

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.850 du 29 septembre 2026

A. 241.859/XIII-10.353

En cause : **la société coopérative à responsabilité illimitée OBISCO,**
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 6 mai 2024, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 3 mars 2024 par lequel le ministre de l'Environnement refuse de lui délivrer un permis d'environnement de classe 2 ayant pour objet la remise en activité d'une station de lavage manuel pour automobile et l'autorisation de déversement des eaux industrielles pour le lavage de plus de 10 véhicules par jour, sur un bien sis à Charleroi (Lodelinsart), chaussée de Bruxelles 343.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 février 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 mars 2026.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Maxime Brismée, *loco* M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 9 août 1988, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi délivre à G.F. l'autorisation d'exploiter un car-wash sur un bien sis à Lodelinsart, chaussée de Bruxelles, 343, pour un terme de trente ans.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par un arrêté royal du 10 septembre 1979.

Par un « arrêté complémentaire » du 30 juin 1998, le collège modifie les conditions d'exploitation du car-wash.

Le 5 octobre 2004, le collège communal prend acte de la cession du permis d'exploitation à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Stars.

Le 28 novembre 2006, il octroie à celle-ci un permis d'environnement ayant pour objet la régularisation de l'autorisation de rejet des eaux usées du car-wash, pour un terme expirant le 9 août 2018.

Le 25 août 2015, il prend acte de la cession du permis d'exploitation du 9 août 1988 à la société coopérative à responsabilité illimitée (SCRI) Obisco, à dater du 27 juillet 2015.

4. Le 5 septembre 2018, celle-ci introduit une demande de permis d'environnement ayant pour objet l'exploitation d'une station de lavage automobile manuel et l'autorisation de déversement des eaux usées industrielles, soit le renouvellement de l'autorisation d'exploitation de la station existante.

Le 18 décembre 2018, le collège communal refuse de délivrer le permis d'environnement sollicité.

La requérante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre cette décision.

Le 11 mars 2019, le ministre de l'Environnement déclare le recours irrecevable.

Le 13 mai 2019, la requérante introduit un recours en annulation contre cette décision. Celle-ci est annulée par l'arrêt n° 256.658 du 1^{er} juin 2023.

Le 18 août 2023, le ministre de l'Environnement confirme la décision de refus du 18 décembre 2018.

5. Entre-temps, la requérante introduit une demande de permis unique ayant pour objet le maintien d'un car-wash en activité.

Par un courrier du 9 décembre 2019, les fonctionnaires délégué et technique informent la ville de Charleroi de l'irrecevabilité de la demande, celle-ci ayant été déclarée incomplète à deux reprises.

6. Le 6 février 2020, la requérante introduit auprès de l'administration communale une demande de permis unique relative au même bien et ayant pour objet, sur le plan urbanistique, la régularisation de la mise en peinture d'une façade, l'enlèvement d'un panneau obstruant une fenêtre, le placement d'un nouveau châssis, d'enseignes et de panneaux publicitaires, l'enlèvement d'un écran LED et le remplacement de rideaux à lanières souples destinés à retenir les projections d'eau, ainsi que, sur le plan environnemental, le maintien en activité d'un car-wash manuel comprenant un nettoyeur à haute-pression, un débourbeur-séparateur d'hydrocarbure, un dépôt de substances non dangereuses d'un volume de 200 litres et un rejet d'eaux usées industrielles dans le réseau d'égouttage.

Le 28 juillet 2020, le collège communal refuse de lui octroyer le permis demandé.

Saisi du recours administratif introduit par la requérante le 7 août 2020, le Gouvernement wallon n'envoie pas sa décision dans le délai imparti, de sorte que la décision de refus du collège communal est confirmée en application de l'article 95, § 8, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Un recours en annulation est introduit contre cette décision. L'arrêt n° 262.163 du 30 janvier 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.262.163) décrète le désistement d'instance.

7. Le 15 février 2022, le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, à la requérante un permis d'urbanisme ayant pour objet la pose d'un enduit de ton blanc cassé avec soubassement de ton gris foncé sur l'ensemble des façades du bâtiment, le placement de deux enseignes en façade avant et d'une enseigne en façade arrière pour l'affectation du rez-de-chaussée à un service d'aspiration intérieure de voitures.

