

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 206.479 du 7 juillet 2010

G/A. 196.174/XIII-5550

En cause : **la Commune de Braine-l'Alleud,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
CALIFORNIAN CAR WASH,**
ayant élu domicile
avenue du Commerce 11
1420 Braine-l'Alleud.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 12 avril 2010 par la Commune de Braine-l'Alleud, qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la mobilité, du 8 février 2010, confirmant partiellement l'arrêté pris le 13 octobre 2009 par les fonctionnaires technique et délégué compétents en première instance accordant sous conditions à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CALIFORNIAN CAR WASH, un permis unique visant la construction et l'exploitation d'un car wash en libre service dans un établissement sis avenue de l'Artisanat à Braine-l'Alleud et complétant les conditions d'exploitation de celui-ci;

Vu la requête introduite le 3 mai 2010 par laquelle la société privée à responsabilité limitée CALIFORNIAN CAR WASH demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 1^{er} juin 2010, notifiée aux parties, convoquant les parties à comparaître le 6 juillet 2010 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Annabelle VAN HUFFEL, loco Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. WINAND, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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 18 mai, 2009, Mohamed EL AMANI, agissant au nom et pour le compte de la S.P.R.L. CALIFORNIAN CAR WASH introduit une demande de permis unique pour la construction et l'exploitation d'un auvent et six emplacements de "self wash" pour voitures sur un bien situé à Braine-l'Alleud, avenue de l'Artisanat, cadastré 1^{ère} division, section N, n^o 40c.

Le bien est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Nivelles.

La note explicative accompagnant la demande de permis précise que le bien est situé en périphérie du village, dans le zoning artisanal du "Graignette [Business] Park" à Braine-l'Alleud.

2. Le 17 juin 2009, les fonctionnaires technique et délégué informent la S.P.R.L. CALIFORNIAN CAR WASH que la demande est jugée complète et recevable, et qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire.

3. Le 23 juin 2009, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) VIVAQUA signale au collège communal de Braine-l'Alleud que le projet est situé dans le bassin alimentant ses captages d'eau de la région de Braine-l'Alleud destinée à la consommation humaine.

4. Le 29 juin 2009, la direction des eaux de surface transmet au département des permis et autorisations de Charleroi son avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Le 16 juillet 2009, le service de la voirie et des cours d'eau non navigables transmet au département des permis et autorisations de Charleroi son avis sur la demande.

6. Une enquête publique est organisée du 17 août au 1^{er} septembre 2009 et donne lieu à une remarque formulée par Roger PLAS qui demande de prévoir une clôture "physique" entre le car wash projeté et sa propriété afin d'éviter les désagréments dus à l'activité projetée et de garantir l'accessibilité au site commercial même les jours d'affluence (en cas de file d'attente), par exemple, par un marquage au sol.

7. Le 14 septembre 2009, le département des permis et autorisations de Charleroi signale au collège communal de Braine-l'Alleud et à la S.P.R.L. CALIFORNIAN CAR WASH la prorogation de trente jours du délai de notification de la décision relative à la demande de permis unique.

8. Le 15 septembre 2009, le collège communal de Braine-l'Alleud transmet au fonctionnaire technique son avis préalable défavorable, émis le 7 septembre. On y lit ce qui suit :

" [...] il serait opportun de supprimer le premier et le dernier postes de lavage et de réduire à 4 unités les zones reprises sur le plan sous la dénomination A1 et A6 (Aspirateurs Self), d'arborer plus le site et de soumettre à l'approbation du Collège

communal un plan d'aménagement des espaces verts, de présenter un projet architecturalement plus intégré au contexte environnant en retravaillant la couverture de la zone de lavage de manière à le rendre plus esthétique".

9. Le 13 octobre 2009, les fonctionnaires technique et délégué délivrent le permis unique sollicité.

10. Le 3 novembre 2009, le collège communal de Braine-l'Alleud introduit un recours contre cet arrêté auprès du Gouvernement wallon, au motif que cet arrêté a été octroyé sans tenir compte des remarques émises dans son avis préalable du 7 septembre 2009.

