

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.413 du 7 mai 2013

A. 196.428/XIII-5574

En cause :

1. **GEUSKENS** Nicolas,
 2. **DEVOS** Isabelle,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme ANSIMMO,
ayant élu domicile chez
Me Bernard DELTOUR, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique, envoyée par pli recommandé au cachet illisible et réceptionnée le 4 mai 2010, par Nicolas GEUSKENS et Isabelle DEVOS en ce qu'elle contient une demande d'annulation de l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne du 2 mars 2010, qui modifie partiellement et confirme pour le surplus la décision du 26 février 2009 du collège communal de la ville de Wavre accordant à la société anonyme (S.A.) ANSIMMO un permis unique conditionnel visant à construire et exploiter un magasin spécialisé dans la vente d'articles de sport et de loisirs, Voie Général Blücher à Wavre;

Vu la requête introduite le 10 juin 2010 par laquelle la S.A. ANSIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 207.370 du 15 septembre 2010 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. ANSIMMO, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 18 octobre 2010 par les parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 17 novembre 2010 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. ANSIMMO dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier 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 le dernier mémoire contenant demande de poursuite de la procédure des parties requérantes ainsi que la lettre du 8 octobre 2012 valant dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 mars 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 avril 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Ch. PONCELET, loco Me B. DELTOUR, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier 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 du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 207.370 du 15 septembre 2010 qui a rejeté la demande de suspension pour défaut de risque de préjudice grave difficilement réparable causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de rappeler ce qui suit :

L'intervenante a obtenu du collège communal de Wavre, le 26 février 2009, un permis unique pour construire et exploiter un magasin spécialisé dans la vente d'articles de sport et de loisirs en zone d'habitat, Voie Général Blücher. Un recours contre ce permis a été introduit auprès du Gouvernement wallon. Le Ministre compétent délivre un permis le 26 juin 2009. Les requérants en obtiennent l'annulation par le Conseil d'Etat. Un nouveau permis est délivré le 2 mars 2010. Il s'agit de l'acte attaqué.

Par courrier du 31 mai 2011, le conseil de la partie adverse a signalé que le projet litigieux était achevé et mis en exploitation, en ce compris le rond-point au croisement des RN4 et RN25;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2, 95 et 96 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur ou de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir en ce que, pour l'essentiel, le permis unique délivré implique et autorise la réalisation de travaux d'aménagement de voirie, étant le raccordement au futur carrefour giratoire sur la RN4 et la RN25 et le raccordement au collecteur existant de la Voie Général Blücher, alors que le conseil communal de Wavre n'a pas préalablement délibéré sur ces questions;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants exposent que l'actuel article 129bis, § 1^{er}, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) n'est pas applicable à la procédure en cours; qu'ils font valoir que la partie adverse anticipe sur une décision non encore prise en soutenant que les requérants perdent leur intérêt au motif qu'un nouveau permis pourrait être délivré; qu'ils soutiennent, en ce qui concerne le raccordement au collecteur, que le site d'implantation n'est pas un site riverain de ladite voirie, de sorte que ledit raccordement implique des travaux spécifiques auxquels l'article 96 du décret du 11 mars 1999 est applicable;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants soutiennent que les "travaux de voirie" incluent le raccordement au collecteur et que le conseil communal de Wavre devait délibérer sur ce point; qu'ils ajoutent que la circonstance

que le nouvel article 129bis du CWATUPE, inapplicable à la procédure en cours, ne viserait plus ces travaux et qu'un nouveau permis pourrait être délivré n'est pas de nature à les priver de leur intérêt au moyen; qu'ils se désistent des autres griefs contenus dans le moyen;

