'Etat a jugé ce qui suit dans l'arrêt n° 205.074 du 10 juin 2010 :

" Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, les requérants ne critiquent pas l'avis de la Commission d'avis sur recours mais bien la motivation de l'acte attaqué en réponse à cette motivation dont il s'écarte;

Considérant que l'article 120, alinéas 4, 5 et 6 du CWATUP, tel qu'applicable au jour de l'acte attaqué, dispose comme suit :

« Le Gouvernement sollicite l'avis de la commission et, dans les cinquante-cinq jours à dater de la réception du recours, invite à se présenter à l'audition le demandeur, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou leurs représentants, la délégation générale aux recours ainsi que la commission.

Lors de l'audition, la délégation générale aux recours présente le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

- 1° la situation et, le cas échéant, les dérogations au plan de secteur, à un règlement régional d'urbanisme, au règlement communal d'urbanisme, à un plan communal d'aménagement ou à un permis de lotir ainsi que l'inscription du bien immobilier dans le schéma de structure communal ou dans un rapport urbanistique et environnemental;
- 2° l'inscription du bien immobilier à l'inventaire du patrimoine immobilier ou sur la liste de sauvegarde, s'il est classé ou en voie de classement au sens de l'article 208, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209, sa

localisation dans un site repris à l'inventaire visé à l'article 127, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 8^o, 167, 172, 173 ou 182, dans un plan d'expropriation ou dans un site repris à l'inventaire visé à l'article 233 ou faisant l'objet de formalités équivalentes en vertu de la législation applicable en région de langue allemande.

Dans les soixante jours, la commission transmet son avis. A défaut, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours»;

que l'article 452/12 du CWATUP dispose ce qui suit :

« Au plus tard le jour ouvrable qui précède l'audition, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du Ministre de la Région wallonne aux recours dépose au secrétariat de la commission d'avis un document qui précise exclusivement le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

1^o la situation et, le cas échéant, les dérogations au plan de secteur, à un règlement régional d'urbanisme, au règlement communal d'urbanisme, à un plan communal d'aménagement ou à un permis de lotir ainsi que l'inscription du bien immobilier dans le schéma de structure communal ou dans un rapport urbanistique et environnemental;

2^o le cas échéant, l'inscription du bien immobilier à l'inventaire du patrimoine immobilier ou sur la liste de sauvegarde, s'il est classé ou en voie de classement au sens de l'article 208, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209, sa localisation dans un site repris à l'inventaire visé à l'article 233 ou faisant l'objet de formalités équivalentes en vertu de la législation applicable en région de langue allemande»;

que l'article 452/13 du CWATUP, tel qu'applicable au jour de l'acte attaqué, dispose ainsi :

« Dans les quarante jours à dater de la réception du recours, la commission d'avis émet son avis motivé en fonction du cadre visé à l'article 452/12, alinéa 2, et des circonstances urbanistiques et architecturales locales. L'avis précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis par le projet dont recours. Ce délai peut être ramené à dix jours ou, si la demande est particulièrement importante ou complexe, être prolongé par le Gouvernement»;

Considérant, au préalable, que le recours, prévu par l'article 119 du CWATUP, a été réceptionné par le Gouvernement wallon le 18 mai 2009; que l'avis de la Commission d'avis sur les recours devait donc être transmis au plus tard le 17 juillet 2009, sous peine d'être réputé favorable; que la Commission d'avis sur les recours a émis un avis défavorable en sa séance du 7 juillet 2009; que cet avis a été transmis le 20 juillet 2009; que ledit avis de la Commission d'avis sur les recours transmis tardivement est réputé favorable;

Considérant, cependant, qu'en l'espèce, le Ministre n'a pas estimé que cet avis devait être réputé favorable; qu'en effet, le Ministre reprend, dans la motivation de sa décision, la substance de cet avis et y répond expressément; que, dans ces conditions, cette réponse doit se révéler suffisante et pertinente;

Considérant que l'article 27 du CWATUP énonce ce qui suit :

« De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution et de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage»;

Considérant qu'il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative; qu'il lui appartient seulement de censurer sur recours l'erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise l'autorité en question;