11. Le 6 novembre 2009, la S.P.R.L. CALIFORNIAN CAR WASH dépose un plan modificatif de la demande. Les modifications apportées au projet initial consistent en la plantation d'arbres sur le terrain ainsi que l'installation, en bordure de la voirie secondaire, d'une clôture d'une hauteur de 1,20 mètre, couverte de lierre.

12. Le 22 décembre 2009, les fonctionnaires technique et délégué informent le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la prolongation de trente jours du délai de transmission de leur rapport de synthèse relatif au recours.

13. Le 28 décembre 2009, le conseil du demandeur de permis unique transmet au département des permis et des autorisations ses arguments en faveur du dossier ainsi qu'un reportage photographique. Il fait notamment valoir que son client ne peut réduire son projet dans la mesure où, économiquement, cela ne serait pas rentable et que par ailleurs, un nombre maximal d'unités de self car wash, permettra une certaine fluidité dans l'exploitation.

14. Le 25 janvier 2010, les fonctionnaires délégué et technique transmettent leur rapport de synthèse au gouvernement.

15. Le 8 février 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité déclare le recours de la commune de Braine-l'Alleud recevable, complète les conditions énumérées à l'article 4 de la décision d'octroi du permis unique du 13 octobre 2009 et confirme les autres dispositions de celle-ci. Il s'agit de l'acte attaqué qui se lit comme suit :

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

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

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

Vu le Livre II du Code de l'environnement constituant le Code de l'eau;

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 la demande introduite en date du 28 mai 2009 auprès du Collège communal de la commune de BRAINE-L'ALLEUD par laquelle la SPRL CALIFORNIAN CAR WASH-avenue du Commerce n° 11 à 1420 BRAINE-L'ALLEUD - sollicite un permis unique visant la construction et l'exploitation d'un car-wash en libre service dans un établissement situé avenue de l'Artisanat s/n à 1420 BRAINE-L'ALLEUD;

Vu l'ensemble des pièces des dossiers de 1^{ère} instance et de recours;

Considérant que les rubriques applicables de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées sont :

N° 50.20.03, Classe 2

Car-wash (lave-auto tunnel, lave-auto portique et car-wash à zone de lavage unique ou multiple équipé de nettoyeur à haute pression)

N° 90.10.01, Classe 2

Déversement d'eaux usées industrielles telles que définies à l'article D.2, 42°, du Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, dans les eaux de surface, les égouts publics ou les collecteurs d'eaux usées : rejets supérieurs à 100 équivalent-habitant par jour ou comportant des substances dangereuses visées aux annexes 1^{ère} et VII du Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau.

Considérant que la demande a été jugée complète et recevable par le fonctionnaire technique en date du 17 juin 2009, dans le délai légal prescrit;

Vu que, le fonctionnaire ayant la protection de la nature et des forêts dans ses attributions a été consulté en date du 02 juin 2009; que le DNF n'a pas remis d'avis sur la complétude du formulaire de demande de permis en ce qui concerne la partie NATURA 2000;

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, à l'examen du dossier de demande, que les nuisances et dangers les plus significatifs portent sur les rejets d'eaux usées, les déchets, le bruit;

Considérant cependant que, au vu du descriptif des activités, dépôts et installations, des mesures prises par l'exploitant ou prévue dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne devrait pas être considéré comme ayant un impact notable; que, en effet, ces nuisances sont peu probables ou seraient, si elles apparaissaient, peu significatives au vu des dispositifs mis en place, ou qui le seront; qu'elles seraient maîtrisables, limitées dans le temps et réversibles à court terme; que la production de déchets est tout à fait contrôlable;

Considérant, en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, que le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures;

Considérant qu'il n'y a 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 synthétisent 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 doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était donc pas nécessaire;