Considérant, sur le grief maintenu relatif au raccordement au collecteur de la Voie Général Blücher, que comme le relèvent les parties adverse et intervenante, il ne s'agit que d'un raccordement à un réseau existant et non de "la construction d'un réseau d'égouts"; qu'ainsi, suivant le plan d'implantation fourni en pièce 1.3. par les requérants, les canalisations à établir vers le point de "REJET 1", collecteur existant Voie Général Blücher, traverseront la parcelle de la société intervenante ANSIMMO et non une voirie communale avant d'être immédiatement reliées à l'égout; que ces travaux de raccordement ne constituent pas des actes et travaux d'ouverture de nouvelles voies de communication, de modification du tracé de voies de communication communales existantes, d'élargissement ou de suppression de celles-ci, que l'article 96 du décret relatif au permis d'environnement, dans le texte en vigueur au moment de l'accusé de réception de la demande, imposait de soumettre à la délibération préalable du conseil communal;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er}, 86, 91 et 128 du CWATUPE, des articles 2, 6, 7, 45, 46, 53, 58, 95 et 97 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 52 et 53 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et diverses mesures d'exécution du même décret du 11 mars 1999, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, des principes de bonne administration et de l'excès de pouvoir;

qu'ils soutiennent que le permis unique est délivré moyennant l'aménagement d'un giratoire sur la RN25 et que, ce faisant, la partie adverse tente de modifier le caractère exécutoire du permis unique en méconnaissance de l'article 46 du décret du 11 mars 1999 et en fractionnant son caractère exécutoire par une dissociation des actes et travaux, d'une part, et de l'exploitation des installations, d'autre part; qu'ils prétendent qu'elle tente d'imposer la réalisation d'une charge d'urbanisme, subordonne la mise en œuvre complète du permis à un événement futur, hypothétique qui ne relève pas de la seule compétence du demandeur de permis et accepte enfin le fractionnement d'un projet unique;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants rappellent la chronologie des permis attribués et l'engagement pris par l'intervenante d'assumer la réalisation du giratoire; qu'ils estiment que le lien entre le giratoire et le magasin de sport est évident et ressort de la décision du collège communal de Wavre du 26 février 2009 et d'un courrier de l'intervenante dans lequel il est question de l'ensemble du projet (giratoire et magasin); qu'à leurs yeux, l'unicité du projet en découle clairement; qu'ils soutiennent que la condition imposée de ne débiter l'exploitation que lorsque le giratoire sera pleinement opérationnel n'est pas une application de l'article 53 du décret du 11 mars 1999, mais qu'elle porte atteinte au caractère exécutoire du permis, car l'intervenante n'avait pas la maîtrise de la réalisation du giratoire sur un domaine à l'égard duquel elle est sans droit; qu'ils relèvent encore que la partie adverse n'a pas répondu à la critique relative à la différenciation par l'autorité du caractère exécutoire du permis entre la réalisation des travaux et l'exploitation des installations, ni à la critique du caractère ambigu et inadéquat de la motivation du permis en ce qui concerne la condition précitée; qu'ils font en outre valoir que cette condition est présentée, de manière contradictoire, comme une condition urbanistique alors que son contenu ne concerne que l'exploitation commerciale du bâtiment; qu'ils affirment que cette condition impose le caractère parfaitement opérationnel du giratoire, sur lequel le demandeur de permis n'a aucune maîtrise, ce qui en fait un événement futur et hypothétique;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants rappellent que la réalisation du giratoire est un élément essentiel du projet; qu'ils soutiennent que la condition était hypothétique au moment de la décision et que le fait qu'elle ait été levée par la suite n'y change rien; qu'ils estiment que la chronologie des opérations et les avis des administrations consultées révèlent "le découpage d'un permis unique";

Considérant qu'en établissant que "l'exploitation de la surface commerciale ne pourra débiter qu'au moment où le giratoire sera opérationnel", l'acte attaqué ne remet pas en cause le caractère exécutoire du permis; qu'il fixe une condition particulière d'exploitation au sens des articles 45, 58, § 1^{er}, alinéa 2, et 97, alinéa 1^{er}, du décret relatif au permis d'environnement et contient une motivation adéquate qui intègre le souhait exprimé par la direction des routes du Brabant wallon et par le collège communal de Wavre; que la circonstance que cette condition est désignée "condition urbanistique" dans la décision du collège communal confirmée par l'acte attaqué n'en altère pas la nature puisqu'il s'agit d'un permis unique tenant lieu de permis d'urbanisme et de permis d'environnement;

qu'en visant l'aménagement du rond-point, l'acte attaqué ne se réfère pas à un événement hypothétique dont il serait inadmissible de faire une condition; qu'en

effet, au moment de l'adoption de l'acte attaqué, la Région wallonne avait obtenu le permis pour la réalisation du rond-point;