8. Le 2 mai 2023, la requérante introduit auprès de l'administration communale une demande de permis d'environnement ayant pour objet la remise en activité d'une station de lavage manuel pour automobiles et l'autorisation de déversement des eaux industrielles, pour le lavage de plus de 10 véhicules par jour, dans l'établissement sis à Charleroi (Lodelinsart), chaussée de Bruxelles 343.

Le 7 août 2023, le dossier de demande est déclaré recevable et complet par le fonctionnaire technique.

9. Une enquête publique est organisée du 26 août au 11 septembre 2023. Elle donne lieu à deux réclamations.

La direction des eaux de surface transmet un avis favorable conditionnel sur la demande. Le fonctionnaire délégué indique ne pas être en mesure d'émettre un avis sur le projet.

10. Le 16 octobre 2023, le fonctionnaire technique décide de proroger de 30 jours le délai d'envoi de son rapport de synthèse.

Le 14 novembre 2023, il transmet au collège communal et à la demanderesse de permis son rapport de synthèse proposant de refuser l'octroi du permis d'environnement sollicité.

11. Le 28 novembre 2023, le collège communal décide de refuser de délivrer le permis d'environnement considéré.

12. Le 21 décembre 2023, la requérante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre cette décision.

Le 12 février 2024, le fonctionnaire technique compétent sur recours envoie son rapport de synthèse au ministre de l'Environnement, proposant de délivrer le permis d'environnement demandé.

13. Le 3 mars 2024, le ministre confirme la décision du collège communal et refuse de délivrer le permis d'environnement sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

14. La requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.II.24 et D.VII.1^{er}*bis* du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 2, alinéa 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

15. Elle résume le moyen comme suit :

« La requérante fait griefs à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir :

- considéré, sur la base de la police administrative de l'urbanisme, que son établissement n'était pas compatible avec le voisinage alors que non seulement le changement de destination de son bien n'est pas soumis à permis d'urbanisme mais, en outre, sur la base de l'article D.VII.1^{er}*bis* du CoDT, lu en combinaison avec l'article D.II.24 du même code, celui-ci est irréfablement présumé compatible avec le voisinage ;
- omis de réaliser une balance des intérêts de la requérante avec ceux de l'environnement et de la santé humaine, en particulier ceux des riverains ;
- de ne s'être livré à aucun examen objectif et concret de la situation démontrant un risque pour l'homme ou pour l'environnement ;
- de n'avoir envisagé aucune condition d'exploitation admissible permettant de réduire un tel risque à un niveau tolérable, à le supposer fondé ;
- fondé celui-ci sur des supputations, des suppositions ou des préjugés, voire un sentiment d'inconfort des riverains, éléments objectivement et scientifiquement non avérés ».

IV.2. Examen

16. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'environnement, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de l'auteur du recours administratif. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

17. L'article D.II.24, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT dispose comme suit :

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

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

L'article D.VII.1^{er}*bis*, alinéas 1^{er} et 2, 1^o, alors applicable, du même code prévoit notamment ce qui suit :

« Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Cette présomption ne s'applique pas :

1^o aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1^{er} mars 1998 ».

L'article 2, alinéa 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement est libellé ainsi qu'il suit :

« Dans une optique d'approche intégrée de prévention et de réduction de la pollution et de garantie des standards en matière de bien-être animal, le présent décret vise à assurer la protection de l'homme ou de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients qu'un établissement est susceptible de causer, directement ou indirectement, pendant ou après l'exploitation, et à assurer le bien-être des animaux lorsqu'ils font l'objet des installations et activités de l'établissement visé ».

18. Aux termes de l'article D.II.24 du CoDT, des activités non résidentielles peuvent être autorisées en zone d'habitat, qui est une zone multifonctionnelle, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes. La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation *in abstracto* de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle, étant entendu que le projet ne peut pas empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation. La seconde condition impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l'activité qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

L'examen de ces deux conditions relevant du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité, le Conseil d'État ne peut, en tant que juge de la légalité, substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité et du destinataire de l'acte. Il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et n'a pas commis d'erreur manifeste.

