

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.385 du 9 novembre 2016

A. 213.870/XIII-7125

En cause :

MAHIEU Maryse,
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

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 :

NASIM Ahmed,
ayant élu domicile chez
Me Joël VAN YPERSELE, avocat,
rue des Colonies 56
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 septembre 2014 par Maryse MAHIEU qui demande l'annulation du permis unique délivré, le 25 juillet 2014, par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, du Bien-être animal, des Aéroports et de la Mobilité de la Région wallonne, à Ahmed NASIM, autorisant la construction, après démolition, d'un immeuble mixte abritant six appartements, un commerce, un car-wash et un parking couvert de 21 emplacements, dans un établissement situé chaussée d'Alseberg n° 470/472 à Braine-l'Alleud;

Vu la requête introduite le 19 novembre 2014 par laquelle Ahmed NASIM demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 décembre 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires

Vu l'ordonnance du 16 août 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 octobre 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me D. BOUILLIEZ, loco Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me R. JOLY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me L. OLIVIER, loco Me Joël VAN YPERSELE, avocat, comparaissant 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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Une première demande de permis unique relative à la démolition de la construction existante et la construction de deux commerces dont un car-wash avec unité de lavage de voitures et 9 appartements est introduite le 16 octobre 2012.

Le permis sollicité est délivré par le collège communal en février 2013. A la suite du recours administratif introduit par la requérante, le Ministre compétent refuse le permis le 21 juin 2013.

2. Le 20 septembre 2013, Ahmed NASIM introduit une nouvelle demande de permis unique relative à la construction, après démolition, d'un immeuble mixte abritant 6 appartements, un commerce, un car-wash et un parking couvert de 21 emplacements, dans un établissement situé chaussée d'Alseberg n°470/472 à Braine-l'Alleud.

Le dossier est déclaré complet et recevable le 28 novembre 2013.

3. Une enquête publique se tient du 14 au 28 janvier 2014. Quatre réclamations sont déposées dont une de la partie requérante.

4. Différents avis sont remis en première instance :

- collège communal : avis favorable du 10 février 2014;
- cellule bruit : avis favorable conditionnel du 17 décembre 2013;
- direction des eaux de surface : avis défavorable du 20 janvier 2014;
- service régional d'incendie : avis favorable conditionnel du 19 décembre 2013;
- vivaqua : avis favorable conditionnel du 14 janvier 2014.

5. Le 17 mars 2014, le collège communal de Braine-l'Alleud accorde le permis unique sollicité.

6. La requérante introduit le 10 avril 2014 un recours administratif contre cette décision.

7. Différents avis sont remis à l'autorité de recours :

- direction des eaux de surface : avis favorable conditionnel du 15 mai 2014;
- OTAN : avis favorable conditionnel du 16 mai 2014;
- agence wallonne de l'air et du climat : avis favorable par défaut.

8. Le 3 juin 2014, une prorogation du délai de 30 jours est notifiée par les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours pour remettre leur rapport de synthèse.

Le rapport de synthèse est envoyé par un courrier daté du 3 juillet 2014.

9. Le 25 juillet 2014, le permis unique sollicité est octroyé par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, du Bien-être animal, des Aéroports et de la Mobilité.

Il s'agit de l'acte attaqué, notifié le 28 juillet 2014;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance,

l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué est daté du 25 juillet 2014 et a été envoyé au conseil de la requérante le 28 juillet 2014, alors que le délai dans lequel la partie adverse devait se prononcer expirait le 23 juillet 2014;

qu'elle relève que son recours a été réceptionné par la Région wallonne, direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) - département des permis et autorisations le 14 avril 2014, que, s'agissant d'un établissement de classe 2, le rapport de synthèse devait être envoyé au gouvernement dans un délai de 80 jours, sous réserve de la légalité de la prorogation intervenue, soit le jeudi 3 juillet 2014 au plus tard; qu'elle estime que le rapport de synthèse a "très probablement" été envoyé au Ministre par un courrier daté du 3 juillet et posté le 4 juillet, comme la notification faite à son conseil, soit hors délai; qu'elle rappelle que l'article 95, § 3, précité, précise que le jour où elles envoient le rapport de synthèse, les administrations en informent par écrit le requérant;

qu'elle soutient que, par conséquent, conformément à l'article 95, § 7, précité, le Ministre devait lui envoyer sa décision dans un délai de 100 jours prenant cours le 14 avril 2014, soit le 23 juillet 2014 au plus tard; qu'elle constate que l'arrêté ministériel est daté du 25 juillet 2014 et a été envoyé le 28 juillet 2014, soit, selon elle, hors délai; qu'elle conclut que le Ministre n'était plus compétent au moment où sa décision a été envoyée et qu'il convient d'annuler l'acte par sécurité juridique, même s'il ne peut sortir ses effets;