Considérant que, concernant les problèmes de parage relevés par les requérants dans leurs réclamations ainsi que par le fonctionnaire délégué dans son avis du 24 avril 2009, la commune de Wasseiges précise dans son recours au Gouvernement ce qui suit :

« Le refus de la Région wallonne fait suite, entre autres, à 5 réclamations qui ont été introduites lors de l'enquête de publicité. Ces réclamations portent sur :

(...) Le manque de parking. L'administration communale va acquérir une parcelle de 640 m² à proximité de la salle afin de permettre la création d'un parking et d'éviter ainsi toute obstruction de la circulation aux abords de la salle. La promesse de vente est annexée à la présente (annexe 1). Le fonctionnaire délégué argue que la délivrance du permis d'urbanisme ne peut avoir lieu sur base d'un fait incertain, cependant, afin d'agir «en bon père de famille» le Collège ne finalisera l'achat que SI le permis est obtenu. Les deniers communaux sont précieux et il n'est aucunement question d'effectuer un achat sans en garantir la nécessité»;

que la Commission d'avis sur les recours pointe aussi ce problème de parage; que, sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Le projet peut fonctionner sans l'aménagement immédiat d'une aire de parking spécifique, les voitures pouvant être garées le long de la voirie»;

Considérant qu'il ressort du document annexé par la commune de Wasseiges à son recours, et relatif à l'acquisition par la commune d'une parcelle de 640 m² lui permettant de réaliser une zone de parage, que les propriétaires du terrain marquent leur "accord" à la proposition d'acquisition de la commune; que les termes de cet accord ne figurent cependant pas au dossier; que, dans un courrier du 12 avril 2010, la commune de Wasseiges a informé le Conseil d'Etat que la procédure d'acquisition de ladite parcelle a été suspendue "dans l'attente des résultats du présent recours"; qu'au demeurant, la présente demande de permis ne concerne pas la parcelle que la commune de Wasseiges envisage de transformer en parking;

Considérant que, tant l'acquisition de la parcelle cadastrée, section B, n° 580g nécessaire pour la réalisation d'un parking à proximité de la salle des fêtes, que la réalisation d'un tel parking, elle-même soumise à la délivrance d'un permis, sont des éléments incertains; que, en estimant que «le projet peut fonctionner sans l'aménagement immédiat d'une aire de parking spécifique, les voitures pouvant être garées le long de la voirie», et en considérant de la sorte que l'absence temporaire de parage ne rend pas le projet incompatible avec la destination avec le voisinage, la partie adverse a donc commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, par ailleurs, que la commune de Wasseiges reconnaît elle-même que des nuisances pourront survenir du fait de la circulation et du parcage des véhicules générés par le projet; qu'elle précise, en effet, dans le recours qu'elle introduit auprès du Gouvernement wallon à propos «du manque de sécurité aux abords de la salle» que «l'installation de coussins berlinois a été envisagée» et qu'«une étude sera réalisée»; que si l'acte attaqué précise que cette étude est «en cours», elle ne figure pourtant pas au dossier administratif; que l'acte attaqué estime aussi que «les activités projetées restant identiques à la situation actuelle, il n'y aura en effet pas plus de charge de trafic, ni d'insécurité sur les routes»; que dans son courrier du 12 avril 2010, la commune de Wasseiges fait savoir au Conseil d'Etat que «l'exploitation de la salle s'est prolongée jusqu'au 31 décembre 2004»; qu'au jour de la délivrance du permis la salle de quartier à reconstruire était donc inexploitée depuis presque cinq ans; qu'à supposer même que l'acte attaqué se réfère à la situation d'avant 2005, celui-ci n'expose pas la raison pour laquelle il considère que la situation existante à cette époque était compatible avec le bon aménagement des lieux, ce qui paraît d'autant plus critiquable que la commune, qui allègue que les activités restent inchangées, propose précisément de remédier aux nuisances découlant du trafic et à l'insécurité aux abords du projet; que, dès lors que la motivation du permis attaqué ne comporte aucun élément concret de nature à établir que le gouvernement a évalué avec certitude et correctement la situation et la compatibilité du projet avec le voisinage, il y a lieu de considérer que le permis attaqué n'est pas adéquatement motivé;