19. La requérante fait grief à l'autorité décidante de s'appuyer sur la police administrative de l'urbanisme et d'ainsi « heurte[r] de front » le principe de l'indépendance des polices administratives, au motif que l'analyse du projet litigieux devait se cantonner à l'examen des éléments relevant de la police de l'environnement. Or, l'autorité en charge de la police des établissements classés est tenue de vérifier si le projet est conforme aux prescriptions du plan de secteur, lesquelles ont valeur réglementaire et s'appliquent à toutes décisions individuelles, indépendamment de la police administrative en question et peu importe que l'activité considérée soit ou non préexistante.

En l'espèce, après avoir rappelé que « l'autorité de recours statuant sur la demande de permis d'environnement dont recours est tenue de respecter les prescriptions des plans d'aménagement à valeur réglementaire en vigueur », l'autorité décide de refuser l'octroi du permis d'environnement sollicité au motif que l'activité de car-wash n'est pas « compatible avec le voisinage d'un point de vue urbanistique ». À cet égard, elle se réfère à un avis défavorable du fonctionnaire délégué compétent sur recours émis le 3 juillet 2023 dans le cadre d'une précédente demande de permis d'environnement ayant pour objet l'exploitation d'un car-wash dans le même établissement.

Ce décidant, la partie adverse motive adéquatement la décision quant à son obligation de vérifier la conformité du projet aux prescriptions de plan de secteur.

Le grief n'est pas fondé.

20. Soulignant que le changement d'affectation de l'habitation existante en l'exploitation d'un car-wash a eu lieu en 1988, la requérante soutient que celui-ci est de manière irréfragable présumé conforme à la zone d'habitat dans laquelle il se situe et compatible avec le voisinage, en application de l'article D.VII.1^{er}bis du CoDT.

Pour rappel, l'autorisation d'exploiter précitée de 1988 a été donnée pour un terme de trente ans, échu le 9 août 2018. Dans le cadre d'un permis d'environnement de régularisation, délivré durant cette période le 28 novembre 2006, un examen de la compatibilité du projet avec le voisinage a été effectué. La demande de renouvellement de l'autorisation d'exploiter la « station existante » a été rejetée par le collège communal le 18 décembre 2018 et par le ministre, sur recours, le 18 août 2023, tandis qu'une demande ultérieure de permis unique visant notamment le « maintien en activité d'un car-wash manuel » a également fait l'objet, le 28 juillet 2020, d'un refus devenu définitif. En suite de celui-ci, un permis d'urbanisme a été délivré le 15 février 2022 dans le cadre de l'« affectation du rez-de chaussée à un service d'aspiration intérieure de voitures ». Il ressort de la motivation de ce permis que la demande tend à la « transformation d'une construction existante » en vue, non de l'exploitation d'un car-wash, mais d'une activité de services d'aspiration intérieure de voitures en zone d'habitat.

D'une part, la présomption irréfragable de conformité des actes et travaux au droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, prévue par l'article D.VII.1^{er}bis du CoDT, ne s'impose que si ceux-ci, réalisés avant le 1^{er} mars 1998, sont conformes à la destination de la zone du plan de secteur dans laquelle ils s'inscrivent ou s'ils bénéficient d'un système dérogatoire y relatif, ce que la requérante ne démontre pas ni n'allègue. D'autre part, l'objet de la demande de permis

d'environnement en cause est la « remise en activité » d'une station de lavage manuel pour plus de dix véhicules par jour et l'autorisation de déversement des eaux industrielles en découlant. Cette activité est soumise à l'obtention d'un permis d'environnement. En l'espèce, elle ne peut être considérée comme préexistante, dès lors que non seulement l'autorisation d'exploitation du 9 août 1988 est échue depuis le 9 août 2018 mais qu'en outre, une activité autre – d'aspiration intérieure des voitures – a été autorisée en 2022 sur le site existant par un simple permis d'urbanisme délivré le 15 février 2022, et qu'aux termes mêmes de la demande de permis considérée, la précédente activité de car-wash a cessé d'exister puisque c'est sa « remise en activité » qui est sollicitée et non son maintien.