Considérant que le projet faisant l'objet de la demande a été soumis à enquête publique, conformément aux articles D.29-7 à D.29-19 du livre 1er du Code de l'environnement; que l'enquête s'est déroulée sur le territoire de BRAINE-L'ALLEUD du 17 août 2009 au 1^{er} septembre 2009; que l'enquête a fait l'objet de plusieurs objections et observations sur la demande ayant trait :

- au souhait d'une clôture «physique» entre le car-wash projeté et la propriété du réclamant et ce afin d'éviter des désagréments dus à l'activité projetée (propreté, en cas de jour d'affluence, etc...).
- à la garantie de l'accessibilité au site commercial même les jours d'affluence (cas de file d'attente) par un marquage au sol.

Vu la prorogation du délai d'instruction de 30 jours notifiée le 14 septembre 2009 par les fonctionnaires technique et délégué en première instance;

Vu l'avis favorable conditionnel de VIVAQUA émis en date du 23 juin 2009;

Vu l'avis favorable conditionnel de la direction des Eaux de Surface du Département de l'Environnement et de l'Eau émis le 29 juin 2009;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service technique provincial émis en date du 16 juillet 2009;

Vu l'avis défavorable du Collège communal de BRAINE-L'ALLEUD émis en date du 07 septembre 2009;

Vu l'arrêté des fonctionnaires technique et délégué compétents en 1^{ère} instance, pris le 13 octobre 2009 et notifié le jour même, ACCORDANT sous conditions à la SPRL CALIFORNIAN CAR WASH - avenue du Commerce n° 11 à 1420 BRAINE-L'ALLEUD - un permis unique visant la construction et l'exploitation d'un car-wash en libre service dans un établissement situé avenue de l'Artisanat s/n à 1420 BRAINE-L'ALLEUD;

Considérant que cette décision a été affichée sur le territoire de la commune de BRAINE-L'ALLEUD du 30 octobre au 18 novembre 2009;

Considérant que le Collège communal de la Ville de BRAINE-L'ALLEUD a réceptionné la décision des fonctionnaires technique et délégué compétents en 1^{ère} instance en date du 14 octobre 2009;

Vu le recours introduit le 03 novembre 2009 par le Collège communal de la ville de BRAINE-L'ALLEUD contre la décision des fonctionnaires technique et délégué compétents en instance du 13 octobre 2009 susvisée;

Considérant que le recours a été exercé dans les forme et délai réglementaires; que le recours est donc recevable;

Considérant que, en application de l'article 95, § 4, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, une prolongation de délai de 30 jours a été notifiée au requérant, au demandeur et au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité par courrier commun du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué en date du 22 décembre 2009;

Vu le rapport de synthèse adressé au Gouvernement wallon;

Considérant que, à la lecture du dossier de demande, des avis émis en 1^{ère} instance, de l'arrêté querellé et du recours exercé, il apparaît qu'aucun avis complémentaire ne devait être sollicité;

Considérant que les nuisances qui sont habituellement engendrées par ce type d'établissement sont :

- Le bruit et les vibrations;
- Le risque d'incendie;
- Les déchets;
- Les rejets des eaux usées;

Considérant que l'exploitant doit respecter les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement; qu'en toute rigueur, ces conditions générales reprises dans l'arrêté querellé sont adéquates et suffisantes pour ce type de projet; que les nuisances éventuelles dues aux incivilités des utilisateurs sur la voie publique ne peuvent être retenues à charge de l'exploitant, mais relèvent d'un problème d'«ordre public»; qu'à ce titre, les autorités communales ont le pouvoir d'adopter des règlements de police générale complémentaires notamment sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale;

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 ainsi que 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 telles que complétées par les conditions éventuelles qui seraient imposées par le service régional d'incendie lors de la visite préalable à la mise en œuvre du permis sont adéquates et suffisantes;

