

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.672 du 11 mars 2014

A. 210.841/XIII-6810

En cause : **la Commune de Braine-l'Alleud,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
IMMOBILIERE DU BRABANT,**
en abrégé "IMBRA",
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 25 novembre 2013 par la commune de Braine-l'Alleud qui demande la suspension de l'exécution de la décision du 25 septembre 2013 du fonctionnaire délégué de la Région wallonne accordant à la société anonyme (S.A.) IMBRA un permis d'urbanisme en vue de procéder à la restauration et à la réaffectation de la ferme de Mont-Saint-Jean à Waterloo, chaussée de Charleroi, 591, ainsi qu'à la construction d'une annexe hôtelière contemporaine;

Vu la requête introduite le 16 décembre 2013 par laquelle la S.A. IMBRA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 27 janvier 2014 fixant l'affaire à l'audience du 26 février 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me E. HEMBERG, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 se présentent comme suit :

1. La S.A. IMMOBILIERE DU BRABANT, en abrégé "IMBRA", dont le siège social est établi à Anderlecht, allée de la Recherche, 60, est propriétaire de biens immobiliers, situés à Waterloo, chaussée de Charleroi, 591, cadastrés, section P, n^{os} 185/A et 160/D; sur ces terrains, est située la ferme de Mont-Saint-Jean.

Au plan de secteur de Nivelles, le bien est situé en zone agricole.

Il est également inclus dans le périmètre du site du champ de bataille de Waterloo, protégé en vertu de la loi du 26 mars 1914. Le site du champ de bataille est rangé dans le patrimoine exceptionnel de la Région wallonne en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 février 2013.

Un arrêté ministériel du 24 janvier 1995 classe, comme monument, en raison de sa valeur historique, une partie de la ferme de Mont-Saint-Jean, à savoir, pour l'aile ouest, les façades et toitures de la tour-porche et des étables attenantes à

gauche et à droite et, s'agissant de la grange, les façades et les toitures, le tout cadastré section P, n° 185A.

2. Le 14 février 2013, la S.A. IMBRA introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la restauration et la réaffectation de la ferme de Mont-Saint-Jean et la construction d'une annexe hôtelière contemporaine.

La demande de permis d'urbanisme est introduite sur la base d'un certificat de patrimoine, délivré à la demanderesse le 11 octobre 2012. Elle est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Le 11 février 2013, la S.A. IMBRA avait parallèlement saisi le collège communal de Waterloo d'une demande de permis d'environnement.

Le projet consiste, d'une part, à restaurer les bâtiments existants de la ferme qui deviennent un ensemble immobilier permettant d'accueillir des événements, tels que des mariages, des séminaires, des conférences, des expositions, et, d'autre part, à ériger une nouvelle construction à côté du bâtiment de la ferme dans laquelle sera aménagé un complexe hôtelier de trente chambres. Il se traduit par la démolition de plusieurs bâtiments agricoles disparates. Afin d'accueillir les futurs visiteurs de la ferme et de l'hôtel, il est prévu d'aménager un parking de 120 emplacements au nord-est de la ferme.

3. Le 22 février 2013, le département du patrimoine émet un avis favorable quant à la conformité de la demande de permis d'urbanisme avec le certificat de patrimoine.

4. Le 4 avril 2013, la S.A. IMBRA envoie au fonctionnaire délégué un nouveau formulaire de demande de permis.

5. Le 10 avril 2013, le fonctionnaire délégué écrit à la demanderesse de permis que le dossier de demande est incomplet.

6. La demanderesse de permis envoie les documents manquants le 21 mai 2013.

7. L'accusé de réception d'un dossier complet est délivré le 30 mai 2013. Le fonctionnaire délégué considère que le projet n'est pas susceptible de présenter des incidences notables sur l'environnement.

8. Le 10 juin 2013, la direction du développement territorial émet un avis favorable.

9. Le 26 juin 2013, le service communal d'incendie de Braine-l'Alleud donne un avis favorable moyennant le respect des conditions qu'il énumère.

10. Le 28 juin 2013, la direction des routes du Brabant wallon remet un avis favorable conditionnel; il est notamment émis sous la réserve d'obtenir l'accord du directeur général des routes sur la dérogation au sujet de la zone de recul de 30 mètres par rapport au RO.

L'avis énonce également ce qui suit :

" Les accès prévus sont considérés comme provisoires. A terme, un giratoire est prévu au droit de la bretelle de sortie du RO et nécessitera la modification de ces accès.

Une participation financière à l'aménagement du giratoire doit être prévue.

Il y a lieu de dévier la piste cyclable entre l'accès prévu et la ferme. Une cession au domaine public du terrain nécessaire sera prévue.

La sécurisation de la 2^{ème} entrée vis-à-vis du RO et de la piste cyclable doit être améliorée.

La modification du marquage dans la situation provisoire est à charge du requérant.

Les aménagements sur le domaine public devront faire l'objet d'un dossier technique à soumettre pour approbation à la DGO1.

Les travaux devront répondre en plus aux prescriptions particulières imposées par le fonctionnaire délégué du service régional d'aménagement du territoire".

11. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 12 au 26 juin 2013 sur le territoire de la commune de Waterloo, trois réclamations sont introduites.

En sa séance du 24 juin 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Waterloo émet un avis favorable unanime.

