

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 189.961 du 30 janvier 2009

A. 190.110/XIII-5126

En cause : **la Société anonyme CDB INVESTMENT,**
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

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

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

Vu, en ce qui concerne la demande de suspension de l'exécution, la requête unique introduite le 27 octobre 2008 par la société anonyme CDB INVESTMENT qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 29 août 2008, (lui) ayant refusé la délivrance d'un permis unique portant sur la construction de trois immeubles de bureaux, comportant des installations techniques et des parkings souterrains, à 1420 Braine l'Alleud, chaussée Bara, 212 et cadastrée première division, section N, n° 969";

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 15 décembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 13 janvier 2009 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me P. CRABBE, loco Mes Etienne ORBAN de XIVRY et Jean-François CARTUYVELS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. La société anonyme CDB INVESTMENT est propriétaire d'un terrain sis à Braine-l'Alleud, chaussée Bara, 212, cadastré 1^{ère} division, section N, n° 969. Le bien est inscrit en zone d'activités économiques mixtes au plan de secteur de NIVELLES, adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981.

2. Le 2 décembre 2002, la société LASNE VILLAGE, à laquelle la S.A. CDB INVESTMENT a donné ce terrain en location, introduit une demande de permis unique tendant à la construction de trois immeubles de bureaux et d'un parking souterrain de deux niveaux comportant 251 places sur ce terrain. La rive de la chaussée Bara sur laquelle s'implante le projet est essentiellement bordée par une zone agricole d'intérêt paysager, à l'exception de la parcelle considérée. La situation de celle-ci en zone d'activités économiques mixtes se justifie historiquement (lors de l'élaboration du plan de secteur, une fabrique y était implantée à front de voirie). La société LASNE VILLAGE a procédé à la démolition d'anciens immeubles industriels désaffectés qui se trouvent sur ce site, sur la base d'une autorisation qui lui a été délivrée par la commune de Braine-l'Alleud le 8 juillet 2002.

3. Le 17 mars 2003, le collège communal de la commune de Braine-l'Alleud délivre à la société LASNE VILLAGE le permis unique sollicité.

4. Le fonctionnaire délégué introduit un recours contre cette décision. Il considère notamment que le projet ne prévoit pas, en limite Est, le dispositif

d'isolement tel qu'imposé par l'article 30 du CWATUP définissant la zone d'activité économique mixte, que le projet est contraire aux objectifs du SDER, que le gabarit des constructions est trop important par rapport au contexte et que le projet risque de compromettre la qualité du cadre de vie environnant.

5. Le 6 juin 2003, le ministre refuse le permis unique sollicité. Il considère notamment que "le programme projeté est excessif par rapport aux dimensions et compte tenu du contexte dans lequel il s'inscrit; que l'occupation proposée maximalise à outrance les capacités de la propriété, au détriment des zones de dégagement latéral extrêmement réduites; que, vu l'ampleur du programme (3 bâtiments accompagnés d'un parking et d'une voirie privée), ainsi que la volumétrie des constructions projetées, ces zones, ainsi que leur aménagement sont insuffisants; qu'en l'espèce, le présent projet est de nature à engendrer des nuisances pour les propriétés contiguës". Il énumère certaines modifications qu'il serait souhaitable d'apporter au projet.

6. Le 3 septembre 2003, la société LASNE VILLAGE introduit une deuxième demande de permis unique pour la construction de trois immeubles de bureaux avec parkings et la réalisation des travaux nécessaires au raccord à la chaussée Bara. Le projet est remanié en fonction des recommandations émises par le ministre dans son arrêté du 6 juin 2003.

7. Le fonctionnaire délégué n'émet pas d'avis, lequel est réputé favorable.

8. Le 8 décembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud délivre le permis sollicité, suivant en cela le rapport de synthèse favorable des fonctionnaires technique et délégué. Ce permis a fait l'objet d'une prorogation. Il n'a jamais été mis en oeuvre et est périmé depuis le 8 décembre 2006.