Considérant qu'en réplique, elle soutient que les parties adverse et intervenante n'apportent pas la preuve de la date d'envoi du rapport de synthèse par les fonctionnaires technique et délégué au Ministre compétent; qu'elle précise ne trouver au dossier administratif qu'un avis de réception pour ce qui concerne l'envoi du rapport de synthèse au Ministre, mais pas le récépissé de dépôt d'un envoi recommandé national pour cet envoi; qu'elle estime que ce n'est que sur ce récépissé qu'il est possible de vérifier la date exacte de l'envoi, un cachet de la poste faisant foi de la date devant s'y trouver; qu'elle indique que le dossier administratif contient également les trois récépissés de dépôt concernant les envois du rapport de synthèse au demandeur de permis, à la requérante ainsi qu'à son conseil et que les cachets de la poste de ces trois envois indiquent bien la date du 4 juillet 2014; qu'elle rappelle que, selon l'article 95, § 3, du décret du 11 mars 1999, précité, "le jour où elles envoient le rapport de synthèse, les administrations visées à l'alinéa 1^{er} en informent par écrit le demandeur ainsi que le requérant"; qu'elle estime que le rapport de synthèse ayant été envoyé le 4 juillet au demandeur de permis, à elle-même et à son conseil, "il y a tout lieu de croire qu'il a été envoyé à la même date au Ministre";

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle estime que "le fait que l'avis de réception comporte, au niveau de la date de dépôt, un cachet daté du 3 juillet 2014 n'est pas suffisant pour attester de cette date dès lors qu'il ne s'agit pas d'un cachet de la poste et que cette case a pu être remplie préalablement par l'administration";

Considérant, sur le premier moyen, que l'article 95, §§ 3, 4 et 7, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose comme suit :

" § 3. Sur la base des avis recueillis, un rapport de synthèse est rédigé conjointement par les administrations de l'environnement et de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Le rapport de synthèse est envoyé au Gouvernement dans un délai de :

- 1° cinquante jours si le recours concerne un établissement de classe 2;
- 2° septante jours si le recours concerne un établissement de classe 1.

Ce délai court à dater du premier jour suivant la réception du recours. En cas de pluralité de recours, ce délai débute le premier jour suivant la réception du dernier recours.

Le jour où elles envoient le rapport de synthèse, les administrations visées à l'alinéa 1^{er} en informent par écrit le demandeur ainsi que le requérant.

Le permis peut être refusé pour les motifs, être assorti de conditions ou consentir les dérogations prévus au titre V du Livre I^{er} du CWATUP.

§ 4. Les délais visés au paragraphe 3 peuvent être prorogés par décision conjointe des administrations de l'environnement et de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. La durée de la prorogation ne peut excéder trente jours. Cette décision est envoyée dans le délai visé au paragraphe 3, alinéa 2, au Gouvernement, au demandeur ainsi qu'au requérant.

[...]

§ 7. Le Gouvernement envoie sa décision au requérant dans un délai de :

- 1° septante jours si le recours concerne un établissement de classe 2;
- 2° cent jours si le recours concerne un établissement de classe 1.

Ce délai court à dater du premier jour suivant la réception du recours. En cas de pluralité de recours, ce délai débute à dater du premier jour suivant la réception du dernier recours.

Si le rapport de synthèse est envoyé avant l'expiration du délai visé au paragraphe 3, le Gouvernement envoie sa décision dans un délai de :

- 1° vingt jours à dater du jour où il reçoit le rapport de synthèse des administrations conformément au paragraphe 3, pour les établissements de classe 2;
- 2° trente jours à dater du jour où il reçoit le rapport de synthèse des administrations conformément au paragraphe 3, pour les établissements de classe 1.

Dans l'hypothèse visée au paragraphe 4, le délai imparti au Gouvernement pour envoyer sa décision est prorogé d'un délai identique à celui fixé par les administrations de l'environnement et de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme";

Considérant qu'en ce qui concerne la computation des délais, l'article 176 du même décret, tel qu'il est applicable en l'espèce, précise ce qui suit :

" Sauf disposition contraire, tout envoi visé aux chapitres II, III, IV, IX et XI se fait :

- 1° soit par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception;
- 2° soit par le recours à toute formule similaire permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé;
- 3° soit par le dépôt de l'acte contre récépissé.

Le Gouvernement peut déterminer la liste des procédés qu'il reconnaît comme permettant de donner une date certaine à l'envoi et à la réception.

L'envoi doit se faire au plus tard le jour de l'échéance.

Le jour de la réception de l'acte qui est le point de départ n'y est pas inclus.