que, quant à l'argument pris de l'interdiction de découpage d'un permis unique, la réalisation du rond-point sur le domaine public relève de la compétence de la Région; que son administration avait déjà été autorisée à le réaliser par un permis d'urbanisme du 19 décembre 2007, avant que l'intervenante n'introduise sa demande de permis unique, le 19 septembre 2008; que l'intervenante n'avait donc pas de raison de l'inclure dans la demande de permis unique qu'elle a conçue pour l'unité géographique et technique que constitue l'établissement qu'elle a le projet d'exploiter, si bien qu'en ce qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de fractionner un projet unique en accédant à la demande introduite, le moyen ne peut être accueilli;

que l'aménagement du rond-point n'est pas une charge d'urbanisme imposée à l'intervenante par l'acte attaqué; que les requérants n'ont pas attaqué le permis qui autorise la construction du rond-point, ni sa prorogation; qu'en ce qu'ils critiquent un engagement pris par l'intervenante d'exécuter à ses frais le rond-point, les requérants étendent leur requête au-delà de son objet et visent un autre acte que celui d'une autorité administrative; qu'ils ne font pas la preuve d'un intérêt personnel et direct à le critiquer;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2, 87, 95 et 96 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles D.66, §§ 1^{er} et 2 et D.68, §§ 1^{er} et 2 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur ou de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir;

qu'ils soutiennent que la décision prise par l'autorité compétente en application de l'article D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement pour dispenser le projet de la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement est inadéquatement motivée en ce qu'elle n'a pas abordé l'ensemble des nuisances habituellement engendrées par ce genre d'établissement, omettant de prendre en considération le risque d'incendie, la problématique des déchets, les rejets atmosphériques et surtout le bruit;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants expliquent que la décision de ne pas ordonner d'étude d'incidences ne peut être motivée de manière stéréotypée par l'énumération de critères, sans application concrète de ceux-ci à la demande; qu'ils ajoutent que l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement exige de la décision finale une autre motivation au regard de toutes les incidences du projet, notables ou non; qu'ils soulignent que l'existence d'une motivation sur la base de l'article D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement n'implique pas l'existence d'une motivation sur la base de l'article D.64. et que, inversement, la présence d'une motivation requise au regard de l'article D.64 n'implique pas l'existence de la motivation imposée par l'article D.68; qu'ils exposent que la décision prise sur la base de l'article D.68 n'a pas eu égard à certaines incidences susceptibles d'être importantes ou notables; qu'ils visent le risque d'incendie, la problématique des déchets, les rejets atmosphériques et surtout le bruit; qu'ils précisent que ce n'est pas aux requérants de démontrer qu'une étude d'incidences aurait apporté des renseignements complémentaires et concluent que l'article D.68 a été violé par l'acte attaqué;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants maintiennent que la comparaison de l'acte attaqué et de la décision antérieure de ne pas ordonner l'étude d'incidences à l'occasion de l'examen du caractère complet et recevable de la demande, révèle que celle-ci ne portait pas sur l'ensemble des nuisances et qu'elle était inadéquatement motivée; qu'ils ne peuvent admettre qu'entre les deux phases d'appréciation le champ des incidences a pu s'élargir lorsque rien ne l'établit; qu'ils soutiennent aussi qu'il ne peut être question d'inverser la charge de la preuve en exigeant d'eux qu'ils démontrent ce qu'aurait pu apporter une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que, lors de l'examen du caractère complet et recevable de la demande, les fonctionnaires compétents ont estimé, sur la base d'une notice détaillée, qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner la réalisation d'une étude d'incidences; qu'ils ont particulièrement motivé leur décision au regard des incidences probables d'un tel projet; qu'après avoir visé "l'implantation de l'établissement, de l'activité projetée", ils ont établi que "sur la base des critères énumérés à l'article D.66 après évaluation des critères pertinents, il apparaît que les incidences habituellement liées à ce type de projet sont les risques de pollution du sol, des eaux de surface et des eaux souterraines et son impact sur la mobilité"; qu'ils ont ensuite constaté ce qui suit : "Toutefois, de l'évaluation des moyens mis en œuvre ou prévus, ces incidences sont prises en compte dans la demande. A l'issue de cet examen, il y a lieu de conclure que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude

d'incidences"; que le collège communal puis l'auteur de l'acte attaqué se sont ralliés à cette appréciation;