9. Le 14 février 2006, la S.A. CDB INVESTMENT introduit une première demande de permis unique tendant à la construction et l'exploitation de trois immeubles de logements ainsi que des surfaces de bureaux et/ou commerciales au rez-de-chaussée d'un des bâtiments (le bâtiment B1) et de deux parking souterrains de 68 places sur le terrain sis à Braine-l'Alleud, chaussée Bara, 212, cadastré 1^{ère} division, section N, n^o 969.

10. Le 30 mai 2006, la S.A. CDB INVESTMENT introduit une deuxième demande de permis unique en vue de construire et exploiter trois immeubles de bureaux comportant des installations techniques et des parkings souterrains sur le même bien.

La demande est introduite à titre purement conservatoire, dans l'hypothèse où la demande de permis introduite le 14 février 2006 ayant pour objet le projet résidentiel serait refusée.

11. Le 6 juin 2006, les fonctionnaires technique et délégué, se déclarant compétents pour connaître de la demande parce qu'ils estiment que la parcelle considérée se situe dans le périmètre d'un site visé à l'article 127, § 1^{er}, 5^o du CWATUP, refusent le permis unique portant sur le projet résidentiel sollicité le 14 février 2006.

12. Le 30 juin 2006, la demande de permis unique introduite le 30 mai 2006 est déclarée complète et recevable par la division de la prévention et des autorisations, direction de Charleroi, laquelle indique que les autorités compétentes pour statuer sur la demande sont le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué, en vertu de l'article 81, § 2, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

13. La commune de Braine-l'Alleud organise une enquête publique du 9 juin au 14 juillet 2006. Elle suscite deux lettres de réclamations.

14. Le 11 juillet 2006, le conseil de la S.A. CDB INVESTMENT signale aux fonctionnaires technique et délégué que la délivrance du permis unique ne relève pas, selon, lui, de leur compétence.

15. Le 24 juillet 2006, la direction de l'Aménagement opérationnel émet un avis favorable sur la demande.

16. Le 25 juillet 2006, le service de la voirie et des cours d'eau non navigables du Brabant wallon émet un avis conditionnel sur la demande.

17. Le 1^{er} août 2006, la division de l'énergie émet un avis favorable sur la demande.

18. Le 4 août 2006, le service d'incendie de la commune de Braine-l'Alleud émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

19. Le 1^{er} septembre 2006, le ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial confirme, sur recours, la décision du 6 juin 2006 des fonctionnaires technique et délégué et refuse le permis unique portant sur le projet

résidentiel. Le ministre considère notamment que la compétence de délivrer l'autorisation revenait aux fonctionnaires délégué et technique au motif que le bien ayant fait l'objet d'un arrêté de désignation provisoire SAED en 1991, serait devenu un SAR définitif par l'application de l'article 56 du décret programme du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon.

20. Le 12 septembre 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis portant sur les immeubles de bureaux introduite le 30 mai 2006;

21. Le 18 septembre 2006, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué refusent le permis unique sollicité. Cette décision est notifiée le jour même à la S.A. CDB INVESTMENT.

22. Le 6 octobre 2006, la S.A. CDB INVESTMENT introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon et contre le refus tacite de permis à la suite de l'absence de décision du collège des bourgmestre et échevins.

23. Le 28 novembre 2006, les fonctionnaires technique et délégué transmettent au ministre leur rapport de synthèse et lui proposent de refuser le permis unique.

24. Le 19 décembre 2006, le ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial :

- déclare le recours recevable et sans objet en ce qu'il vise le refus tacite de permis à la suite de l'absence de décision du collège des bourgmestre et échevins;
- déclare recevable le recours contre la décision tacite faisant suite à la décision tardive des fonctionnaires technique et délégué lui refusant un permis unique;
- refuse le permis unique sollicité.