Enfin, l'auteur de l'acte attaqué s'approprie l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, émis dans le cadre d'une demande « en tout point identique » introduite le 5 septembre 2018, qui expose notamment que, d'une part, « le permis d'urbanisme du 15/2/2022 évoqué ci-avant n'examinait le zonage que pour le bon aménagement des lieux destiné aux services d'aspiration de véhicules » et que, d'autre part, « l'habitat résidentiel, dans l'angle formé par la N5 et la rue du Chemin Vert, a connu un développement significatif depuis octobre 2020 ». Ces motifs ne sont pas critiqués par la requérante. La modification du cadre environnant est de nature à justifier un nouvel examen de la conformité du projet avec la destination de la zone d'habitat dans laquelle il s'inscrit et de sa compatibilité avec le voisinage.

C'est à juste titre que l'autorité décidante a vérifié si le projet est conforme aux prescriptions du plan de secteur, plus précisément à la zone d'habitat, et elle a conclu à sa non-conformité. Partant, la présomption irréfragable visée à l'article D.VII.1^{er}*bis* ne s'applique pas en l'espèce.

Le grief n'est pas fondé.

21. En tant que la requérante critique la motivation de l'acte attaqué et l'appréciation de son auteur quant à la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage de la zone d'habitat où elle se situe, l'acte attaqué est notamment motivé ainsi qu'il suit :

« Considérant qu'il s'agit de remettre en activité une station de lavage manuelle d'automobiles avec demande d'autorisation de déversement des eaux usées industrielles ;

Considérant que la station de lavage dispose d'au maximum deux emplacements réservés pour les véhicules à laver à l'intérieur du bâtiment ;

[...]

Considérant que le fonctionnaire technique sur recours précise dans son rapport de synthèse :

“[...]”

Considérant que ce type d’exploitation génère des nuisances environnementales limitées ; qu’il s’agit essentiellement de la gestion des eaux usées ;

Considérant que pour encadrer le projet, l’avis de la direction des eaux de surface a été sollicité et qu’il est favorable sous conditions ;

Considérant que les plages horaires de la station de lavage s’échelonnent du lundi au vendredi de 08 h 00 à 19 h 30, le samedi de 08 h 00 à 19 h 00 et le dimanche et jours fériés de 09 h 00 à 13 h 00 ;

Considérant que le fonctionnaire technique a proposé de refuser le permis en première instance pour ce qui suit :

‘Considérant les problèmes de mobilité plusieurs fois dénoncés ; que cette installation est implantée sans prendre en compte sa localisation au niveau de la jonction des deux voiries à savoir la N5 et la rue du Chemin Vert ;

Considérant la difficulté d’apprécier la compatibilité avec le voisinage, tout en observant que l’établissement est ouvert '7 jours sur 7', sachant que la destination de la zone d’habitat est 'principalement destinée à l’habitat', selon l’article D.II.24 du Code du développement territorial (le CoDT) ’ ;

Considérant que les problèmes de mobilité relèvent des compétences du fonctionnaire délégué ; que le fonctionnaire délégué compétent sur recours n’a pas remis d’avis ; que, cependant, l’avis de son collègue de première instance était favorable ; que, par ailleurs, aucun élément probant n’a été porté à la connaissance du fonctionnaire technique sur recours (plaintes officielles DPC, PV police, ...) permettant d’établir une incompatibilité de l’activité sur le voisinage ;

Considérant néanmoins, que dans un souci d’équilibre et afin de préserver la quiétude des riverains, il est proposé de permettre l’exploitation uniquement du lundi au samedi ;

Considérant que dans ces conditions, la décision querellée doit être infirmée et le permis d’environnement sollicité doit être accordé” ;

Considérant que l’autorité de recours statuant sur la demande de permis d’environnement dont recours est tenue de respecter les prescriptions des plans d’aménagement à valeur réglementaire en vigueur ;

Considérant qu’une demande, en tout point identique, a été introduite le 05 septembre 2018 par le requérant et a conduit, sur recours, à une décision de refus par arrêté ministériel du 18 août 2023 ;

Considérant qu’il convient de rappeler l’avis du SPW TLPE - fonctionnaire délégué sur recours, sollicité pour cette demande de permis d’environnement susvisée ; que cet avis est rédigé comme suit :

“[...]”