Le jour de l'échéance est compté dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au jour ouvrable suivant";

Considérant qu'en l'espèce, le recours introduit par la requérante auprès du Gouvernement wallon a été réceptionné par les services de la partie adverse le 14 avril 2014;

que le délai initial de 50 jours laissé aux fonctionnaires technique et délégué pour transmettre leur rapport de synthèse a été prorogé de 30 jours par une décision prise à une date indéterminée et envoyée au Ministre compétent sur recours le 3 juin 2014, soit dans le délai initial de 50 jours; qu'il s'ensuit que le délai pour transmettre le rapport de synthèse au Ministre est passé de 50 à 80 jours;

Considérant que le rapport de synthèse a été adressé au Ministre le 3 juillet 2014, comme cela ressort du récépissé postal du dépôt du rapport, la date indiquée l'ayant été par les soins du service postal et non par l'administration; que la circonstance qu'une copie de ce rapport a été envoyée le 4 juillet 2014 au demandeur de permis, à la requérante et à son conseil ne dément pas que le rapport de synthèse a bien été envoyé au Ministre le 3 juillet 2014; qu'à cet égard, il y a lieu d'observer que l'envoi du rapport de synthèse au Ministre l'a été par recommandé postal avec accusé de réception, tandis que les envois faits au demandeur de permis, à la requérante et à son conseil l'ont été par recommandé simple; qu'il en résulte que la date d'envoi du rapport de synthèse au Ministre est à suffisance établie et que le

rapport de synthèse a bien été envoyée le 3 juillet 2014, soit le 80^{ème} jour après la réception du recours le 14 avril 2014, c'est-à-dire, dans le délai légal prescrit;

Considérant qu'il s'ensuit que, s'agissant d'un établissement de classe 2, le Ministre disposait pour prendre sa décision sur recours d'un délai de vingt jours; que le rapport de synthèse ayant été réceptionné par le Ministre le 7 juillet 2014, celui-ci devait envoyer sa décision au plus tard le 28 juillet 2014; qu'en adoptant l'acte attaqué le 25 juillet 2014 et en le notifiant le 28 juillet 2014, le Ministre a respecté le délai légal et a statué à une date où il était encore compétent pour le faire; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la "violation des articles 4 et suivants et de l'article 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir,

en ce que l'acte attaqué impose le respect de l'avis de l'OTAN, avis qui ne se prononce pas sur la localisation exacte des travaux projetés par rapport à sa canalisation de transport et précise en outre que si les travaux étaient effectués dans la zone protégée son autorisation devrait être obtenue;

alors que l'autorité administrative qui délivre une autorisation doit statuer en connaissance de cause, que les conditions assortissant un permis unique doivent être précises et ne peuvent dépendre de l'accord d'un tiers et que l'autorité administrative ne peut abdiquer une partie de sa compétence";

Considérant que la partie adverse répond que le pipe-line de l'OTAN ne traverse pas le terrain appartenant au demandeur de permis, mais bien le terrain appartenant à la requérante; qu'elle soutient que la réalisation du projet ne dépend pas d'une autorisation qu'accorderait ou non l'OTAN; qu'elle fait valoir que le principe de précaution l'a amenée à contraindre le demandeur de permis à prendre contact avec l'OTAN pour obtenir des précisions à propos de la zone protégée, située à 15 mètres de part et d'autre de l'implantation afin de s'assurer que la réalisation du projet ne porte pas atteinte à l'oléoduc;

qu'elle s'interroge sur l'intérêt de la requérante au moyen, puisque l'obligation faite au demandeur du permis ne peut que la rassurer, "dans la mesure où il s'agit de

prendre des précautions supplémentaires pour que la canalisation qui traverse sa propriété ne soit pas altérée par les travaux à réaliser par le demandeur du permis et que son terrain ne soit donc pas endommagé en conséquence";

Considérant que la partie intervenante précise que "le pipe-line se situe à environ 5 mètres de la limite mitoyenne du terrain concerné par le permis, soit sous le terrain même de la partie requérante et à près de 10 mètres du projet"; qu'elle soutient que "la présence de cet oléoduc implique simplement une servitude de non aedificandi à moins de deux mètres de part et d'autre du pipe-line" et que la servitude est "largement respectée puisque le projet se situe bien au-delà";

que, par ailleurs, elle estime que "la question du pipe-line relève d'une police administrative spéciale, distincte de la police de l'urbanisme et régie par l'arrêté royal du 21 septembre 1988 relatif aux prescriptions et obligations de consultation et d'information à respecter lors de l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de produits gazeux et autres par canalisations"; que, selon elle, "en imposant le respect de l'avis de l'OTAN, l'acte attaqué ne fait que rappeler les principes qui régissent la police administrative spéciale dont il est le garant"; qu'à cet égard, elle fait un parallèle avec la condition souvent imposée dans le cadre des projets de construction de "se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordement divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc)"; qu'elle cite la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle il s'agit "d'une condition usuelle, qui figure dans la plupart des permis, et qui ne porte que sur des points de détail" et qu'"elle ne laisse au bénéficiaire du permis aucune latitude pour modifier tant soit peu la conception de l'ouvrage d'une manière qui puisse avoir des répercussions pour les voisins (C.E., n° 222.338, 31 janvier 2013)";