Considérant ensuite que les requérants critiquent le motif de l'acte attaqué, selon lequel «la situation de la salle en seconde zone n'est pas problématique étant donné qu'elle est destinée à la tenue d'activités n'impliquant qu'à titre exceptionnel et sous le couvert d'une convention de location, voire d'une autorisation préalable, l'usage d'une installation d'amplification sonore; que de plus, cette implantation répond au principe de gestion parcimonieuse du sol énoncé à l'article 1^{er} du Code vu qu'il s'agit de reconstruire en lieu et place de l'ancienne salle vétuste»;

Considérant que lorsque les lieux ne sont couverts que par un plan de secteur, rien n'interdit en principe de construire dans l'espace réservé généralement aux cours et jardins, celui-ci étant inclus dans une zone d'habitat; qu'il appartient toutefois à l'autorité d'examiner le projet au regard du bon aménagement des lieux, l'espace situé à l'arrière d'une habitation étant destiné à la détente et aux loisirs;

Considérant qu'en l'espèce, les nuisances découlant du rassemblement de personnes dans un contexte festif sont dénoncées tant dans les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique que dans l'avis défavorable de la Commission d'avis sur les recours, et ne sont pas formellement contestées par l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que, sur ce point, l'acte attaqué considère que ce local «n'est pas de nature, au vu de l'absence d'installation d'amplification sonore permanente et au vu de la configuration des aménagements intérieurs (pas de bar, petite réserve sans accès par l'extérieur), à générer des nuisances inconfortables pour un environnement résidentiel», que «s'agissant de la reconstruction d'une salle existante, il n'y aura pas d'aggravation des nuisances sonores, dans la mesure où l'administration communale souligne que les activités prévues dans le futur sont du même ordre que celles exercées par le passé et où, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, aucun procès d'intention ne peut lui être adressé», que «la situation de la salle en seconde zone n'est pas problématique étant donné qu'elle est destinée à la tenue d'activités n'impliquant qu'à titre exceptionnel et sous le couvert d'une convention de location, voire d'une autorisation préalable, l'usage d'une installation d'amplification sonore»;

Considérant que cette motivation ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse estime, indépendamment de l'absence d'installation

d'amplification sonore permanente, que le projet, qui occupe une grande superficie de la parcelle, serait néanmoins conforme au bon aménagement des lieux, qu'il serait compatible avec le voisinage, et que les nuisances découlant de la construction d'une salle de quartier dans la zone traditionnellement réservée aux cours et jardins, constitueraient des charges normales de voisinage; que le dossier administratif ne permet d'ailleurs pas d'établir avec certitude que les manifestations prévues dans la salle n'impliqueront qu'à titre exceptionnel l'usage d'une installation d'amplification sonore;

Considérant que l'autorité devait examiner si la situation existante de l'époque était bien compatible avec le voisinage, d'autant que dans son avis défavorable (et considéré comme tel par la partie adverse), la Commission d'avis sur les recours considérait notamment qu'en égard au caractère étriqué des lieux, l'activité est difficilement conciliable avec le voisinage et recommandait une implantation en relation avec la voirie plutôt que rejetée en seconde zone, et ce même s'il s'agit en l'espèce de reconstruire une salle de quartier en lieu et place d'un bâtiment vétuste; que, la seule référence aux activités exercées par le passé ne permet pas plus de comprendre le raisonnement à la base de l'appréciation de la partie adverse; qu'en effet, d'une part, le dossier administratif ne fournit aucune indication précise quant la nature et la fréquence exacte des manifestations qui étaient organisées dans la salle de quartier existante; qu'à cet égard, la réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique le 7 mars 2009 par Marc PIRARD, conseiller communal, précise ce qui suit :

« [...] En tant que Conseiller communal, en 2007, j'ai voté en faveur d'un budget de reconstruction de la salle attenante à l'immeuble que la commune a acquis il y a quelques années Allée des charmes à Ambresin pour l'aménager en deux logements sociaux actuellement occupés par deux familles (5 enfants).

Nous référant au passé, cet immeuble n'était autre que le café du village avec son arrière salle (ne répondant plus à quasi aucun critère de sécurité, de confort, d'accès au PMR,...) utilisée ponctuellement pour des manifestations locales (3x20 ans, St Nicolas des enfants du village, marche ADEPS et l'une ou l'autre festivité d'associations villageoises). Cette ancienne situation est en parfaite concordance avec la vie locale et en tant que représentant de la communauté villageoise, il est souhaitable d'assurer la tradition.