Considérant que pour le TLPE, il faut rappeler les faits importants suivants :

1° une décision de refus de la demande de permis d’environnement est prise par le collège communal le 18 décembre 2018 ; qu’avant cette décision, le 10

décembre 2018, le fonctionnaire technique propose au collège de refuser le permis, sur la base de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, rendu le 30 octobre 2018, qui met notamment en exergue :

a) des problèmes de mobilité ; que ce point de la conclusion mentionne clairement : 'cette installation est implantée sans prendre en compte sa localisation au niveau de la jonction des deux voiries', à savoir la N5 et la rue du Chemin Vert ;

b) la difficulté d'apprécier la compatibilité avec le voisinage, tout en observant que l'établissement est ouvert '7 jours sur 7', sachant que la destination de la zone d'habitat est 'principalement destinée à l'habitat' selon l'article D.II.24 du Code du Développement territorial (le CoDT) ;

[...]

Considérant [...] que la demande du 5 septembre 2018 vise à 'renouveler l'autorisation d'exploiter une station de lavage automobile manuelle', laquelle fut accordée le 9 août 1988 pour 30 ans [...]

Considérant en outre qu'en termes d'urbanisme, le demandeur fait état de 'la transformation du bâtiment en car wash' [...] ; que le bien était une station-service ; que la ville de Charleroi a autorisé l'exploitation en cause le 9 août 1988 et le rejet des eaux usées d'un car-wash le 28 novembre 2006 ;

[...]

Considérant que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence ; que sur le principe, l'exploitation d'un car-wash n'est pas incompatible avec ce zonage ;

Considérant que le bâtiment ne disposait d'aucun permis d'urbanisme pour les transformations visées [dans] la décision de recours ; que la situation de droit a évolué ;

Considérant que, en termes d'aménagement du territoire, il y a lieu de se référer au permis accordé conditionnellement sur recours le 15/2/2022 ;

Considérant à cet égard que le demandeur [...] a introduit une demande de permis d'urbanisme [...] ayant pour objet [...] la transformation d'une construction existante (enduit sur façades) et le placement d'enseignes liées à la création d'une activité de services (l'aspiration intérieure des voitures) en zone d'habitat ;

[...]

Considérant d'autre part, que l'autorité de recours a motivé ce permis d'urbanisme conditionnel précité en actant :

1° que l'intention du demandeur est de remplacer l'activité de car-wash par une activité d'aspiration intérieure de voitures ;

2° que la commission d'avis sur les recours a noté – en préambule de son avis du 5 mars 2021 – que 'la requérante a décidé d'introduire une nouvelle demande de permis axée uniquement sur le volet urbanistique, délaissant son activité de car-wash (...) et dont elle se désistara en septembre 2021' [...]

Considérant que l'autorité statuant sur la demande de permis d'environnement dont recours est tenue de respecter les prescriptions des plans d'aménagement à valeur réglementaire en vigueur ;

Considérant aussi que le renouvellement de l'activité de car-wash intervient dans le cadre du développement territorial, ce qui signifie, selon l'article D.I.1, aliéna 2, que ce développement 'anticipe de façon équilibrée les besoins

sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité’ ;

Considérant que, pour ce faire, il convient de rappeler que le permis d’urbanisme du 15/2/2022 évoqué ci-avant n’examinait le zonage que pour le bon aménagement des lieux destiné aux services d’aspiration de véhicules ;

Considérant qu’il y a lieu de constater que l’activité économique du rez-de-chaussée (car-wash existant) est exercée dans un bâtiment d’angle de gabarit R+1+T, surmonté d’une toiture à trois versants ;

Considérant la vue des lieux ; que le renouvellement de l’activité en cause, à l’endroit examiné, impose d’avoir égard aux enjeux de mobilité :