Considérant qu'en réplique, la requérante affirme que le tracé de l'oléoduc figurant sur le plan annexé à l'avis de l'OTAN est approximatif, que le fait que cet oléoduc se trouve sous sa parcelle n'affecte en rien sa thèse, dès lors que le projet faisant l'objet de l'acte attaqué se trouve bien dans la zone protégée de 15 mètres située de part et d'autre du pipe-line; qu'elle observe que "les parties adverse et intervenante ne se prononcent pas quant au fait que l'avis de l'OTAN est imprécis en ce qu'il n'identifie pas que les travaux auront bien lieu dans la zone protégée de l'oléoduc"; qu'elle soutient que, "si l'autorisation de l'OTAN relève bien d'une police administrative spéciale, il a toutefois été de la volonté de la partie adverse de conditionner l'exécution du permis à [ladite] autorisation";

qu'elle affirme que la circonstance que l'autorisation de l'OTAN a été obtenue le 15 janvier 2015 ne répare pas l'irrégularité de l'acte attaqué puisque, au moment où

la partie adverse a statué, elle ne pouvait savoir qu'un tel avis favorable serait donné; que, par ailleurs, elle s'étonne que la preuve de cette autorisation réside dans un simple courriel qui, de plus, est "sibyllin, en ce qu'il indique que le projet contiendrait une zone non aedificandi";

qu'elle soutient, par ailleurs, que cette autorisation "ne concerne pas ici de simples mesures d'exécution des travaux, dès lors que l'OTAN se réserve le droit de refuser les travaux et de demander des plans modificatifs"; qu'elle estime qu'il s'agit simplement de se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc);

qu'enfin, elle prétend avoir bien intérêt au moyen, "dès lors que le permis devait être octroyé par la partie adverse sans que celle-ci ne délègue une partie de son pouvoir de décision à un tiers, ce qu'elle a pourtant fait en l'espèce";

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie intervenante soutient que l'autorisation donnée par l'OTAN date bien du 28 novembre 2012, le courriel du 15 janvier 2015 n'en étant que la confirmation; que, pour le surplus, elle répète son argumentation, rappelant le principe de l'indépendance des polices; qu'elle conclut que la requérante n'a pas d'intérêt au moyen, d'autant plus eu égard au courriel de confirmation du 15 janvier 2015 émanant de l'OTAN;

Considérant, sur le deuxième moyen, que la question de l'intérêt au moyen est liée à l'examen au fond du moyen;

Considérant que, s'agissant de l'oléoduc situé à proximité du projet litigieux, l'acte attaqué précise ce qui suit :

" Considérant qu'au cours de la procédure de recours, l'OTAN a été interrogé concernant la présence éventuelle d'un pipeline sur la parcelle du demandeur; que la défense a remis un avis dont les conditions sont reprises dans l'arrêté d'autorisation; que contrairement à ce qui est indiqué dans le recours l'oléoduc ne passe pas dans les parcelles faisant l'objet de la demande mais bien dans la parcelle de la requérante";

Considérant qu'un point 6 est ajouté dans les conditions particulières du permis, libellées comme suit :

" Conditions particulières l'OTAN :

« Si vos travaux planifiés s'effectuent dans la zone protégée (la zone encadrant les installations de transport par canalisations à 15 mètres de part et d'autre de leur implantation), étendue le cas échéant, à la zone où l'exécution de travaux peut nuire à la stabilité de la zone précitée, il vous est demandé de nous

contacter au moins 8 jours avant le début des travaux et de nous envoyer un plan détaillé.
Chaque travail doit faire l'objet d'une demande individuelle.
Nous attirons votre attention qu'il est interdit d'effectuer des travaux dans la zone protégée sans notre autorisation»";

Considérant que, s'il ressort de l'avis et du plan transmis par le service Belgian Pipeline Organisation (BPO) de l'OTAN à la partie adverse le 16 mai 2014 que l'oléoduc ne se situe pas sur les parcelles concernées par le projet, ni l'OTAN, ni la partie adverse dans l'acte attaqué ne précisent si les travaux autorisés se situent dans la zone dite "protégée", définie comme la zone encadrant les installations de transport par canalisations à 15 mètres de part et d'autre de leur implantation; qu'à l'avis précité de l'OTAN, est joint un "plan sur lequel [le] tracé d'oléoduc y est indiqué APPROXIMATIVEMENT";

Considérant que cette imprécision se retrouve dans les plans annexés au permis, le plan d'implantation n° 2/10 ne figurant pas le tracé approximatif de l'oléoduc au regard des travaux projetés; que seule une comparaison avec le plan de bornage repris en parallèle sur le plan n° 2/10 et figurant l'oléoduc permet de penser que les travaux projetés se situeront bien dans la zone protégée, dans un rayon de 15 mètres de l'oléoduc;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort de l'avis de l'OTAN, dont le respect est imposé au titre de condition particulière du permis, que si des travaux doivent être réalisés dans la "zone protégée", ils sont soumis à l'autorisation préalable de l'OTAN;