Considérant que l'exploitant doit mettre à disposition de la clientèle des poubelles en suffisance; que les résidus ainsi que les déchets ménagers de types papiers, cartons doivent être collectés et évacués par les filières adéquates; que les nuisances assimilées aux déchets sur la voie publique relèvent de «l'ordre public»; qu'à ce titre,

les autorités communales ont également le pouvoir d'adopter des règlements de police générale complémentaires notamment sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale;

Considérant que les eaux de lavage des véhicules sont dirigées vers un débourbeur et ensuite vers un séparateur d'hydrocarbures avant d'être évacuées vers l'égout de la voirie; que le séparateur doit être vidangé par une société spécialisée; que le Département de l'Environnement et de l'Eau émet, dans son avis, des conditions particulières intégrées à la décision querellée afin de pallier aux sources potentielles de nuisances dues aux rejets des eaux usées provenant de ce type d'établissement;

Considérant qu'il appartient au fonctionnaire chargé de la surveillance de vérifier le respect des conditions contenues dans l'autorisation et d'initier les dispositions prévues par le décret et par l'arrêté portant conditions générales en cas d'infractions dûment constatées;

Considérant que la commune ne justifie pas en quoi elle trouve opportun de supprimer les 1^{er} et dernier postes de lavage; que cette diminution d'un tiers [des] postes de lavages allongerait le temps d'attente aux heures d'affluence influencées et générerait alors des désagréments; que par conséquent, la suppression sollicitée par la commune ne se justifie pas;

Considérant que d'un point de vue environnemental, le strict respect des prescriptions légales et réglementaires, des conditions générales et des conditions particulières adaptées est de nature à réduire dans une mesure suffisante les effets du projet sur l'homme et son environnement;

Considérant que la demande porte sur la construction et l'exploitation d'un car-wash en libre service sur un bien sis à Braine-L'Alleud, avenue de l'Artisanat et cadastré 1^{ère} division, section N, n° 40 c; que le projet comporte 6 boxes de lavages et 6 aspirateurs;

Considérant, qu'il convient de préciser que l'article 111 des dispositions transitoires et finales du décret du 30 avril 2009 modifiant le CWATUP, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques dispose notamment que «toute demande de projet mixte portant notamment sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale introduite avant l'entrée en vigueur du présent décret ainsi que les recours administratifs y relatifs sont traités selon les règles en vigueur au jour de l'introduction de la demande»;

Considérant que le permis a été octroyé sous conditions par les fonctionnaires technique et délégué en date du 13 octobre 2009; que les conditions d'ordre urbanistique sont les suivantes :

- laisser libre de toute plantation la bande de terrain en bordure du cours d'eau telle que figurée au plan d'implantation;
- des écrans de hauteur suffisante et judicieusement orientés sont placés dans la zone de lavage de façon à protéger le voisinage des projections d'embruns résultant du fonctionnement du lave-auto portique ou d'un nettoyeur haute-pression;
- un écran supplémentaire est érigé entre le car-wash et le complexe commercial;
- l'accès au car-wash ne peut entraver l'accès au site commercial voisin; un marquage au sol est envisagé si nécessaire;

Considérant que le bien en question est repris en zone d'activité économique mixte au plan de secteur; qu'il se situe également dans le périmètre d'un zoning d'activités économiques reconnu au sens de l'article 127 du CWATUP;

Considérant que le collège communal souligne dans son recours que ses remarques en séance du 7 septembre 2009 n'ont pas été suivies, à savoir «qu'il serait opportun de supprimer le premier et dernier postes de lavage et de réduire à 4 unités les zones reprises sur le plan sous la dénomination A1 et A6 (Aspirateurs Self), d'arborer plus le site et de soumettre à l'approbation du Collège Communal un plan d'aménagement des espaces verts, de présenter un projet architecturalement plus intégré au contexte environnant en retravaillant la couverture de la zone de lavage de manière à la rendre plus esthétique»;