- l’espace intérieur permet d’accueillir au minimum deux véhicules ;
- l’angle opposé au bâtiment faisant l’objet de la demande comprend une placette avec des véhicules en stationnement ;
- la rue du Chemin Vert est une voirie locale permettant le stationnement en voirie ;

Considérant que si les véhicules en attente de prise en charge peuvent être stationnés dans la rue du Chemin Vert, il convient d’avoir égard à la motivation de la décision contestée selon laquelle, et ce déjà en 2018 :

- il n’y a ‘aucune zone d’attente au sein de la parcelle’ ;
- les véhicules doivent ‘réaliser un demi-tour sur la voie publique’ ;
- ‘l’accès (entrée/sortie) au site se réalise en milieu de carrefour’ ;

Considérant que l’autorité de recours estime cette motivation pertinente, sachant que le bâtiment d’exploitation est implanté à front du domaine public et que les entrées et sorties du bâtiment s’opèrent à proximité du carrefour ; qu’en termes de mobilité, l’exploitation pose des difficultés d’ordre général et crée des inconvénients pour les résidents ;

Considérant que l’enquête publique révèle que l’activité met en cause la commodité du passage sur la voie publique (projection d’eau et encombrants) ;

Considérant que l’examen de la compatibilité avec le voisinage de l’activité existante s’examine en termes de qualité du cadre de vie ; que la partie du territoire dans laquelle l’activité prend place dispose d’un potentiel important pour le développement socio-économique et pour améliorer son attractivité ainsi que la qualité du cadre de vie de ses habitants ; que l’habitat résidentiel, dans l’angle formé par la N5 et la rue du Chemin Vert, a connu un développement significatif depuis octobre 2020 [...] ;

Considérant que cette évolution de la zone d’habitat rend d’autant plus attentive l’autorité de recours à la qualité du cadre de vie, actuelle et future, pour les habitants de cette partie du quartier ; qu’en termes de compatibilité avec les activités du car-wash existant, en l’état actuel du dossier administratif, les résidents doivent supporter des inconvénients inhérents à l’exploitation qui excèdent les limites des charges normales du voisinage ;

Considérant que le département de l’Aménagement du territoire et de l’Urbanisme remet [pour] la demande de permis d’environnement examiné à la suite de l’arrêt du Conseil d’État du 14/6/2023, un avis défavorable” ;

Considérant que l’avis du fonctionnaire délégué était défavorable et stipulait que l’activité de car-wash n’était pas compatible avec le voisinage d’un point de vue urbanistique ».

22. Il résulte de ce qui précède que, s'appropriant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué compétent sur recours transmis dans le cadre d'une précédente demande, l'autorité décidante motive longuement l'acte attaqué sur les raisons pour lesquelles elle considère que, dans la zone d'habitat où il s'inscrit, le projet de station de lavage manuel n'est pas compatible avec le voisinage. Relevant l'évolution actuelle et future de la zone, en termes de développement socio-économique et d'attractivité résidentielle, elle pointe des inconvénients inhérents à l'exploitation projetée, dépourvue d'une zone d'attente des véhicules, située à front de voirie, en milieu de carrefour, en ce qui concerne notamment la mobilité et les cadres de vie actuel et futur des riverains qui, à son estime, supportent des désagréments excédant les limites des charges normales du voisinage.

La requérante se borne à souligner que l'exploitation existe depuis trente ans et que le fonctionnaire technique compétent sur recours n'a pas eu connaissance d'élément établissant une « incompatibilité de l'activité sur le voisinage ». Elle conteste que l'exploitation puisse tout à coup poser de graves problèmes en termes de mobilité et porter atteinte au cadre de vie des riverains. Ce faisant, elle ne démontre pas concrètement qu'est erronée en fait la motivation de l'acte attaqué qui se fonde sur des constats actuels relatifs au cadre bâti et environnant, tel qu'il a évolué et se présente au jour de l'acte attaqué. Elle ne remet notamment pas en cause la teneur de deux réclamations auxquelles le projet a donné lieu, faisant état de problème de stationnement et de mobilité aux abords du car-wash.