Considérant que les parties s'accordent pour considérer que cette autorisation ressort d'une police administrative spéciale, régie par l'arrêté royal du 21 septembre 1988 relatif aux prescriptions et obligations de consultation et d'information à respecter lors de l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de produits gazeux et autres par canalisations;

que l'article 4 dudit arrêté royal dispose que "sans préjudice des dispositions des articles 2 et 3, il ne peut être procédé à l'exécution de travaux dans une zone protégée qu'après que l'entrepreneur a transmis aux transporteurs intéressés, au moins huit jours ouvrables avant le début des travaux, par lettre recommandée à la poste, le programme et la nature des travaux, la localisation de ceux-ci sur une carte, les moyens et les plans d'exécution";

Considérant que, dès lors, c'est logiquement que, dans son avis du 16 mai 2014, l'OTAN a fait savoir qu'il appartenait au demandeur de permis de le contacter au moins 8 jours avant le début des travaux et de lui envoyer un plan

détaillé et qu'il a attiré l'attention sur ce qu'il est interdit d'effectuer des travaux dans la zone protégée sans son autorisation;

Considérant que, dans une telle hypothèse de concours de polices administratives, il appartient au demandeur de permis, en vertu du principe de l'indépendance des polices, de solliciter l'autorisation requise par ladite police administrative spéciale, indépendamment de celle requise par la police de l'urbanisme;

qu'en d'autres termes, en vertu dudit principe, la validité du permis unique litigieux ne dépend pas de l'application préalable de la procédure réglée par l'arrêté royal du 21 septembre 1988, précité, même si, dans pareille hypothèse, le bénéficiaire du permis ne pourra pas passer à l'exécution des travaux autorisés par l'acte attaqué tant que l'OTAN n'aura pas autorisé les travaux; qu'à cet égard, l'avis donné par la section infrastructure de la Défense le 28 novembre 2012 et confirmé le 15 juillet 2015 ne peut être analysé comme constituant ladite autorisation, cet avis ne faisant qu'indiquer que "la Défense n'émet pas [...] pas d'objection de principe quant au projet";

Considérant qu'en ayant consulté l'OTAN au cours de l'instruction de la demande de permis et en ayant imposé le respect de son avis au titre de condition particulière du permis unique, le Ministre n'a fait, sans doute maladroitement, que vérifier la faisabilité théorique du projet et rappeler au demandeur de permis qu'il doit aussi obtenir l'autorisation de l'OTAN; qu'il importe dès lors peu que le tracé de l'oléoduc figurant au plan soit approximatif; qu'un plan détaillé devra en effet être fourni à l'OTAN, qui autorisera ou non les travaux; que la partie adverse n'a dès lors pas imposé de condition au sens de l'article 123 du CWATUPE; qu'elle n'a pas abandonné sa compétence en faisant dépendre d'un tiers la réalisation d'une condition;

Considérant qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen "de la violation des articles 81 et suivants du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

qu'elle soutient que l'acte attaqué n'a pas adéquatement abordé les nuisances, notamment olfactives et visuelles, créées par le projet sur sa propriété et qu'il n'a

donc pas été répondu à sa réclamation ni au recours administratif; qu'elle constate que la partie adverse s'est bornée à analyser la perte d'intimité invoquée dans sa réclamation; qu'elle relève que :

- "le projet prévoit, au rez-de-chaussée, un car-wash partiellement enterré",
- "à l'arrière de la parcelle du projet, à proximité immédiate de la limite mitoyenne s'élèvera donc un mur aveugle d'une hauteur de 1,54 mètre",
- "sur le car-wash partiellement enterré et donc à 1,54 mètre de hauteur par rapport à [sa] propriété [...], prendront place des coupoles de désenfumage et un jardin;

qu'elle souligne que, "outre le fait que le fonctionnement de ces coupoles de désenfumage n'est pas décrit dans le dossier de demande de permis, l'acte attaqué n'analyse nullement leur impact sur les jardins situés à côté"; qu'elle craint que ce désenfumage n'entraîne des nuisances olfactives et de la pollution provenant des véhicules dans son jardin;

qu'elle soutient que "l'acte attaqué n'a pas non plus analysé l'impact du mur créé le long de la limite mitoyenne de [sa] propriété" alors qu'"un tel mur surmonté de coupoles de désenfumage ne trouve en aucun cas sa place dans une zone de cours et jardins normalement dévolue aux loisirs et à la détente"; qu'elle relève aussi une erreur de fait puisque, contrairement à l'affirmation selon laquelle le bâtiment projeté est située à environ 15 mètres de la limite mitoyenne, les plans montrent "que le rez-de-chaussée partiellement enterré et donc le mur situé à l'arrière du bâtiment est situé à proximité immédiate de la limite mitoyenne, à quelques centimètres de celle-ci";