Suite à certaines craintes dont les riverains m'ont fait part et, entre autres, le fait d'entendre que cette salle sera louée pour un maximum de festivités en vue d'une rentabilité financière, je me permets de réagir et de tirer la sonnette "d'ALARME".

Effectivement, cette salle sera probablement l'une des plus belles de notre entité et nombreux seront ceux et celles qui la convoiteront pour tous les prétextes d'activités diverses.

[...]»;

qu'une autre réclamation, introduite le 8 mars 2009 précise que cette salle ne servait que pour les «goûters de pensionné[s] et autre[s] petite[s] festivités»; que la commune précise, quant à elle, ce qui suit dans son recours :

« [...]

L'ancienne salle de quartier, appelée "salle Warnotte" étant devenue trop vétuste et peu sécurisante pour ses occupants, la construction d'une nouvelle salle répondant aux dispositions de sécurité et de salubrité requises s'avérerait nécessaire.

Cette salle fait partie intégrante du paysage depuis des décennies; elle constitue le lieu de rassemblement judicieux de par son emplacement et est nécessaire à la vie associative du village. Elle n'a d'ailleurs jamais fait l'objet d'aucune plainte que ce soit.

[...]

Le refus de la Région wallonne fait suite, entre autre[s], à 5 réclamations qui ont été introduites lors de l'enquête de publicité. Ces réclamations portent sur :

- [...]
- L'occupation régulière de la salle : la salle ne sera pas louée pour des fêtes de "jeunes" comme supposé mais bien pour des festivités organisées par les associations du village et, éventuellement, pour des communions, mariages et soupers 3X20, comme c'est actuellement le cas. L'idée d'en faire un "dancing" ou "night club" est tout à fait exclue. Son utilisation ne se fera ni plus ni moins qu'actuellement.
- Le bouleversement de la vie du quartier : la salle existe déjà depuis très longtemps et a toujours fait partie du cadre. Les manifestations qui s'y sont déroulées n'ont jamais fait l'objet de plaintes auparavant.

[...]»;

qu'à supposer même que des mariages étaient déjà organisés précédemment dans la salle existante, le dossier administratif ne permet pas de déterminer la fréquence de ces manifestations et ne contient, par ailleurs, aucune estimation du nombre de manifestations qui se dérouleront à l'avenir; qu'il ne paraît toutefois pas déraisonnable de considérer que la salle rénovée accueillera un plus grand nombre de manifestations que par le passé, la salle existante étant, de l'aveu même de la commune, vétuste et insalubre; qu'au demeurant et pour rappel, cette salle est inexploitée depuis près de cinq ans, il paraît donc inexact de prétendre comme elle le fait dans son recours que son utilisation ne se fera ni plus ni moins «qu'actuellement»;

Considérant que, d'autre part, la situation au jour de la délivrance du permis est sensiblement distincte de la situation existant à l'époque de la précédente exploitation (jusqu'à décembre 2004), puisque des logements sociaux adjacents à la salle ont été construits depuis lors, ainsi qu'un immeuble à appartements situé juste en face, de l'autre côté de la voirie; que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle il convient d'avoir égard à une situation qui n'existe plus depuis plusieurs années; qu'il ne ressort pas non plus de cette motivation que le Ministre ait pris en considération ces éléments neufs, non négligeables, pointés par les réclamants, dans l'appréciation de la compatibilité du projet avec le voisinage; que la deuxième branche du troisième moyen est sérieuse";

Considérant que les parties n'apportent sur cette seconde branche du troisième moyen aucun élément neuf dans leurs derniers écrits de procédure; que la procédure au fond ne fait apparaître aucune raison de juger autrement que dans l'arrêt de suspension précité;

Considérant que, pour les motifs exposés dans l'arrêt n° 205.074 précité, la seconde branche du troisième moyen est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 14 octobre 2009 par le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité à la commune de Wasseiges et ayant pour objet la construction d'une "salle de quartier" à Ambresin.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit novembre deux mille dix par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM. DAOUT,	conseiller d'Etat,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{elle} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.