Considérant que l'Intercommunale du Brabant wallon (IBW) a émis un avis favorable conditionnel quant au rejet d'eaux usées; que le projet devra être raccordé à l'égout public communal de la voirie et non à l'arrière sur le collecteur de l'IBW; que l'IBW souhaite que le trop-plein de la citerne d'eau de pluie soit raccordé au cours d'eau plutôt qu'à l'égout public;

Considérant que le Service technique provincial a émis un avis favorable sous réserve de laisser libre de toute plantation la bande de terrain en bordure du cours d'eau telle que figurée au plan d'implantation;

Considérant que le projet est, en tant qu'activité de service, conforme à la destination du plan de secteur;

Considérant que le projet se situe près d'un axe de transit majeur et que le charroi ne sera pas problématique;

Considérant, sur le plan architectural, que le zoning comporte d'autres établissements commerciaux et des bâtiments hétérogènes; que le projet est dès lors admissible sous réserve du respect des conditions suivantes :

- réaliser la structure, les gouttières et les tuyaux de descente dans un ton gris moyen, mat;
- réaliser le local technique avec un parement en bardage métallique de ton identique à la structure;
- réaliser les parties verticales vitrées en vitrage sablé de ton gris clair;
- respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité;

Considérant, en ce qui concerne le cours d'eau et le sentier non déclassé situés à l'arrière de la parcelle, que la demanderesse a suggéré dans le cadre du recours de planter des arbres sur le terrain; qu'il conviendra, conformément à l'avis du Service technique provincial, de laisser libre de toute plantation la bande de terrain entre le Hain et la surface bétonnée du car-wash que des plantations d'arbres d'essences régionales adaptées au contexte seront réalisées sur le solde de la parcelle, à côté du car-wash et en deçà de l'assiette du sentier;

Considérant que dans le cadre du recours, la demanderesse a également proposé d'installer une clôture couverte de lierre en bordure de la voirie secondaire; que cette clôture devra s'arrêter 5 mètres avant le carrefour de l'avenue de l'Artisanat, de façon à éviter tout problème de visibilité pour les automobilistes; qu'elle sera prolongée sur la parcelle en bordure de la surface bétonnée du car-wash, du côté du ruisseau et du sentier, de façon à les protéger également des embruns;

Considérant que l'accès au car-wash ne pourra entraver l'accès au site commercial voisin;

Considérant que la suppression de 2 postes de lavage et de deux aspirateurs, demandée par l'administration communale, ne se justifie pas sur les plans urbanistiques;

Considérant, en conclusion, que le projet est de nature à s'intégrer au contexte environnant, moyennant le respect des conditions complémentaires faisant partie intégrale du présent arrêté;

Pour les motifs cités ci-avant,

[...]".

17. Le 11 février 2010, cet arrêté est notifié notamment à la commune de Braine-l'Alleud qui le réceptionne le 12 février 2010.

18. La station de lavage est actuellement construite et en exploitation;

Considérant que la société privée à responsabilité limitée CALIFORNIAN CAR WASH, bénéficiaire du permis attaqué, demande à être reçue en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 1^{er}, 4, 86, 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1^{er} à 3, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

Considérant qu'elle critique certaines conditions établies en première instance, confirmées par l'acte attaqué, qu'elle cite :

- " c) des écrans de hauteur suffisante et judicieusement orientés sont placés dans la zone de lavage de façon à protéger le voisinage des projections d'embruns résultant du fonctionnement du lave-auto portique ou d'un nettoyeur haute pression.
- d) un écran supplémentaire est érigé entre le car-wash et le long de la propriété de Monsieur R. PLAS.
- e) l'accès au site car-wash est accessible sans entraver l'accès des véhicules se dirigeant vers le site commercial voisin. Un marquage au sol est envisagé si nécessaire.";

qu'elle critique aussi certaines conditions, ajoutées en degré de recours par l'acte attaqué; qu'elle cite notamment la condition de : "[...] l) ... planter des arbres d'essences régionales adaptées au contexte sur le solde de la parcelle, à côté du car-wash et en deçà de l'assiette du sentier";