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué indique que l'activité est "largement antérieure à l'aménagement de la requérante à cet endroit", qui est donc venue s'y installer "en toute connaissance de cause"; qu'elle fait valoir que, comme le souligne l'acte attaqué, la démolition du car-wash actuel constitue un véritable assainissement du site et que le nouveau car-wash fermé permet de limiter fortement les nuisances pour le voisinage proche contrairement à la situation actuelle"; qu'elle fait valoir que le mur aura pour effet de cacher l'activité, alors que tel n'est pas le cas à l'heure actuelle et que la fumée et les émanations de vapeur sont évacuées via des extracteurs situés sur les toitures du bâtiment principal, "ce qui ne peut qu'engendrer des nuisances moindres pour le voisinage";

qu'elle estime que l'autorité compétente sur recours n'est pas tenue par les arguments de la requérante, "lesquels doivent être considérés comme des informations supplémentaires permettant l'appréciation de l'ensemble du dossier" par ladite autorité;

Considérant que la partie intervenante reproduit plusieurs extraits de la motivation de l'acte attaqué relative aux nuisances potentielles du projet litigieux et en déduit qu'il est erroné d'affirmer que l'acte attaqué ne donne pas les raisons pour lesquelles l'autorité n'a pas suivi la réclamation de la requérante et ses arguments sur recours concernant spécifiquement l'impact du projet sur sa propriété; qu'elle estime qu'en outre, les conditions imposées sont "suffisamment précises pour ce qui concerne l'aspect ventilation et pollution du projet"; qu'elle ajoute que, "outre que la motivation y répond de façon spécifique, la requérante n'est pas recevable à se plaindre d'un préjudice de vue lié à la mise en œuvre de la zone d'habitat;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir que l'existence réelle d'un ou de plusieurs griefs n'implique pas d'office le refus du permis et qu'un permis d'environnement n'a pas pour but d'exclure toute nuisance, mais seulement de rendre les nuisances acceptables; qu'elle constate qu'à l'heure actuelle, l'activité du car-wash est visible depuis la propriété de la requérante et que les fumées et buées sont dispersées alors qu'avec le nouveau projet, le car-wash sera moins visible et les fumées seront canalisées; qu'elle estime dès lors que c'est "à juste titre que l'acte attaqué souligne tout simplement pour écarter les derniers griefs que la situation nouvelle sera meilleure que l'ancienne"; qu'elle cite à cet égard la motivation du permis; qu'elle soutient que la seule façon d'éliminer les griefs visuels et olfactifs formulés par la requérante serait d'écarter le car-wash de l'endroit où il se trouve, ce qui serait tout à fait disproportionné et inadmissible, raison pour laquelle elle doit chercher un équilibre entre les intérêts en présence, en prenant en compte le fait que le car-wash existe à cet endroit depuis 28 ans, soit avant que la requérante ne vienne s'installer à proximité;

Considérant, sur le troisième moyen, que, 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, au sens de l'article 1^{er}, 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 la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'administration qui octroie le permis doit montrer, à travers la motivation formelle de son acte, qu'elle a pris en considération le bon aménagement des lieux et les caractéristiques locales de l'endroit litigieux;

que l'autorité de recours qui statue en réformation doit examiner à nouveau le dossier de demande de permis dans son intégralité, sans être limité en son pouvoir d'appréciation par les motifs donnés en opportunité par l'autorité de première instance;

Considérant que, par ailleurs, si un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption, il doit toutefois, lorsque des observations précises ont été formulées lors de l'enquête publique ou dans le recours administratif, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, contenir une motivation qui permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, la réclamation de la requérante est précise et aborde plusieurs facteurs de nuisance potentielle; qu'elle expose plusieurs types de préjudice qu'elle craint :

- un préjudice olfactif et de pollution : la requérante précise que les coupoles de désenfumage de l'unité de lavage seront installées à proximité directe de son jardin et que son habitation est située dans la direction des vents dominants, de sorte qu'elle craint des mauvaises odeurs et une pollution de son jardin venant des gaz d'échappements; elle craint, par ailleurs, un risque de pollution des sols dû à la présence d'imposantes citernes en bordure de mitoyenneté;
- un préjudice sonore dû à la présence d'un compresseur, de coupoles au ras de sa clôture, et d'un volet au niveau du séchage : la requérante espère que les recommandations faites par la société Acustica 2000 seront imposées dans le permis;
- un préjudice visuel : son jardin sera contigu à un jardin surélevé créé sur le toit du car-wash, avec un bâtiment de 2 étages et des balcons à chaque étage;
- une perte d'intimité : la hauteur des jardins suspendus arrive à 1,35 mètre au-dessus du niveau de son jardin; les appartements avec terrasses à l'arrière auront des vues plongeantes dans son jardin, privé de toute intimité;

Considérant que la requérante peut trouver une réponse partielle à sa réclamation dans les motifs suivants de l'acte attaqué :

" [...]

Considérant qu'au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet (étude acoustique, rejet des eaux usées à l'égout), l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable; qu'en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures; qu'il n'y avait, d'autre part, pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature;

[...]