Considérant qu'à l'issue de l'instruction de la demande, après avoir décrit les objections formulées au cours de l'enquête, visé le dossier de la demande, les avis émis en première instance, le rapport de synthèse, la décision du collège et le recours, l'auteur de l'acte attaqué a estimé que les nuisances habituellement engendrées par ce type d'établissement sont le risque d'incendie, le stationnement des véhicules, les déchets, les rejets des eaux usées, les rejets atmosphériques et le bruit; qu'il a ensuite examiné l'ensemble de ces nuisances et d'autres encore;

Considérant que la circonstance, mise en exergue dans la requête, que la décision attaquée pointe d'autres nuisances que celles que la décision de recevabilité avait retenues, n'a pas pour conséquence que l'examen de la demande au regard des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 auquel l'auteur de la décision de recevabilité s'est livré sur la base de l'article D.68 serait nécessairement insuffisant; qu'il n'est pas montré, en effet, que les inconvénients constitués par le risque d'incendie, les déchets, les rejets atmosphériques et le bruit d'un magasin Décathlon auraient dû être nécessairement désignés comme risques d'incidences notables sur l'environnement en application des critères pertinents visés à l'article D.66 et qu'en ne le faisant pas la décision prise sur la base de l'article D.68 était irrégulière; qu'il est en outre inévitable qu'à l'issue de la procédure normale d'instruction sans étude d'incidences sur l'environnement, l'autorité saisie, non plus seulement de la demande, mais aussi des réclamations ou des avis, et nourrie de ses propres analyses, tienne compte d'autres préoccupations que celles qui étaient apparues au stade de la recevabilité;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles 1^{er}, 13, 19, 20, 22, 23 et 26 du CWATUPE, du schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) arrêté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999, du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'ils soutiennent que le permis unique est délivré en zone d'habitat alors que l'autorité n'a pas apprécié adéquatement, ni motivé de manière appropriée, que le projet ne met pas la destination principale de la zone en péril et qu'il est compatible

avec le voisinage; qu'ils font aussi valoir que le permis attaqué est motivé de manière inappropriée par rapport aux divers instruments de conception et de planification du territoire visés au moyen; qu'ils invoquent les dispositions du S.D.E.R. relatives à l'implantation des centres commerciaux et des grandes surfaces dont ils tirent que ces établissements doivent être implantés dans le tissu d'habitat alors que le permis attaqué permet une localisation excentrée et ne perçoit que la voiture pour y accéder; qu'ils décrivent ensuite une zone d'habitat saturée dont l'urbanisation normale est compromise par le projet et une localisation de celui-ci isolée du reste de la zone d'habitat au point de créer une sous-zone contraire à la destination de la zone d'habitat qui est bien mise en péril malgré une affirmation erronée de l'acte attaqué; qu'ils dénoncent l'incompatibilité du projet avec le lotissement de Lauzelle dont les habitants vont perdre une vue dégagée, subir un préjudice visuel, des inconvénients de circulation et des troubles sonores mal décrits dans la notice; qu'ils se réfèrent au reportage photographique joint à leur recours;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants estiment qu'il faut prendre en compte le lotissement de Lauzelle tel qu'il est, c'est-à-dire isolé des zones adjacentes, si bien que, réduit à son cadre, le projet rend impropre à l'habitation plus du tiers de la zone d'habitat concrètement définie par la zone du lotissement de Lauzelle; qu'ils écrivent que c'est au regard de la fonction résidentielle qu'il faut apprécier l'atteinte à la zone; qu'ils contestent l'affirmation du dossier selon laquelle la parcelle occupée par le projet ne se prêterait pas à la résidence; qu'ils reviennent sur le défaut de compatibilité avec le voisinage; qu'ils estiment que c'est bien l'acte attaqué et non le permis de construire le giratoire qui est la cause des problèmes de trafic qu'ils dénoncent en se référant à la notice; qu'ils mettent en évidence les nuisances sonores et s'attachent spécialement à montrer l'impact visuel du projet en produisant des plans et plusieurs photos qui montrent notamment que les habitants du lotissement ont vue sur le magasin Décathlon malgré le merlon qui s'avère imposant; qu'ils écrivent que le bâtiment est tout à fait visible contrairement à ce qui est annoncé dans "la situation projetée";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants dénoncent la mise en péril de la destination principale de la zone parce que le projet condamne l'urbanisation normale de la Voie Général Blücher, spécialement en ce qu'elle ne pourra plus accueillir de constructions entre cette Voie et le merlon, et rend impropre à l'habitation plus d'un tiers de la zone d'habitat définie par la zone du lotissement de Lauzelle; qu'ils reviennent aussi sur la compatibilité insuffisante avec le voisinage; que, sous l'angle de la mobilité, ils estiment pertinent de se référer à la "situation de référence" parce que celle-ci est problématique et que la liaison entre le magasin Décathlon et le giratoire le sera davantage; qu'ils jugent irréalistes les chiffres de l'étude de trafic; que, en ce qui concerne l'impact visuel, ils notent que la