qu'elle soutient que certaines conditions assortissant l'acte attaqué sont imprécises et dépendent de l'appréciation du bénéficiaire du permis en ce qui concerne la manière dont elles doivent être interprétées; qu'elle fait ainsi valoir que ni le plan, ni l'acte attaqué ne précise en quoi consistent les essences adaptées qui doivent être plantées, ne détermine les endroits "judicieux" où doivent être implantés les écrans de protection et n'établit pas davantage ce qu'il y a lieu d'entendre par hauteur suffisante; qu'elle note aussi que les marquages au sol envisagés n'apparaissent pas sur les plans et ne sont pas autrement précisés; qu'elle expose que c'est le seul bénéficiaire du permis qui peut déterminer la nécessité ou non de placer les marquages au sol, l'endroit où ils se situeront et la forme de ceux-ci; qu'elle conclut que ces conditions sont non seulement imprécises, mais que la manière dont elles seront mises en œuvre est laissée à la discrétion du bénéficiaire du permis, de sorte qu'elles doivent être considérées comme illégales;

Considérant que la partie adverse répond que la condition relative à la plantation d'arbres est suffisamment précise puisque l'auteur de l'acte attaqué prescrit qu'il s'agit d'arbres d'essences régionales et détermine le lieu de plantation; qu'elle juge que la condition relative aux écrans est suffisamment précise puisqu'elle détermine le lieu d'implantation et qu'elle fixe l'objectif à atteindre, à savoir protéger le voisinage des projections d'embruns résultant du fonctionnement du lave-auto portique ou d'un nettoyeur haute pression; qu'elle estime que la condition relative au marquage au sol éventuel est suffisamment précise puisque cette condition n'est pas imposée dès l'entame de l'exploitation, mais n'est prescrite que si l'exploitant du site commercial voisin estime que l'accès des véhicules à son exploitation est entravée par l'accès au site car wash; qu'elle conclut que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que l'intervenante soutient que les conditions sont précises et ne laissent pas place à interprétation; qu'elle observe que le collège communal ne remet nullement en doute ces conditions comme en atteste le courrier adressé à l'intervenante le 27 avril 2010; qu'elle conclut que le moyen n'est ni sérieux, ni fondé;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le deuxième moyen est fondé et que l'acte doit être annulé;

Considérant qu'à l'audience, la partie adverse et l'intervenante estiment qu'il ressort de deux pièces versées au dossier de la procédure que la requérante a procédé

à la vérification de l'exécution des conditions par l'intervenante; qu'elles en infèrent que la requérante n'a plus d'intérêt à dénoncer ces conditions dans le cadre du présent recours;

Considérant qu'à l'audience l'intervenante ajoute que l'acte entrepris établit la finalité de ces conditions en manière telle que celles-ci sont suffisamment précises;

Considérant qu'il ne peut être tiré du fait que la commune a procédé à l'examen du respect des conditions prescrites par un acte administratif qui sortit ses effets tant qu'il n'est pas suspendu ou annulé qu'elle aurait perdu son intérêt à demander la suspension ou l'exécution de cet acte au Conseil d'Etat; que le recours est recevable;

Considérant que, aux termes de l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions; que les conditions assortissant un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet; qu'elles ne peuvent laisser place à aucune marge d'appréciation dans le chef de son bénéficiaire, ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne doivent par ailleurs pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que les diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise;

Considérant que l'article 4 du permis unique délivré le 13 octobre 2009 par les fonctionnaires technique et délégué est notamment assorti des conditions précitées;

Considérant que le 6 novembre 2009, soit postérieurement à l'introduction du recours de la commune contre cette décision, la S.P.R.L. CALIFORNIAN CAR WASH a déposé un plan modificatif de la demande; que les modifications apportées au projet initial consistent en la plantation d'arbres (dont la nature n'est pas autrement déterminée) sur la bande de terrain entre le Hain et la surface bétonnée du car-wash et sur le solde de la parcelle, à côté du car-wash, ainsi que l'installation, en bordure de la voirie secondaire, d'une clôture d'une hauteur de 1,20 mètre, couverte de lierre;