25. Le 19 juin 2007, la S.A. LASNE VILLAGE introduit, en qualité de locataire du terrain sis à Braine-l'Alleud, chaussée Bara, 212, une demande de permis unique ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un ensemble de trois immeubles de bureaux avec parkings communs en sous-sol et la réalisation des travaux nécessaires au raccord à la chaussée Bara. Cette demande est identique à celle qui a donné lieu au permis unique délivré par le collège communal de Braine-l'Alleud le 8 décembre 2003.

26. Le 11 juillet 2007, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique informent la S.A. LASNE VILLAGE que "la demande est jugée recevable mais ne peut être retenue comme complète, en ce que le projet qu'elle vise est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement" et ordonnent la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

27. Le 12 juillet 2007, la société LASNE VILLAGE introduit, sur la base de l'article D.68, § 3 du livre 1^{er} du Code de l'environnement, une demande de reconsidération de la décision des fonctionnaires délégué et technique.

28. Le 10 août 2007, les fonctionnaires délégué et technique confirment la nécessité de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation actuellement pendant devant le Conseil d'Etat. Il est inscrit sous le n° 185.421/XIII-4727.

29. L'arrêt n° 184.924 du 27 juin 2008, annule l'arrêté du 1^{er} septembre 2006 (affaire G/A 178.229/XIII-4342) et l'arrêté du 19 décembre 2006 du ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial refusant à la S.A. CDB INVESTMENT le permis unique et déclare sans objet le recours dirigé par la requérante contre la décision tacite de refus de permis unique émanant de la commune de Braine-l'Alleud (affaire G/A 181.124/XIII-4467). Cet arrêt considère "(...) qu'au regard de ce qui précède et plus particulièrement de l'arrêt n° 108/2007 du 26 juillet 2007 de la Cour constitutionnelle, la partie adverse a méconnu les dispositions visées au moyen unique de la première requête et au premier moyen de la seconde requête en soutenant que les projets se situent dans le périmètre d'un site visé à l'article 169, § 4, du CWATUP (soit un site dont le périmètre aurait été arrêté définitivement par arrêté ministériel) en appliquant l'article 56, alinéa 1^{er}, du décret-programme précité, aux sites d'activité économique désaffectés dont le périmètre a, avant le 1^{er} janvier 2006, été reconnu à titre provisoire et en considérant, sur cette base, que les fonctionnaires technique et délégué étaient l'autorité compétente en première instance, sans constater que cette compétence relevait, en première instance, du collège des bourgmestre et échevins; que la première branche du moyen unique de la première requête et du premier du moyen de la seconde requête, est en conséquence fondée".

30. Le 29 août 2008, le ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial prend un nouvel arrêté. Il se lit comme suit :

" (...);

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'arrêté ministériel du 19 décembre 2006 a estimé, à tort, que les fonctionnaires technique et délégué étaient l'autorité compétente en première instance;

Considérant, toutefois, qu'il y a lieu de statuer sur le fond quant au recours dirigé contre le refus tacite de permis suite à l'absence de décision du Collège communal de Braine-l'Alleud;

Considérant que la parcelle en question est reprise en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler qu'une demande de permis unique a été introduite pour la construction de trois immeubles de bureaux et d'un parking souterrain de deux niveaux comportant 251 places en décembre 2002; que cette demande a été instruite par le Collège communal de Braine-l'Alleud et a donné lieu, sur recours, à un refus de permis; qu'un permis a ensuite été octroyé le 8 décembre 2003 pour un projet remanié; que la présente demande porte sur un projet quasiment identique au projet couvert par le permis du 8 décembre 2003;

Considérant, d'une part, que le projet portant sur la construction d'immeubles de bureaux est compatible avec la destination de la zone d'activité économique mixte telle que définie par l'article 30, alinéa 1^{er} du CWATUP;

Considérant que le présent projet est différent du projet autorisé par le permis du 8 décembre 2003 en ce qui concerne les points suivants :