Considérant que la mise en place d'un car-wash fermé permet de limiter fortement les nuisances pour le voisinage proche contrairement à la situation actuelle; que le rez-de-chaussée partiellement enterré sur l'arrière et bordé sur l'avant par une voirie à grand trafic se prête fort mal à une destination de logement; que l'affectation du projet telle que proposée est dès lors logique et compatible avec le voisinage et en parfait accord avec les objectifs fixés par l'article 1^{er} du Code, par le Schéma de développement de l'espace régional et par le Schéma de structure communal qui souhaite marquer à cet endroit une porte d'entrée à la ville;

Considérant que le gabarit retenu en hauteur a été réduit d'un niveau par rapport au précédent projet qui avait fait l'objet d'un refus confirmé par Arrêté ministériel suite au recours du demandeur; qu'il répond ainsi aux objections formulées à l'égard de sa volumétrie trop importante; qu'il propose, avec ce gabarit réduit, un profil en accord avec les constructions attenantes sur la droite et limite son impact visuel dans le paysage local; qu'il facilite aussi l'urbanisation de la parcelle d'angle à la configuration très particulière sur la gauche;

Considérant par ailleurs que le recouvrement du car-wash au rez-de-chaussée, en zone arrière, par une toiture plate permet de l'isoler correctement par rapport au voisinage et particulièrement par rapport aux espaces de cours et jardins directement attenants; que, néanmoins, la toiture-terrasse aménagée au niveau du premier étage sur le volume ainsi constitué ne devrait être accessible que sur une profondeur de 10,00 m à compter de la façade arrière du volume principal du côté droit et donc sur une profondeur de 5,98 m à compter de la façade arrière du volume principal du côté gauche; que le reste de la toiture devrait être aménagé en toiture verte non accessible; que pareil dispositif est aisément réalisable sur la toiture telle que projetée;

Considérant qu'un tel dispositif garantira l'intimité de la zone arrière formant l'intérieur d'îlot en supprimant les vues plongeantes directes sur les fonds voisins; qu'ainsi, le projet ne remettra pas en cause la qualité du cadre de vie des habitants du quartier;

[...]

Considérant que le car-wash actuellement en activité est situé à cet endroit depuis 28 ans; que cette activité est largement antérieure à l'aménagement de la requérante à cet endroit; que c'est donc en toute connaissance de cause que la requérante est venue s'installer à cet endroit;

[...]

Considérant qu'en date du 17 décembre 2013, [...] [la] Cellule Bruit a remis un avis favorable conditionnel; qu'il est relevé dans cet avis :

« [...]

1.2. Incidences sonores prévisibles

L'étude acoustique a été réalisée sur base des aménagements prévus par le demandeur et de deux campagnes de mesures réalisées dans des car-washes similaires.

Par manque d'informations, le bureau d'études fixe le niveau de bruit de l'extracteur de gaz d'échappement situé en toiture à 85 dB(A). Cette valeur est basée sur des mesures réalisées sur des équipements similaires et peut dès lors être considérée comme réaliste.

L'étude acoustique prend également en compte les aménagements suivants proposés par le demandeur :

- Recours aux meilleures techniques disponibles pour les équipements, notamment la ventilation;
- Mise en place de volets sectionnels présentant un indice d'affaiblissement de 18 dB aux sorties du tunnel;
- Traitement acoustique des plafonds de l'établissement et des coupoles surplombant l'aire de lavage (voile de béton de 20 cm doublé d'une isolation acoustique);
- Choix des matériaux utilisés pour les parois mitoyennes réalisé en fonction des valeurs limites à respecter au sein des bâtiments mitoyens (voile en béton armé de 30 cm doublé d'une isolation acoustique);
- Placement d'une paroi vitrée séparant le tunnel de lavage du reste du local afin d'empêcher la diffusion du bruit par l'entrée du car-wash.

Le bureau d'études recommande également que la porte sectionnelle de sortie soit maintenue fermée jusqu'à l'arrêt total de la phase de séchage, qui constitue la phase la plus bruyante et la plus proche de l'extrémité du tunnel de lavage.

La simulation acoustique réalisée par le bureau d'études lui permet de conclure que le niveau de bruit de 35 dB(A) dans les bâtiments mitoyens sera respecté, et ce même durant les phases de lavage plus bruyantes. Il en est de même en ce qui concerne les niveaux de bruit attendus au droit des maisons les plus proches qui devraient respecter la valeur limite de 50 dB(A).

Le bureau d'études indique également que la situation acoustique actuelle des riverains devrait s'améliorer, notamment du fait de déplacement du pré-lavage dans le nouveau bâtiment (le pré-lavage du car-wash à démolir est réalisé à l'extérieur).

1.3. Respect des normes

Le suivi des recommandations du bureau d'études devrait permettre de respecter les valeurs limites, tant en mitoyenneté qu'au droit des maisons plus éloignées»;

Considérant que les recommandations reprises par le bureau d'étude agréé ACUSTICA 2000 ainsi que par la Direction de la Prévention des Pollutions - Cellule Bruit ont été reprises sous forme de conditions dans le permis délivré par le collège communal;

[...]