motivation ignore la vue depuis certaines maisons et à partir des jardins et des étages; qu'ils dénoncent l'inefficacité du merlon qui ne cache rien; qu'ils voient enfin dans le merlon un dispositif d'isolement qui révèle que le projet n'est pas compatible avec la fonction principale de la zone;

Considérant que l'article 26 du CWATUPE dispose comme suit :

" De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et 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.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant qu'il ressort de l'article 26 du CWATUPE qu'une activité de service ou de distribution peut être autorisée en zone d'habitat pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elle soit compatible avec le voisinage;

Considérant que la première condition procède à la fois de l'affirmation de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle; que le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation; que la seconde impose qu'il soit tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage;

Considérant, quant à la mise en péril de la destination principale de la zone, que l'auteur de l'acte attaqué a pris en compte la zone d'habitat en question et constaté qu'elle était déjà couverte à raison d'au moins deux tiers par un lotissement; que cet ordre de grandeur n'est pas contesté par les requérants; que l'auteur ajoute que le site retenu est au cœur même d'un nœud routier particulièrement fréquenté, très bruyant et fort peu propice au développement de l'habitat; qu'en justifiant ainsi que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone, l'auteur de l'acte attaqué se fonde sur des motifs concrets dont l'inexactitude n'a pas été démontrée et ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, quant à la compatibilité du projet avec le voisinage, que l'auteur de l'acte attaqué a examiné les incidences visuelles et paysagères du projet; qu'il a rappelé que le site est situé en zone d'urbanisation et est donc susceptible d'être construit; qu'il n'a pas nié l'existence de vues sur le projet depuis le lotissement; qu'il s'est efforcé de les atténuer notamment par les dispositions

relatives aux plantations, briques et blocs de parements et a jugé ces mesures suffisantes "pour que cette perception puisse être considérée comme normale dans une zone qui rappelons-le, est destinée à l'urbanisation"; que l'acte attaqué prévoit un merlon sur une ligne de crête et impose que tout le terrain entre le merlon et la Voie Général Blücher, une bande de 60 mètres de profondeur en pente ascendante, reste libre et soit boisé de manière à recréer un véritable espace vert, non clôturé et accessible au public; que l'acte attaqué établit que les plantations s'y déclineront en cinq rangs avec une densité pour les arbustes de 1 plant/m², un baliveau tous les 4 mètres et un arbre à haute tige tous les 15 mètres, qu'il devra s'agir d'essences indigènes et que ce dispositif sera mis en place avant l'ouverture au public de la surface commerciale; que la condition n° 6 mentionnée à l'article 3 du permis délivré le 26 février 2009 par le collège communal de Wavre, qui prévoit que les arbres à planter sur le merlon lui-même auront un feuillage persistant et que les plants présenteront à la plantation une hauteur minimale de 2 mètres, est maintenue par la décision attaquée; que le parking sera également arboré à raison d'un arbre pour 10 emplacements, tandis que les emplacements de parking seront réalisés avec des "dalles gazon"; qu'une large bande de terrain restera libre et accessible, de l'autre côté de la Voie Général Blücher; que, par cet ensemble de mesures, l'autorité a veillé à minimiser l'impact visuel du projet et à conserver un certain caractère naturel au site;

Considérant que, quant au bruit, la notice contient une analyse fouillée et détaillée de l'environnement sonore; qu'à propos des camions d'approvisionnement et de la circulation sur le parking, l'article 18, alinéa 2, de 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 prévoit que les bruits liés à la circulation des véhicules sur le site d'exploitation ne sont pas pris en compte; que l'auteur de la notice évoque le bruit causé par les activités de transbordement, qui prendront place sur une aile réservée à l'est du bâtiment et se dérouleront essentiellement en tout début de matinée; que sont également évoqués les incidences du fonctionnement des climatiseurs ou "roof tops", au sujet desquels il est indiqué que les habitations n'en subiraient aucun impact acoustique; que, selon la notice, l'impact sonore du flux supplémentaire de circulation engendré par le magasin Décathlon sera neutralisé par la création du giratoire qui ralentira la vitesse de circulation sur les axes concernés; que les requérants ne démontrent pas que le projet risque de leur causer des nuisances sonores importantes ou même légères s'ajoutant à celles qu'ils subissent déjà en raison de la situation de leur lotissement;

Considérant que, quant à la mobilité, l'auteur de l'acte attaqué indique que l'impact du projet sur la mobilité sera mineur; qu'il se réfère à "l'analyse

détaillée" de la question qui figure dans la notice d'évaluation; que cette notice consacre vingt-cinq pages à l'étude de ce problème; que sa conclusion relative à la compatibilité du projet avec le voisinage est positive; que la requête cite différents passages de la notice qui sont tous extraits de l'analyse de la "situation de référence", à savoir celle que crée le rond-point ou giratoire sans tenir compte de la liaison au magasin Décathlon alors que la "situation projetée" prend, en revanche, cette liaison en compte; que les critiques des requérants s'adressent donc au rond-point lui-même pour lequel un permis d'urbanisme a été délivré le 19 décembre 2007 et n'a pas été attaqué devant le Conseil d'Etat; que l'auteur de la notice décrit les avantages de ce rond-point tant vis-à-vis de la circulation automobile (A - augmentation de la sécurité, création de nouvelles liaisons) que de la mobilité lente (B - création d'une traversée piétonne et cycliste), dont bénéficieront également les riverains du lotissement de Lauzelle; que, quant aux critiques que les requérants font de l'évaluation des flux causés par le projet, s'ils dénoncent l'utilisation sans vérification d'informations fournies unilatéralement par Décathlon, ils n'indiquent toutefois pas d'erreur, ne suggèrent pas d'autres données et ne proposent pas d'autres projections; qu'ils se bornent à alléguer que l'évaluation des flux est manifestement erronée; qu'ils ne prouvent pas que l'administration a eu tort de se référer à la notice et, partant, à l'évaluation fouillée que celle-ci contient, fondée sur les projections établies par Décathlon sur la base de son expérience dans ses autres magasins; que la situation du samedi après-midi, considérée comme période de grande affluence, est envisagée dans la notice; que les flux de 127 véhicules entrants et 146 sortants du site Décathlon entre 17 et 18 heures sont maximalistes, car basés sur la période de pointe du vendredi soir; qu'il résulte de la notice que le giratoire pourrait entraîner des ralentissements de circulation par l'effet de "remontées de file", mais aussi que ce giratoire n'en constitue pas moins, par plusieurs aspects, un progrès par rapport à la situation actuelle et que, en termes de saturation, le flux complémentaire produit par le raccordement au magasin Décathlon n'apportera qu'une aggravation légère, limitée au jour et à l'heure les plus denses de la semaine; que ce document indique encore que la RN4 ne constitue pas le seul débouché du lotissement de Lauzelle qui dispose d'une sortie vers le tunnel sous la E411 par la Venelle du Bois de Saras; qu'aucun accès au site n'a été prévu par la Voie Général Blücher dans un souci de préservation de la tranquillité des riverains; que l'absence de compatibilité avec le voisinage n'est pas établie;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué a en outre ajouté que le maintien sans construction de l'espace qui sépare la Voie Général Blücher du merlon était un espace vert accessible au public; que la présence de tels espaces est également prescrite en zone d'habitat;

Considérant que le S.D.E.R. n'a qu'une valeur indicative et que les autorités peuvent s'en écarter moyennant une motivation adéquate; qu'il n'a pas été démontré que le projet est incompatible avec les objectifs du S.D.E.R., que ce soit sous l'angle économique de la croissance du nombre d'emplois ou celui des critères d'implantation des commerces, puisque le commerce jouxtera ici le tissu d'habitat; qu'il résulte de l'instruction conduite par l'auditeur rapporteur que le site est desservi par les transports en commun;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation des articles 1^{er} et 26 du CWATUPE, des articles 2, 6, 7, 45, 58, 95 et 97 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de l'article 53 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et diverses mesures d'exécution du même décret du 11 mars 1999, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe d'utilité de l'enquête publique et des consultations requises, du principe de bonne administration et de l'excès de pouvoir;

qu'ils soutiennent que l'acte attaqué n'a pas pris en compte trois conditions préconisées par les requérants, à savoir l'imposition d'une condition particulière relative à l'horaire d'exploitation des installations concernées par la demande de permis, l'obligation de maintenir les potelets prévus à l'entrée du chemin du Stocquoy et l'imposition d'une condition réglementant l'orientation des phares et des spots lumineux pour éviter toute gêne pour les usagers de la route et pour les bâtiments actuels ou futurs;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants estiment que l'autorité compétente doit rencontrer les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et qui invoquent des éléments techniques et précis en lien avec l'admissibilité du projet; qu'ils soutiennent qu'il en va encore plus ainsi lorsque ces éléments soutiennent un recours en réformation introduit par les réclamants; qu'ils affirment que les conditions sollicitées répondent à ces caractéristiques; que, à propos des phares et des spots lumineux, ils écrivent que la partie adverse tente, dans son mémoire en réponse, de pallier les lacunes de la motivation de l'acte attaqué et prétend à tort que les pentes naturelles et le merlon atténuent les nuisances visuelles et lumineuses, ce qui est démenti par le reportage photographique qu'ils produisent, le projet se trouvant sur un promontoire visible de très loin; que, à propos des horaires d'exploitation, ils prétendent que l'imposition d'une condition particulière est un élément capital pour l'admissibilité du projet, comme ils le soutenaient dans

leur recours; qu'ils dénoncent l'absence de condition et le défaut de réponse au recours;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants se réfèrent à leur mémoire en réplique;

Considérant, quant aux horaires d'exploitation, que le permis prévoit que le magasin sera ouvert au public du lundi au samedi de 9h à 19h30 et au personnel de 6h à 20h (période de jour et de transition); qu'une condition est par là imposée aux futurs exploitants du magasin et est suffisamment précise pour permettre le contrôle de son respect par les fonctionnaires habilités; que sur ce point le moyen manque en fait; qu'en outre les requérants ne se plaignent pas du caractère éventuellement trop large de cet horaire;

Considérant que, à propos des potelets du chemin du Stocquoy, il s'agit d'une observation de détail à laquelle l'autorité n'était pas forcée de répondre; que vu l'éloignement de leur habitation par rapport à cette voie de circulation, les requérants ne développent pas leur intérêt à soulever ce point;

Considérant que, à propos des phares et spots lumineux sur et autour du magasin, le permis impose la condition suivante : "l'exploitant devra réduire de minimum 50% l'intensité lumineuse sur le parking à partir d'une heure au-delà de la fermeture du magasin et 30 minutes avant son ouverture"; qu'en outre, des alignements d'arbres dont la hauteur ne sera plus limitée à deux mètres devront être réalisés sur le parking (article 2, nouveau point 9 de l'article 3 du permis du 26 février 2009), le merlon sera planté d'espèces persistantes d'une hauteur minimale de deux mètres (point 6 de l'article 3 du permis du 26 février 2009, confirmé) et la bande verte accessible au public devra, sur 5 rangs et tous les 15 mètres, comporter un arbre à haute tige (article 2, nouveau point 7 de l'article 3 du permis du 26 février 2009); que ces mesures devraient atténuer sensiblement la perception des éclairages fixes et des phares de véhicules pour les riverains; qu'il ne peut dès lors être soutenu que la préoccupation exprimée par les réclamants dans leur recours à la Région wallonne n'a pas été prise en considération;

Considérant que le cinquième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept mai deux mille treize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	DEOM,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.