Considérant que l'acte attaqué du 8 février 2010 dispose, en son article 2, qu'il complète l'article 4 de la décision d'octroi du permis unique du 13 octobre 2009, notamment par la condition précitée; que le même acte dispose, en son article 3, que les autres dispositions du permis unique du 13 octobre 2009 sont confirmées;

Considérant que l'acte attaqué est donc assorti notamment des conditions suivantes :

- le placement d'écrans de hauteur suffisante et judicieusement orientés dans la zone de lavage de façon à protéger le voisinage des projections d'embruns résultant du fonctionnement du lave-auto portique ou d'un nettoyeur haute pression;
- la réalisation d'un écran supplémentaire entre le car wash et la propriété de Roger PLAS, sur toute la longueur de celle-ci;
- l'accessibilité au site car wash sans entrave de l'accès des véhicules au site commercial voisin et un marquage au sol si nécessaire;
- la plantation d'arbres d'essences régionales adaptées au contexte sur le solde de la parcelle, à côté du car wash et en deçà de l'assiette du sentier;

Considérant que si l'acte attaqué établit la finalité du placement de ces écrans, il ne détermine pas la nature des écrans à placer dans la "zone de lavage" et ne permet pas non plus d'identifier clairement cette zone; qu'il ne précise pas le nombre et la hauteur de ces écrans, l'endroit de ladite zone dans laquelle ces écrans doivent être installés, ni l'orientation judicieuse qu'il conviendrait de retenir; qu'il laisse au bénéficiaire du permis une marge d'appréciation quant à la réalisation de la condition;

Considérant qu'à supposer que l'écran supplémentaire à ériger entre la propriété de Roger PLAS et le car wash ait la même finalité, l'acte attaqué n'en détermine pas non plus le type;

Considérant que l'acte attaqué ne détermine pas le type d'arbres d'essences régionales "adaptées au contexte" qu'il convient de planter sur le solde de la parcelle à côté du car wash; que le plan modificatif déposé par la demanderesse de permis est muet à cet égard; que toutefois, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la zone visée est définie et que la finalité de ces plantations est que les usagers du sentier soient protégés des embruns; que, dans un tel "contexte", le choix des essences n'est pas d'une importance telle qu'il faille juger la condition imprécise pour la raison qu'elle ne détermine pas ces essences;

Considérant enfin, en ce qui concerne la condition relative à l'accessibilité au site du car wash, que, à défaut de précision à cet égard, c'est à la demanderesse de permis que l'acte attaqué laisse le soin d'apprécier si l'accès à l'exploitation voisine se fait sans entrave et s'il est nécessaire de procéder à un marquage au sol; que, libellée de la sorte, cette condition laisse au bénéficiaire un pouvoir d'appréciation quant à l'opportunité de s'y conformer;

Considérant qu'à l'exception de la condition relative aux plantations d'essences régionales adaptées au contexte, les conditions précitées qui assortissent le permis attaqué sont imprécises; que, dans leur mise en œuvre, elles laissent au bénéficiaire du permis une liberté de choix telle qu'il n'est pas possible, à la lecture de l'acte, de se représenter ce qui doit être réalisé; que le deuxième moyen de la requête est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée CALIFORNIAN CAR WASH est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne, du 8 février 2010, accordant sous conditions à la société privée à responsabilité limitée CALIFORNIAN CAR WASH, un permis unique visant la construction et l'exploitation d'un car wash en libre service dans un établissement situé à Braine-l'Alleud, avenue de l'Artisanat, cadastré 1^{ère} division, section N, n° 40c.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens liquidés à la somme de 300 euros sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 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 sept juillet deux mille dix par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.