- les toitures sont plates avec cabanon technique plutôt qu'à 4 versants avec équipements techniques sous combles;
- l'aspect des façades est modifié du fait de la modification des toitures;
- les éléments d'allèges et de trumeaux sont en métal laqué plutôt qu'en pierre naturelle (le mur rideau de type vitrage extérieur collé est maintenu);

Considérant qu'il est vrai que la parcelle concernée par le projet a connu une activité à caractère industriel dans le passé; qu'actuellement, son urbanisation ne saurait répondre aux lignes directrices définies dans le SDER en matière de développement urbanistique, tant en termes de logement que d'activité économique; que tout au plus, l'urbanisation de la partie de la parcelle située à front de voirie pourrait être envisagée;

Considérant, en outre, que le contexte environnant est caractérisé par une typologie périurbaine composée essentiellement d'habitations éparses de type pavillonnaire, sises entre deux entités urbanisées; que l'on ne peut estimer que les travaux projetés sont de nature à s'intégrer audit contexte compte tenu de l'ampleur du projet, tant en raison du gabarit que de l'emprise au sol des trois immeubles à construire que de plus, la facture architecturale proposée (toitures plates, bardages métalliques, murs rideaux en verre, ...) est en rupture totale avec l'architecture des bâtiments existants dans le quartier;

Considérant que si le bien a effectivement fait l'objet d'un permis unique délivré en date du 8 décembre 2003, force est de constater que le rapport de synthèse des fonctionnaires technique et délégué ne comporte aucune motivation d'ordre urbanistique et architectural; que de même, ladite décision du Collège communal de Braine-l'Alleud pêche par défaut de motivation sur ces points; que ce dossier de construction d'immeubles de bureau souffrait cependant des mêmes carences en matière d'intégration notamment en ce qui concernait les gabarits et l'emprise au sol des trois immeubles; que ce projet était également en rupture totale avec le contexte existant".

31. Il s'agit de l'acte attaqué, qui a été notifié à la requérante le 29 août 2008;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, la requérante fait valoir en substance qu'eu égard à la similarité entre le projet ayant fait l'objet du permis unique délivré à la S.A. LASNE VILLAGE le 8 décembre 2003 par le collège communal de Braine-l'Alleud et le projet qui fait l'objet de l'acte attaqué, elle pouvait légitimement escompter obtenir le permis unique sollicité et, par conséquent, développer et commercialiser son projet; qu'elle expose qu'elle ne pourra faire, et que l'acte attaqué aura donc nécessairement pour effet d'engendrer, dans son chef, un préjudice financier très important dès lors que depuis le 19 décembre 2006, date de la délivrance du premier refus de permis unique, jusqu'à l'arrêt que prononcera le Conseil d'Etat sur le bien fondé de la requête en annulation, près de quatre années se seront écoulées pendant lesquelles elle aura, en vain, mobilisé d'importantes ressources;

Considérant que contrairement à un arrêt d'annulation qui ferait disparaître rétroactivement l'acte attaqué de l'ordonnancement juridique, la suspension de son exécution le laisserait subsister jusqu'à son éventuelle annulation; qu'il est donc prématuré, pour envisager les conséquences d'une suspension de l'exécution de l'acte attaqué, de se fonder sur celles de son éventuelle annulation; que l'éventuelle suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'aurait pas pour effet d'octroyer à la requérante le permis unique qu'elle a demandé;

Considérant, en outre, qu'un préjudice pécuniaire n'est pris en compte de manière exceptionnelle qu'à partir du moment où la perte de revenus subie par une société requérante est telle qu'elle risquerait de tomber en faillite; qu'en l'espèce, le préjudice financier découlant de l'impossibilité de développer et commercialiser le projet n'est pas établi dès lors que la démonstration du préjudice se réduit à de simples affirmations et que la requérante reste en défaut d'apporter le moindre élément concret quant à sa situation financière actuelle;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi en l'espèce;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente janvier deux mille neuf par :

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

F. DAOUT.