Considérant que le bâtiment projeté sera situé à environ 15 m de la limite mitoyenne c'est-à-dire le fond du jardin de la requérante; que par rapport à l'habitation de la requérante on peut compter plus de 40 m de distance; qu'il est à noter que l'établissement se situe le long d'une voie très fréquentée (circulation dense); que ce nouveau car-wash se fait en lieu et place d'un ancien car-wash en exploitation (antérieurement à l'aménagement de la requérante) et dûment autorisé; que cet établissement est actuellement en partie à ciel ouvert; que la situation prévue est donc nettement améliorée par rapport à la situation existante;

[...]";

Considérant qu'il ressort des ces motifs que l'auteur de l'acte attaqué a ainsi répondu aux griefs suivants émis par la requérante :

- perte d'intimité : la requérante peut trouver, à la lecture de ces motifs, les raisons pour lesquelles le projet litigieux ne portera pas atteinte à son intimité de manière déraisonnable, la toiture terrasse ayant été réduite expressément en réponse à sa réclamation, afin d'éviter les vues plongeantes sur son jardin;
- préjudice sonore : toutes les recommandations formulées par le Bureau Acustica 2000 ayant été imposées dans le permis, la requérante est à même de comprendre de quelle façon il a été adéquatement tenu compte de sa réclamation sur ce grief précis;
- préjudice de pollution : la requérante peut comprendre, à la lecture des motifs de l'acte attaqué et des conditions particulières qui l'assortissent, en quoi les risques de pollution, que ce soit la pollution des sols ou encore la pollution de l'air liée à la présence du parking couvert, sont maîtrisés;

Considérant que, par contre, l'acte attaqué ne répond pas à la réclamation de la requérante relative au préjudice olfactif; qu'il y a lieu de relever que l'unité de lavage du car-wash, semi-enterrée, est située à la limite du jardin de la requérante et est surplombée de plusieurs coupoles de désenfumage, sans que l'on ne trouve dans l'acte attaqué une explication sur la manière dont le jardin de la requérante sera préservé des gaz d'échappement en provenance des coupoles de désenfumage, par rapport notamment à la direction que prennent les vents dominants;

Considérant qu'il y a lieu d'ajouter que l'acte attaqué qui précise que "le bâtiment projeté sera situé à environ 15 m de la limite mitoyenne c'est-à-dire le fond du jardin de la requérante", ne commet par une erreur de fait puisqu'il vise par là le bâtiment principal du projet, mais bien une erreur "par omission", en ce que le projet, outre le bâtiment principal, porte également sur la construction d'une unité de lavage semi-enterrée avec extracteurs d'air, construite sur un mur d'environ 1,50 mètre à proximité immédiate du jardin de la requérante; que sur ce point aucune réponse précise n'est donnée à la réclamation de la requérante;

Considérant qu'en ce qui concerne le préjudice visuel dénoncé, si la requérante peut trouver dans les motifs de l'acte attaqué en quoi l'autorité a cherché à préserver son intimité, la réponse à ce grief n'est que partielle; que l'acte attaqué expose que la situation pour les voisins sera améliorée en termes de nuisances, dans la mesure où on transforme un car-wash à ciel ouvert en un car-wash couvert; qu'il expose également que le bâtiment principal ne compte plus que deux étages et est

situé à 40 mètres de l'habitation de la requérante; que, toutefois, l'acte attaqué reste en défaut de se prononcer sur la présence à proximité immédiate du jardin de la requérante d'un mur aveugle d'environ 1,50 mètre surplombé de plusieurs coupoles;

Considérant qu'à cet égard, il y a lieu de relever que la circonstance que la requérante est venue s'installer à l'endroit litigieux alors qu'existait déjà l'ancien car-wash, dûment autorisé, ne dispense pas la partie adverse d'indiquer en quoi le nouveau car-wash, situé beaucoup plus près du jardin de la requérante, reste compatible avec le voisinage immédiat, notamment par rapport aux craintes d'un préjudice olfactif et visuel clairement exprimées au cours de l'enquête publique;

Considérant que, pour le surplus, les arguments de la requérante s'apparentent à une critique du pouvoir d'appréciation de la partie adverse; qu'à cet égard, l'opportunité de l'action administrative échappe en principe au contrôle juridictionnel; que, s'agissant de l'erreur manifeste d'appréciation, il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu; qu'une telle erreur n'est pas établie en l'espèce;

Considérant que, dans la mesure exposée ci-dessus, le troisième moyen est fondé;

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la partie requérante l'indemnité de procédure de base qu'elle sollicite à la charge de la partie adverse,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis unique délivré, le 25 juillet 2014, par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, du Bien-être animal, des Aéroports et de la Mobilité de la Région wallonne, à Ahmed NASIM, autorisant la construction, après démolition, d'un immeuble mixte abritant six appartements, un commerce, un car-wash et un parking couvert de 21 emplacements, dans un établissement situé chaussée d'Alseberg n° 470/472 à Braine-l'Alleud.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée 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 neuf novembre deux mille seize par :

M ^{me} GUFFENS,	président de chambre,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

S. GUFFENS.