En tant que la requérante conteste que le permis sollicité puisse lui être refusé, au motif que le permis d'environnement d'une exploitation de même nature, voisine du site litigieux, vient d'être renouvelé, le Conseil d'État ne peut avoir égard à l'argument, s'agissant du « renouvellement » d'un permis d'environnement, *quod non* en l'espèce, et à défaut de disposer de quelque élément ou document que ce soit, relatif à l'activité précise alléguée et aux motifs ayant, le cas échéant, présidé au renouvellement du permis d'environnement initial.

Par ailleurs, dans son avis favorable, le fonctionnaire technique compétent sur recours indique que les problèmes de mobilité relèvent de la compétence du fonctionnaire délégué mais que celui-ci, compétent sur recours, n'a pas émis d'avis, tandis que son collègue de première instance a transmis un avis favorable. Cette affirmation doit être nuancée. En effet, l'avis du fonctionnaire délégué du 30 août 2023, émis dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, mentionne ce qui suit :

« Considérant, au vu des dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus, que le projet étant autre que l'habitat, il importe de vérifier la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage et la destination générale de la zone ;

Considérant toutefois qu'en l'absence de connaissance des résultats de l'enquête publique et des divers avis émis, il m'est impossible de me prononcer en connaissance de cause et d'émettre par conséquent un avis circonstancié au regard de l'article D.II.24 du CoDT précité en ce qui concerne notamment la compatibilité du projet avec le voisinage et la destination générale de la zone ».

Le fait que le fonctionnaire technique n'a pas lui-même eu connaissance d'« élément probant », tels des plaintes officielles ou procès-verbaux de police, permettant d'établir une incompatibilité de l'activité litigieuse avec le voisinage, n'est pas de nature à invalider l'appréciation de l'autorité décidante, laquelle est émise au regard de la situation concrète des lieux et n'est pas conditionnée à l'existence d'un constat d'infraction.

Le fait que la jurisprudence enseigne qu'en matière d'environnement, la police des établissements classés n'a pas pour but de remédier intégralement aux nuisances provoquées par les activités soumises à autorisation, de sorte que, statuant sur une demande de permis d'environnement, l'autorité ne doit pas veiller à ce que tous les inconvénients futurs causés par l'exploitation soient éliminés, est sans incidence en l'espèce, dès lors qu'en l'occurrence, l'acte attaqué ne se fonde pas sur le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement mais sur l'article D.II.24 du CoDT, et a pour motif principal la non-compatibilité de l'activité envisagée avec le voisinage, situé en zone d'habitat.

Le grief n'est pas fondé.

23. Il ressort de ce qui précède que la requérante ne démontre pas que la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation, en motivant la décision de refus d'octroi du permis d'environnement sollicité par le fait que la station de lavage manuel projetée est incompatible avec le voisinage, en méconnaissance de l'article D.II.24 du CoDT.

24. S'agissant du grief formulé au regard de la police administrative de l'environnement, la requérante reproche à la partie adverse, notamment, de pas mettre en balance ses intérêts propres et ceux de l'environnement et de la santé humaine, de s'appuyer sur des suppositions et craintes non démontrées, sans démontrer objectivement l'existence d'un risque pour l'homme ou pour l'environnement, et de ne pas chercher à réduire ce risque à un niveau tolérable, en imposant par exemple des conditions d'exploitation admissibles.

Comme ci-avant rappelé, l'acte attaqué est fondé sur l'article D.II.24 du CoDT et est spécifiquement motivé par la non-compatibilité du projet, situé en zone d'habitat, avec le voisinage. Le refus d'octroi du permis d'environnement sollicité est

ainsi justifié par des motifs liés au bon aménagement du territoire, au regard de la zone d'habitat dans laquelle s'implante le projet d'activité litigieux, et non pour des motifs liés à la police administrative de l'environnement.

Le grief manque en fait.

25. Le moyen unique n'est fondé en aucun de ses aspects.

V. Indemnité de procédure

26. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé le 29 septembre 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Laure Demez,
Anne-Stéphanie Renson,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux