

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.968 du 24 avril 2015

A. 214.303/XIII-7175

En cause : **TILMANT** Christophe,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Robert JOLY, avocat,
avenue du Val Saint-Georges 2
5000 Namur.

Partie intervenante :

DE MEVIUS Ghislain,
ayant élu domicile chez
Me Antoinette CORNET, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 21 novembre 2014 par Christophe TILMANT qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis unique délivré à Ghislain DE MEVIUS, le 15 septembre 2014, par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, en vue de l'aménagement et de l'exploitation d'un karting indoor, dans un établissement situé boulevard de l'Europe 117 à Wavre;

Vu la requête introduite le 19 décembre 2014 par laquelle Ghislain DE MEVIUS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 5 mars 2015 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 3 avril 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Laura VLEERACKER, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Véronique DEMANET, loco Me R. JOLY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Valentine KEULLER, loco Me A. CORNET, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la cause se présentent succinctement comme suit :

1. Le 19 juillet 2013, Ghislain DE MEVIUS introduit auprès du collège communal de Wavre, une demande de permis unique portant sur l'aménagement et l'exploitation d'un karting indoor dans un établissement situé boulevard de l'Europe 117 à Wavre. Une étude d'incidences sur l'environnement est jointe à la demande.

2. Le projet est soumis à enquête publique du 29 novembre 2013 au 8 janvier 2014.

3. Le 4 avril 2014, le collège communal de Wavre refuse le permis unique pour les raisons suivantes :

" [...]

Considérant que les karts seraient ravitaillés par un réservoir mobile avec pompe manuelle, lui-même alimenté par une citerne enfouie de 4.000 litres d'essence placée à l'extérieur, dans une zone non accessible au public; qu'une zone étanche serait aménagée autour de l'orifice de remplissage afin de recueillir les égouttures et les épanchements accidentels d'hydrocarbures; qu'elle sera reliée à un séparateur d'hydrocarbures; que contrairement à ce qu'indique l'étude d'incidences, et suite aux compléments d'information demandés par le

fonctionnaire technique dans son courrier d'incomplétude du 9 août 2013, l'exploitant a modifié l'installation du réservoir d'essence qui n'est plus localisée dans un réservoir aérien situé au niveau de l'atelier d'entretien mais bien dans un réservoir enfoui situé au niveau de la chaufferie;

Considérant sur base de l'étude d'incidences que les nuisances susceptibles d'être occasionnées sur l'environnement sont principalement le bruit et le trafic;

Considérant parallèlement à ces nuisances environnementales qu'il y a lieu de prendre également en considération les problèmes de sécurité de rétablissement (prévention incendie, rejets atmosphériques en indoor);

Considérant qu'en ce qui concerne le bruit en provenance du karting proprement dit, celui-ci devrait être limité pour les riverains étant donné que le bruit serait dû principalement aux karts et aux ventilateurs d'extraction; que l'exploitant utiliserait des karts de la nouvelle génération munis d'un moteur quatre temps et de silencieux d'échappement; que le nombre de karts circulant simultanément sur la piste serait limité à vingt; que les portes de l'établissement resteraient fermées à tout moment; qu'en ce qui concerne les extracteurs d'air, ils seraient placés en toiture avec une sortie d'air vers le sud-est afin de limiter l'impact pour les riverains; que de plus, l'auteur de l'étude d'incidences recommande de les équiper d'un silencieux acoustique garantissant in situ une atténuation de minimum 15 dB(A), d'un caisson acoustique offrant une performance d'atténuation de 15 dB(A) minimum et d'amortisseurs antivibratoires afin de limiter les vibrations; qu'en ce qui concerne les ventilateurs dont les flux sortants sont orientés du côté des riverains, ils seraient équipés de systèmes limitant les nuisances sonores associées (caisson insonorisant, mur absorbant acoustique); que l'analyse sonométrique réalisée lors de l'étude d'incidences a été effectuée sur une simulation maximaliste c'est-à-dire la circulation de 20 karts, les ventilateurs d'extraction d'air en service, la fréquentation de la terrasse extérieure par le public et les mouvements de 20 voitures sur le parking; que l'auteur de l'étude d'incidences conclut que le niveau de bruit particulier de l'exploitation du karting devrait respecter les valeurs limites les plus contraignantes fixées par la réglementation wallonne;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'additionner les différents bruits émis dans le voisinage du projet tel que formulé par des riverains lors de l'enquête publique; qu'en effet, la législation wallonne prévoit que le bruit particulier de l'exploitation doit respecter les normes reprises dans l'annexe (Tableau 1) 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; que le bruit particulier d'un établissement peut être défini comme étant une composante du bruit ambiant pouvant être attribué à une source particulière;

Considérant que ni le restaurant, ni la terrasse ouverte, ni le bar/réception ne pourraient être loués pour l'organisation de festivités avec musique d'ambiance telles que mariages, communions;

Considérant que les principales sources de pollution atmosphérique sont les installations de chauffage, les installations frigorifiques, le charroi, les rejets en provenance de l'activité à proprement parlé;

Considérant que le respect des conditions d'exploitation relative aux rejets atmosphériques émises par TAWAC relatives aux chaudières et aux groupes de froid sont suffisantes pour limiter les risques pour l'environnement;

Considérant qu'en ce qui concerne le charroi, les rejets émis devraient se confondre dans le contexte ambiant et ne devraient avoir aucun impact significatif;

Considérant que l'activité de karting génère des rejets atmosphériques potentiellement nocifs pour la santé et l'environnement;

Considérant que le dépôt d'essence serait localisé dans une zone non accessible au public et que le remplissage du réservoir tampon se ferait à l'extérieur et bénéficierait dès lors d'une ventilation naturelle;

Considérant que les moteurs à explosion des karts rejettent dans l'air ambiant des gaz d'échappement; que l'utilisation de karts de la dernière génération devrait limiter le rejet de gaz d'échappement; que l'utilisation de pots catalytiques performants telle que prévue pour lesdits karts permettrait également d'encore diminuer les valeurs d'émission;

Considérant que l'expulsion de l'air intérieur par le système de ventilation devrait être peu significatif et se confondre dans le contexte ambiant étant donné qu'un kart émet, en moyenne, environ 8 fois moins de gaz d'échappement, en volume, qu'une voiture à essence et que le nombre de karts circulant en même temps serait limité;

Considérant que l'impact sur la qualité de l'atmosphère intérieure des kartings indoor doit être considéré très sérieusement; qu'en effet, le monoxyde de carbone CO rejeté par les moteurs est le principal inconvénient de ce type d'activité et plus particulièrement pour la santé humaine;

Considérant que les moteurs des karts rejettent 5 fois plus de monoxyde de carbone qu'une voiture; que le caractère confiné des bâtiments et la toxicité du monoxyde de carbone rendent cette problématique «sensible»;

Considérant qu'une ventilation insuffisante d'un karting indoor engendre une élévation soudaine des concentrations de CO durant les courses; que les pics de concentration se dissipent rapidement lorsque la course est terminée et que les karts sont à l'arrêt;

Considérant que la principale mesure pour limiter l'impact sur la qualité de l'air intérieur consiste donc en un système d'aération bien dimensionné assurant un renouvellement d'air efficace et garantissant ainsi des niveaux de CO inférieurs aux normes légales de santé;

Considérant que le système de ventilation a été réalisé par une entreprise spécialisée; que celui-ci a été dimensionné afin d'assurer un bon renouvellement global du volume d'air intérieur, d'éviter la présence de «zones mortes» (zones non ou peu renouvelées) grâce à une disposition adéquate des ventilateurs;

Considérant que le système de ventilation devrait être couplé à un réseau de détecteurs de CO afin d'ajuster les flux de ventilation en fonction de la teneur en CO dans l'air ambiant intérieur;

Considérant qu'en ce qui concerne les déchets, le projet générerait des déchets dangereux tels que chiffons souillés, liquides de freins, liquides de refroidissement, des huiles usagées et des pneus usagés, que ces déchets seraient placés dans des conteneurs ou dans de petits fûts et évacués par le biais de sociétés agréées en région wallonne;

Considérant que l'activité générerait également des déchets ménagers et de bureaux; qu'ils seraient placés dans quatre conteneurs de 1100 litres chacun;
Considérant que d'un point de vue de la sécurité contre les incendies, l'exploitant se devrait de respecter l'avis du Service régional d'incendie de Wavre du 13 novembre 2013;

Considérant que, bien que dérogatoire au plan de secteur et au PCA, l'affectation projetée présente certains atouts à cet endroit :

1. Proximité immédiate avec le parc d'attraction «Walibi» et de ce fait, possibilité d'éventuelles convergences; que rien dans la demande ne témoigne cependant de telles convergences, ni même de souhait de convergences;
2. Proximité des grands axes de circulation;
3. Proximité d'une gare SNCB, desservant déjà le parc d'attraction, et d'arrêt TEC (Route Provinciale);
4. Position centrale au sein du tri-pôle Wavre-Ottignies-LLN, permettant d'offrir cet équipement actuellement absent dans la région et nécessitant d'importants déplacements pour les personnes pratiquant déjà cette activité;

Considérant que le site est directement accessible depuis le boulevard de l'Europe; que le charroi généré par l'activité n'augmenterait pas de manière significative le charroi déjà existant et ne devrait pas traverser des quartiers résidentiels;

Considérant les différents avis extérieurs sollicités;

Considérant que la CRAT a rendu un avis favorable quant à la qualité de l'étude d'incidences; que les réclamations portant sur ce point ne semblent de ce fait pas justifiées;

Considérant néanmoins qu'une étude acoustique devrait idéalement être réalisée si le bâtiment devait entrer en activité afin de pouvoir se faire une idée réelle des différents impacts, et plus particulièrement l'impact sonore; qu'en cas de résultats non conformes aux prévisions, des mesures devraient être prises; que des craintes particulières à ce sujet étaient liées à la présence d'une terrasse extérieure (restaurant) à l'étage;

Considérant que l'offre en stationnement semble trop limité sur la parcelle même; que rien dans le dossier ne fait part d'éventuels accords pour des possibilités de stationnement supplémentaires sur les parcelles voisines;

Considérant qu'en plus du PCA (plan communal d'aménagement) existant, un PCAR (plan communal d'aménagement révisionnel) est en cours d'élaboration sur la zone; que les options de ce nouveau PCA ne sont pas encore arrêtées de façon définitive; que rien ne démontre la compatibilité de l'activité projetée avec les destinations futures envisagées dans la zone;

Considérant dès lors qu'il semble prématuré d'octroyer un permis d'une telle ampleur qui va à l'encontre des options d'aménagement proposées actuellement, l'affectation «loisirs» n'étant pas retenue, si ce n'est à titre exceptionnel et limité; qu'en outre une zone de loisirs existe déjà de l'autre côté du boulevard de l'Europe et qu'un PCAD (plan communal d'aménagement dérogatoire) a été initié il y a quelques années pour en permettre l'extension;

DECIDE

Article 1^{er}. La demande de Monsieur Ghislain de Mevius, rue d'Arthey, 1 à 5080 La Bruyère / Rhisnes, visant à aménager et exploiter un karting indoor, dans un établissement situé boulevard de l'Europe, 117 à 1300 Wavre, est refusée.

[...]".

4. Le 9 mai 2014, Ghislain DE MEVIUS introduit un recours à l'encontre de cette décision.

5. Par un arrêté du 15 septembre 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, du Gouvernement wallon fait droit au recours et délivre le permis unique. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par l'exploitant et de l'instruction administrative que la demande vise à pouvoir aménager et exploiter un karting indoor d'une capacité de 27 karts adultes et 13 karts enfants et comprenant :

- un hall principal abritant la piste de karting;
- un atelier d'entretien et de réparations de karts;
- une station de distribution d'essence alimentée par un réservoir enfoui à double paroi d'une capacité de 4.000 litres;
- un compresseur d'air mû par un moteur électrique de 5,5 kW débitant dans un réservoir d'une capacité exprimée en litres d'eau de 500 litres;
- une chaufferie au rez-de-chaussée comprenant deux chaudières de 62 kW_{th} et 1454 kW_{th};
- une chaufferie au 1^{er} étage comprenant une chaudière de 28 kW_{th};
- deux climatiseurs de puissances respectives 19 kW_{th} et 62 kW_{th};
- quatre extracteurs d'air du système de ventilation de la piste de karting d'une puissance de 7520 kW chacun (non classé);
- un réservoir mobile d'essence pour le remplissage des karts (non classé);
- une salle de séminaire de 77 places (non classé);
- un lounge/restaurant de 70 m² et une terrasse de 280 m² pouvant accueillir 70 couverts maximum (non classé);
- un bar/réception de 200 m² (non classé);
- un parking extérieur de 41 emplacements (non classé);

Considérant qu'à l'issue de l'instruction de la demande de permis en première instance, le permis sollicité a principalement été refusé pour des raisons relevant de la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie (principalement, type d'activité au regard de l'affectation de la zone);

Considérant que le demandeur a introduit auprès du Gouvernement wallon un recours en réformation de la décision de refus sus évoquée;

Considérant que, d'un point de vue environnemental, les nuisances susceptibles d'être occasionnées sur l'environnement sont principalement le bruit, la pollution atmosphérique et le trafic;

Considérant que la piste de karting serait aménagée afin d'accueillir 20 karts de manière simultanée et ce, sur un parcours de ± 600 mètres; que le parcours moyen devrait être de ± 40 secondes; que la piste serait modulable afin d'offrir une certaine diversité de parcours aux clients;

Considérant que les karts seraient ravitaillés par un réservoir mobile avec pompe manuelle, lui-même alimenté par une citerne enfouie de 4.000 litres d'essence placée à l'extérieur, dans une zone non accessible au public; qu'en effet, contrairement à ce qu'indique l'étude d'incidences, et suite aux compléments d'information demandés par le fonctionnaire technique dans son courrier d'incomplétude du 9 août 2013, l'exploitant a modifié l'installation du réservoir d'essence qui n'est plus localisé dans un réservoir aérien situé au niveau de l'atelier d'entretien mais bien dans un réservoir enfoui situé au niveau de la chaufferie;

Considérant qu'une zone étanche serait aménagée autour de l'orifice de remplissage afin de recueillir les égouttures et les épanchements accidentels d'hydrocarbures; qu'elle sera reliée à un séparateur d'hydrocarbures;

Considérant qu'en ce qui concerne le bruit en provenance du karting proprement dit, celui-ci devrait être limité pour les riverains étant donné que le bruit serait dû principalement aux karts et aux ventilateurs d'extraction; que l'exploitant utiliserait des karts de la nouvelle génération munis d'un moteur quatre temps et de silencieux d'échappement; que le nombre de karts circulant simultanément sur la piste serait limité à vingt; que les portes de l'établissement resteraient fermées à tout moment; qu'en ce qui concerne les extracteurs d'air, ils seraient placés en toiture avec une sortie d'air vers le sud-est afin de limiter l'impact pour les riverains; que de plus, l'auteur de l'étude d'incidences recommande de les équiper d'un silencieux acoustique garantissant in situ une atténuation de minimum 15 dB(A), d'un caisson acoustique offrant une performance d'atténuation de 15 dB(A) minimum et d'amortisseurs antivibratoires afin de limiter les vibrations; qu'en ce qui concerne les ventilateurs dont les flux sortants sont orientés du côté des riverains, ils seraient équipés de systèmes limitant les nuisances sonores associées (caisson insonorisant, mur absorbant acoustique);

Considérant que l'analyse sonométrique réalisée lors de l'étude d'incidences a été basée sur des hypothèses maximalistes prenant en compte la circulation simultanée de 20 karts, le fonctionnement des ventilateurs d'extraction d'air, la fréquentation de la terrasse extérieure par le public et les mouvements de 20 voitures sur le parking; que toutefois, certains dispositifs d'atténuation préconisés dans l'EIE sont également pris en compte (et donc considérés comme mis en oeuvre); que l'auteur de l'étude d'incidences conclut que le niveau de bruit particulier de l'exploitation du karting devrait respecter les valeurs limites les plus contraignantes fixées par la réglementation wallonne;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler, en matière de norme de bruit à respecter, qu'il est erroné, contrairement à ce qui a été formulé par des riverains lors de l'enquête publique, d'additionner les différents bruits émis dans le voisinage du projet; qu'en effet, la législation wallonne prévoit que le bruit particulier de l'exploitation doit respecter les normes reprises dans l'annexe (Tableau 1) 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; que le bruit particulier d'un établissement peut être défini comme n'étant qu'une composante du bruit ambiant; que c'est cette seule composante qui doit respecter la législation ad hoc; que par ailleurs, le bruit ambiant au niveau des habitations riveraines est déjà relativement élevé (57 et 60 dB(A) pour le L_{den} (moyenne sur le jour et la nuit); 50 et 55 dB(A) pour le L_n (moyenne uniquement sur la période de nuit));

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement - Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction de la Prévention des Pollutions - Cellule bruit - a remis lors de l'instruction du recours un avis favorable inconditionnel; que cet avis rappelle toutefois que "Le chapitre acoustique de l'étude d'incidences montre que, moyennant le suivi des recommandations et hypothèses du bureau d'études, les normes devraient être respectées"; que le respect des recommandations de l'étude d'incidences sur l'environnement doit donc être imposé en condition du permis qui pourrait être délivré;

Considérant néanmoins qu'une étude acoustique devrait idéalement être réalisée si le bâtiment devait entrer en activité afin de pouvoir vérifier la conformité des simulations par rapport à la réalité; qu'en cas de résultats non conformes aux prévisions, des mesures devraient être prises; qu'une marge de manoeuvre existe dans le chef de l'exploitant (renforcement de l'isolation acoustique du bâtiment, des toitures, des transparents, caissons acoustiques plus performants pour les

ventilateurs,...) sans que pour cela puisse remettre en cause le fonctionnement de l'établissement; qu'au moment de prendre sa décision, le Ministre compétent sur recours dispose d'informations suffisantes;

Considérant que, dans le cadre de la limitation des nuisances sonores, ni le restaurant, ni la terrasse ouverte, ni le bar/réception ne pourraient être loués pour l'organisation de festivités avec musique d'ambiance telles que mariages, communions; que de plus, aucune diffusion de musique amplifiée ne pourrait se faire sur la terrasse extérieure;

Considérant que les principales sources de pollution atmosphérique sont les installations de chauffage, les installations frigorifiques, le charroi, les rejets en provenance de l'activité proprement dite;

Considérant que le respect des conditions d'exploitation relative aux rejets atmosphériques émises par l'AWAC relatives aux chaudières et aux groupes de froid sont suffisantes pour limiter les risques pour l'environnement;

Considérant qu'en ce qui concerne le charroi, faible au regard des grand axes routiers environnant et du parc d'attraction Walibi tout proche, les rejets émis devraient se confondre dans le contexte ambiant et ne devraient avoir aucun impact significatif;

Considérant que l'activité de karting génère des rejets atmosphériques potentiellement nocifs pour la santé et l'environnement;

Considérant que le dépôt d'essence serait localisé dans une zone non accessible au public et que le remplissage du réservoir tampon se ferait à l'extérieur et bénéficierait dès lors d'une ventilation naturelle;

Considérant que les moteurs à explosion des karts rejettent dans l'air ambiant des gaz d'échappement; que l'utilisation de karts de la dernière génération devrait limiter le rejet de gaz d'échappement; que l'utilisation de pots catalytiques performants telle que prévue pour lesdits karts permettrait également d'encore diminuer les valeurs d'émission;

Considérant que l'expulsion de l'air intérieur par le système de ventilation devrait être peu significatif et se confondre dans le contexte ambiant étant donné qu'un kart émet, en moyenne, environ 8 fois moins de gaz d'échappement, en volume, qu'une voiture à essence et que le nombre de karts circulant en même temps serait limité;

Considérant que l'impact sur la qualité de l'atmosphère intérieure des kartings indoor doit être considéré très sérieusement; qu'en effet, le monoxyde de carbone CO rejeté par les moteurs est le principal inconvénient de ce type d'activité et plus particulièrement pour la santé humaine;

Considérant que les moteurs des karts rejettent 5 fois plus de monoxyde de carbone qu'une voiture; que le caractère confiné des bâtiments et la toxicité du monoxyde de carbone rendent cette problématique «sensible»;

Considérant qu'une ventilation insuffisante d'un karting indoor engendre une élévation soudaine des concentrations de CO durant les courses; que les pics de concentration se dissipent rapidement lorsque la course est terminée et que les karts sont à l'arrêt;

Considérant que la principale mesure pour limiter l'impact sur la qualité de l'air intérieur consiste donc en un système d'aération bien dimensionné assurant un renouvellement d'air efficace et garantissant ainsi des niveaux de CO inférieurs aux normes légales de santé;

Considérant que le système de ventilation a été réalisé par une entreprise spécialisée; que celui-ci a été dimensionné afin d'assurer un bon renouvellement global du volume d'air intérieur, d'éviter la présence de «zones mortes» (zones non ou peu renouvelées) grâce à une disposition adéquate des ventilateurs;

Considérant que le système de ventilation devrait être couplé à un réseau de détecteurs de CO afin d'ajuster les flux de ventilation en fonction de la teneur en CO dans l'air ambiant intérieur; que ce système permet par ailleurs la limitation du bruit généré par les ventilateurs et de leur consommation électrique;

Considérant qu'en ce qui concerne les déchets, le projet générerait des déchets dangereux tels que chiffons souillés, liquides de freins, liquides de refroidissement, des huiles usagées et des pneus usagés; que ces déchets seraient placés dans des conteneurs ou dans de petits fûts et évacués par le biais de sociétés agréées en région wallonne;

Considérant que l'activité générerait également des déchets ménagers et de bureaux; qu'ils seraient placés dans quatre conteneurs de 1100 litres chacun;

Considérant que d'un point de vue de la sécurité contre les incendies, l'exploitant se devrait de respecter l'avis du Service régional d'incendie de Wavre du 13 novembre 2013; qu'il y a de toute façon lieu pour l'exploitant de se conformer en tout temps aux prescrits du SRI territorialement compétent;

Considérant qu'en ce qui concerne la capacité du parking, les 41 places actuellement disponibles peuvent sembler suffisantes dans la mesure où ce type d'activité se pratique souvent en petit groupe pratiquant le co-voiturage; que de plus, l'établissement est également accessible par train;

Considérant que, s'il s'avérait en cours d'exploitation que ce nombre de places est insuffisant, des surfaces déjà aménagées (tarmac) sont encore disponibles au sud-est du bâtiment; que le sud-ouest de la parcelle offre encore une surface importante dont une partie pourrait être aménagée en parking; que le cas échéant, le 2^e hall sans destination pour l'instant pourrait également être converti en parking couvert; que dès lors, à ce stade, l'aspect "parking" du projet ne semble pas problématique;

Considérant donc, au vu de ce qui précède, que pour son point de vue environnemental au sens large, le projet n'induit pas d'inconvénients ou de non respect des législations y applicables qui justifierait son refus;

Considérant que d'un point de vue urbanistique - aménagement du territoire, le bien est situé en zone d'activité économique à caractère industriel au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par Arrêté royal du 28 mars 1979;

Considérant que le bien est situé en zone destinée à l'industrie dans le périmètre du PCA n^o 4 dit «Zoning industriel» approuvé par Arrêté royal du 20 janvier 1970; qu'il s'agit du parc industriel «sud» de la ville de Wavre;

Considérant qu'un PCAR est en cours d'élaboration pour la zone; que son élaboration a été autorisée par Arrêté ministériel du 26 février 2009;

Considérant que le bien a accès à une voirie régionale sur l'avant (N238) et borde une ligne de chemin de fer sur l'arrière;

Considérant que la demande vise la transformation avec extension d'un bâtiment existant et le réaménagement de ses abords afin d'y exploiter un karting indoor;

Considérant que l'article 30 bis du CWATUPE stipule que : [...]

Considérant que la demande n'est pas conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 30bis précité du Code;

Considérant que le projet permet de réaliser un bâtiment ayant perdu son affectation initiale et évite ainsi la constitution d'un chancre à cet endroit;

Considérant que l'activité envisagée présente un caractère ludique; qu'elle sera implantée à proximité immédiate du parc d'attraction «Walibi»; que les infrastructures seront facilement accessibles tant en voiture que par les moyens de transports publics (chemin de fer, bus TEC); que le choix de cette implantation paraît dès lors cohérent;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PCA qui réserve cette zone à l'industrie (article B/1);

Considérant que l'article 111 du Code stipule que : [...]

Considérant que l'article 113 du Code stipule que : [...]

Considérant que l'article 114 du Code stipule que : [...]

Considérant que le bâtiment peut dès lors faire l'objet de travaux de transformation et d'agrandissement; que l'article 111 est applicable en l'espèce;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage constitué à cet endroit de bâtiments à caractère essentiellement industriel;

Considérant que le projet, tant par son gabarit que par les matériaux utilisés en parement comme en toiture, s'intègre correctement au cadre bâti existant attenant comme au cadre bâti environnant; que l'ensemble construit ainsi formé est équilibré et cohérent;

Considérant, en outre, que le PCAR en cours d'élaboration prévoit notamment de pouvoir accueillir dans cette zone, en dérogation à la zone d'activité économique industrielle, des activités relatives aux loisirs à titre exceptionnel et limité; que tel est le cas en l'espèce; que l'activité proposée reste compatible avec la destination générale de la zone considérée;

Considérant que le site est bordé sur l'arrière par une ligne de chemin de fer et sur l'avant par une voirie à grande circulation; que ces infrastructures forment une barrière visuelle inévitable;

Considérant que, pour tous les motifs développés ci-avant, il n'y a pas lieu de refuser le permis sollicité pour son volet urbanistique et architectural;

Considérant que le strict respect des conditions générales, sectorielles et intégrales en vigueur et des conditions particulières énumérées ci-après est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation de l'établissement;

Considérant qu'en ce qui concerne les inconvénients non visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, il y a lieu d'observer que la permission administrative accordée dans le cadre dudit décret est indépendante des autorisations spéciales éventuellement requises en vertu d'autres obligations légales ou réglementaires et du respect des règlements généraux et communaux en vigueur;

Considérant que ladite permission administrative ne préjudicie pas au droit des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires;

Considérant que les prescriptions et conditions auxquelles est subordonnée l'autorisation sont suffisantes pour garantir la sécurité, la salubrité et la commodité publiques;

[...]"

Considérant que Ghislain DE MEVIUS, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

Considérant que la recevabilité de la requête est contestée par la partie intervenante, en ce que la requête initiale ne contiendrait pas un inventaire des pièces jointes et en ce que certaines pièces, plus spécialement des clichés photographiques, ne seraient pas numérotées;

Considérant qu'est joint à la requête initiale un inventaire des pièces du dossier du requérant, lequel contient cinq pièces, dont en pièce n° 2 un reportage photographique; que la circonstance que ces clichés, contrairement aux quatre autres pièces, ne sont pas numérotés, ne fait pas obstacle à la recevabilité de la requête; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que la partie requérante invoque cinq moyens à l'appui de son recours;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le deuxième moyen de la requête est fondé et n'appelle que des débats succincts;

Considérant que ce deuxième moyen est pris de la violation des articles 1^{er}, 30bis, 111, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; que la partie requérante expose que le bien, objet de l'acte querellé, se situe, au plan secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, en zone d'activités économiques à caractère industriel mais repris au sein d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 4 dit "zoning industriel", lequel est en cours de révision; qu'elle relève que l'étude d'incidences, jointe à la demande, contenait des erreurs quant à la situation planologique du bien en faisant état d'un plan communal d'aménagement dérogatoire (P.C.A.D.), pourtant inexistant; qu'elle constate ensuite que le permis est dérogatoire au plan de secteur puisque l'activité ne correspond pas aux activités visées à l'article 30bis du CWATUPE; qu'elle rappelle les motifs du refus du collège communal de Wavre, sur ce point; qu'après avoir cité

les motifs de l'acte attaqué, relatifs à la question du zonage et de la dérogation audit zonage, elle affirme que ni la dérogation, ni le caractère exceptionnel de ladite dérogation ne sont motivés à suffisance de droit dans l'acte querellé; qu'elle soutient que le karting indoor n'est qu'un des aspects du projet autorisé par l'acte querellé, et qu'est également prévu une salle de séminaires, un bar, une terrasse, un restaurant; que selon elle, un tel projet est manifestement incompatible avec la destination générale de la zone qui est l'activité économique industrielle; qu'elle conteste la justification avancée dans l'acte attaqué, selon laquelle le projet serait compatible avec la destination générale de la zone puisque le hall, objet de la demande, est à l'heure actuelle vide et constitue un chancre; qu'elle prétend que le demandeur de permis a acquis l'immeuble lorsque le précédent exploitant a cessé ses activités, dans l'unique objectif de pouvoir y installer un karting et les autres activités; que, selon elle, il ne s'agit pas d'un chancre puisque l'intégralité du zoning est à l'heure actuelle occupée et exploitée; qu'elle estime encore que le caractère exceptionnel de la dérogation n'est pas motivé au regard de l'article 114 du CWATUPE, et ce compte tenu des activités telles qu'autorisées; qu'elle indique que, au vu de l'ampleur du projet, il est établi qu'il n'a pas été fait un usage modéré de la dérogation; qu'elle conteste, par ailleurs, les justifications apportées à la dérogation; qu'elle affirme que toutes les parcelles sont occupées dans les deux zonings et que l'existence d'un chancre à cet endroit ne se conçoit pas; qu'elle en conclut que le fait de prétendre que le caractère exceptionnel de la dérogation (karting et autres activités) permet de "sauver" l'endroit d'un chancre, est dénué de tout fondement; qu'elle considère également que le fait que l'installation envisagée serait à proximité du parc d'attractions "WALIBI", ne permet pas de justifier ladite dérogation; qu'elle rappelle à cet égard l'appréciation du collège communal de Wavre dans son refus du 4 avril 2014 : "Proximité immédiate avec le parc d'attractions «WALIBI» et de ce fait, possibilité d'éventuelles convergences; que rien dans la demande ne témoigne cependant de telles convergences, ni même de souhait de convergences"; qu'enfin, elle indique que le plan communal d'aménagement révisionnel (P.C.A.R.) est en cours d'élaboration et ne peut justifier le caractère exceptionnel d'une dérogation;

Considérant que, la partie adverse répond qu'elle ne conteste pas dans l'acte attaqué que le permis est dérogoire au plan de secteur; qu'elle rappelle que la motivation de l'acte attaqué relative à la dérogation accordée souligne que le bâtiment est existant et qu'il respecte les lignes de force du paysage, constitué à cet endroit de bâtiments à caractère essentiellement industriel et que l'ensemble ainsi construit est équilibré et cohérent; qu'elle estime que ces considérants sont juridiquement exacts et que, s'agissant des faits, ils ne peuvent manifestement pas être contestés au vu du dossier administratif; qu'elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué se réfère à la barrière visuelle que constituent de part et d'autre du projet la ligne de chemin de fer et la voirie à grande circulation; que, s'agissant du

P.C.A.R. en cours de révision, elle indique qu'il ne peut être nié qu'il prévoit de pouvoir accueillir dans cette zone des activités relatives au loisir, à titre exceptionnel et limité et qu'en l'espèce, le projet est bien limité, puisqu'il concerne une seule parcelle et un bâtiment existant; qu'elle soutient encore que le considérant relatif à la volonté de l'auteur de l'acte attaqué d'éviter un chancre à cet endroit est pertinent dans la mesure où tout industriel potentiellement intéressé à investir dans le hall litigieux serait confronté à l'incertitude résultant de l'existence d'un P.C.A.R. en cours d'élaboration pour ce qui concerne le nord du boulevard, ainsi qu'un P.C.A.D. également projeté au sud de celui-ci n'écarterait pas totalement de privilégier l'option zone de loisirs; qu'elle prétend, par ailleurs, que la proximité de WALIBI peut justifier l'octroi du permis compte tenu des synergies susceptibles d'être créées entre les deux sites; qu'elle constate qu'à cet égard, il est question dans le projet, de l'établissement d'une passerelle d'accès au parc d'attractions WALIBI (page 25 de l'études d'incidences-figure 15 : implantation générale du projet) et estime que cette passerelle aurait notamment un effet positif en ce qui concerne la problématique du parking; qu'elle s'interroge, en outre, sur l'intérêt qu'a la partie requérante d'insister sur le maintien de la parcelle en zone d'activité économique industrielle, dès lors qu'elle n'envisage nullement de développer personnellement à l'endroit litigieux une activité industrielle quelconque; que, sur ce point, selon elle, une activité industrielle à cet endroit est susceptible de générer pour les riverains des problèmes de parcage, de pollution de l'air, ainsi que des nuisances sonores, au même titre que le karting envisagé; que s'agissant de la compatibilité du projet avec la zone, par rapport aux nuisances substantielles, elle prétend qu'il n'en générera certainement pas plus qu'une activité industrielle susceptible d'y être développée; qu'elle en conclut que la motivation de la dérogation accordée est adéquate et pertinente, repose sur le contenu du dossier administratif et est conforme au prescrit légal;

Considérant que le requérant a intérêt au moyen, qu'en effet, en sa qualité de riverain, il a un intérêt personnel à vouloir voir la parcelle litigieuse réservée à une activité industrielle dont les heures de fonctionnement sont limitées dans la journée et aux jours de semaine, plutôt qu'à une activité de loisirs et d'horeca, dont les heures de fonctionnement s'étendent à 23 h ou 24 h, y compris le week-end;

Considérant, ensuite, que le projet litigieux s'inscrit dans une fonction de loisirs; qu'il déroge dès lors tant au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez qui prévoit à cet endroit une zone d'activité économique industrielle, qu'au P.C.A. n° 4, dit "zoning industriel", qui réserve la zone où se situe la parcelle litigieuse aux activités industrielles;

Considérant que, s'agissant de la dérogation au plan de secteur, il convient de vérifier qu'elle respecte les conditions fixées par les articles 111 et 114 du CWATUPE, le projet consistant en des travaux de transformation et d'agrandissement d'un bâtiment existant;

que, s'agissant de la dérogation au P.C.A. n° 4, il convient de vérifier que les conditions prévues par les articles 113 et 114 du CWATUPE, applicables notamment aux dérogations à un P.C.A., sont respectées;

Considérant qu'il ressort de ces différentes dispositions que la faculté de s'écarter de prescriptions ayant valeur réglementaire n'est pas discrétionnaire; qu'en effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions dans un cas particulier où la dérogation est permise, sachant que celle-ci doit s'interpréter de manière restrictive;

Considérant que l'article 113 du CWATUPE fixe, notamment, les trois premières conditions d'admissibilité permettant au permis d'urbanisme de déroger aux prescriptions d'un P.C.A.;

que la première de ces conditions, portant sur la compatibilité de la dérogation avec la destination générale de la zone, consiste à s'assurer que la dérogation accordée ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone; qu'il ressort des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 2007 qui a modifié l'article 113, précité, que la mise en péril requise par cette disposition n'est pas "simplement une atteinte à ses caractéristiques [et] doit constituer une dénaturation des buts poursuivis par le plan, appréciation qui se fera in concreto en fonction des principes ayant présidé à l'élaboration du plan" (Doc. Parl. wall., sess. 1996-1997, n° 233, commentaire des articles, p. 16);

que la deuxième de ces conditions concerne la compatibilité avec les options urbanistique ou architecturale, à savoir les lignes de force architecturale ou urbanistique mises en évidence, soit explicitement, soit implicitement, par le P.C.A.;

que la troisième de ces conditions, relative au respect, à la structuration ou à la recomposition du paysage, impose à l'autorité délivrante d'examiner concrètement les conséquences de la dérogation sur ces aspects;

Considérant que l'article 114, précité, fixe une quatrième condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que, par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'une motivation d'un permis d'urbanisme par référence à l'avis du fonctionnaire délégué peut être jugée adéquate pour autant que la substance de cet avis soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et que, par ailleurs, l'avis en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion;

Considérant, enfin, que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative; qu'il ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation, soit celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des voisins requérants;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est adéquatement motivé au regard de l'article 111 du CWATUPE qui prévoit que les travaux projetés doivent "soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage"; qu'en effet, la motivation de la décision attaquée indique que les lignes de force du paysage à cet endroit sont constituées "de bâtiments à caractère essentiellement industriels" et que "le projet, tant par son gabarit que par les matériaux utilisés en parement comme en toiture, s'intègre correctement au cadre bâti existant attenant comme au cadre bâti environnant; que l'ensemble construit ainsi formé est équilibré et cohérent", "que le site est bordé sur l'arrière par une ligne de chemin de fer et sur l'avant par une voirie à grande circulation; que ces infrastructures forment une barrière visuelle inévitable";

Considérant qu'en revanche, en ce qui concerne la dérogation au P.C.A. n° 4, et partant le respect des articles 113 du CWATUPE, l'acte attaqué se limite à signaler "que l'activité proposée reste compatible avec la destination générale de la zone concernée", tout en restant en défaut de démontrer en quoi la dérogation accordée, qui condamne une des parcelles du zoning industriel concerné en accordant une autorisation pour une activité de loisirs, ne conduit pas à la dénaturation du P.C.A. n° 4, l'acte attaqué n'exposant pas en quoi ce P.C.A. conserve une portée significative dans le reste de son champ d'application; que ni la motivation de l'acte attaqué ni le dossier administratif ne reflètent l'examen par l'autorité administrative de la possibilité d'appliquer la règle, c'est-à-dire prévoir une activité industrielle à cet endroit, qui demeure le principe de l'action; qu'en conséquence, la motivation de l'acte attaqué quant à la compatibilité des travaux envisagés avec la destination de la zone industrielle concernée est insuffisante;

Considérant que le motif relatif au souci de la partie adverse d'éviter la constitution d'un chancre à cet endroit n'est pas établi, dès lors qu'il n'est pas démontré qu'aucune activité industrielle ne pouvait y trouver sa place ou à tout le moins que la parcelle en cause n'avait pas reçu d'affectation conforme aux plans d'aménagement depuis un temps suffisamment long; que, par ailleurs, le motif relatif au futur P.C.A.R., lequel permettrait l'accueil dans cette zone d'activités de loisirs à titre exceptionnel et limité, est purement hypothétique et ne peut justifier la dérogation sous peine d'ôter toute effectivité au P.C.A. n° 4 actuellement en vigueur;

Considérant, enfin, quant aux autres motifs justifiant, selon la partie adverse, le caractère exceptionnel des dérogations accordées, à savoir la proximité immédiate du parc d'attractions "WALIBI", et l'accessibilité du site en transports en commun, ils ne sont pas de nature à établir que le projet est mieux à même de garantir le bon aménagement des lieux que la stricte application de la règle; que les synergies avec le parc d'attractions "WALIBI" restent hypothétiques; que les plans qui accompagnent le permis unique ne prévoient aucune passerelle d'accès au parc et aucune preuve quant à une convention en matière de parcage n'est apportée; qu'enfin, l'accessibilité au site par les transports en commun rend tout au plus le choix de l'implantation cohérent au regard de l'activité projetée, comme indiqué dans la motivation de l'acte attaqué, sans pour autant justifier la nécessité d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale du projet à l'endroit considéré;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport;

Considérant que la partie requérante demande la condamnation de la partie adverse "aux entiers dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure"; qu'en l'absence de précision, il y a lieu de lui accorder le montant de base de 700 euros prévu à l'article 67, § 1^{er}, du règlement général de procédure,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Ghislain DE MEVIUS est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis unique délivré à Ghislain DE MEVIUS, le 15 septembre 2014, par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, en vue de l'aménagement et de l'exploitation d'un karting indoor, dans un établissement situé boulevard de l'Europe 117 à Wavre.

Article 3.

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

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre avril deux mille quinze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.