Le 5 juillet 2013, le collège communal de Waterloo donne un avis favorable assorti de plusieurs réserves. Le collège demande ainsi d'intégrer les travaux liés aux accès, au réaménagement de la chaussée, en concertation avec le service public de Wallonie (S.P.W.) gestionnaire de la RN5; il souhaite aussi que l'auteur du projet prenne en charge, sous la forme de charges d'urbanisme, une partie des travaux d'aménagement de voirie, et notamment du futur rond-point projeté face à la ferme.

12. Aucune réclamation n'est introduite au cours de l'enquête publique qui est organisée du 12 au 26 juin 2013 sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud.

Le 8 juillet 2013, le collège communal de Braine-l'Alleud émet un avis favorable sous la réserve de prévoir des plantations du côté de la chaussée de Charleroi pour masquer la vue de la nouvelle construction fort contemporaine.

Le 15 juillet 2013, le collège communal décide de rapporter sa décision du 8 juillet 2013 et d'émettre un avis préalable favorable sur la demande, sous réserve :

- de réaliser des plantations du côté de la chaussée de Charleroi pour masquer la vue de la nouvelle construction fort contemporaine;
- d'imposer au demandeur des charges d'urbanisme liées aux aménagements routiers prévus à cet endroit.

13. Le 23 août 2013, le collège communal de la commune de Waterloo délivre à la S.A. IMBRA le permis d'environnement portant sur la rénovation et la réaffectation de la ferme de Mont-Saint-Jean ainsi que la construction d'une annexe hôtelière contemporaine sur le site, avec l'exploitation d'installations électriques, de climatisation, de chauffage, d'épuration individuelle et d'un restaurant, pour un terme expirant le 10 juin 2033.

Le permis d'environnement est assorti de plusieurs réserves, parmi lesquelles celles :

- d'intégrer les travaux liés aux accès, au réaménagement de la chaussée en concertation avec le S.P.W., gestionnaire de la RN5;
- de prendre en charge, sous la forme de charges d'urbanisme, une partie des travaux d'aménagement de voirie, et notamment le futur rond-point projeté face à la ferme;
- d'introduire un plan de plantations précis reprenant les essences envisagées et ce, avant le retrait du permis d'urbanisme.

14. Le 25 septembre 2013, le fonctionnaire délégué décide de déroger au plan de secteur et il accorde à la S.A. IMBRA le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à procéder à la restauration et à la réaffectation de la ferme de Mont-Saint-Jean ainsi qu'à la construction d'une annexe hôtelière contemporaine.

La décision du 25 septembre 2013, qui constitue l'acte attaqué, impose au bénéficiaire du permis, les obligations suivantes :

- " • fournir, aux Administrations Communales de Waterloo et de Braine-l'Alleud ainsi qu'au Service Public de Wallonie, un plan d'égouttage, en ce compris des essais géotechniques et une note de calcul, deux semaines avant le début des travaux;
- respecter l'avis du S.R.I. ci-joint;
- respecter l'avis du S.P.W. - Direction des routes du Brabant wallon ci-joint, pour ce qui concerne les réserves relatives à la modification du marquage dans la situation provisoire et aux aménagements sur le domaine public;
- respecter l'avis de VIVAQUA ci-joint;
- avertir immédiatement le Service Archéologie en cas de découverte fortuite (art. 249 et 522 à 523 du CWATUPE).

[...]"

On extrait du préambule de l'arrêté attaqué les deux passages suivants consacrés à la mobilité :

- " Considérant que la ferme et l'hôtel sont accessibles par l'ancien chemin agricole traversant les champs, ce qui permet d'entrer facilement dans le site depuis la chaussée de Charleroi, et de s'éloigner de la sortie de l'autoroute, évitant ainsi les conflits de circulation entre l'accès à l'hôtel et les bretelles qui la desservent;

Considérant en effet qu'un aménagement de voirie est prévu sur la chaussée de manière faciliter les accès au site et d'imposer, en sortant, le tourne à droite vers le rond-point projeté au nord du projet;

Considérant que cet aménagement permet d'éviter des conflits de trajectoires des véhicules, et, de ce fait, une perturbation de la circulation;

Considérant néanmoins que les entrées/sorties sur la RN5, prévues dans le projet, devront être intégrées au réaménagement de cette dernière, qu'il sera donc nécessaire de se concerter avec le Service public de Wallonie, gestionnaire de la RN5;

Considérant par ailleurs, qu'au nord du projet et le long du ring, un parking arboré de 120 places est aménagé en deux parties, la première desservie par la voie carrossable, et la deuxième aménagée dans le site naturel, de façon à minimiser l'impact de cette aire de stationnement et n'utiliser cette seconde partie qu'en cas de besoin;

Considérant qu'une sortie de ce parking est également prévue par le chemin existant qui longe le ring, entre ce parking et la chaussée de Charleroi, profitant ainsi d'un accès direct vers la chaussée et des aménagements de voirie qui y sont existants;

Considérant que le chemin agricole dessert à la fois l'hôtel et son parking, mais également la cour de service enserrée entre différents volumes de l'hôtel;

Considérant en effet, qu'à proximité de l'entrée, le chemin se dédouble, pour créer une branche d'accès à cette cour de services, parallèlement à la chaussée et à travers les arbres;

Considérant que l'accès pour la clientèle profite du chemin agricole existant, qui serpente à travers la campagne pour remonter le talus et accéder, au nord du site, au vaste parking aménagé le long du ring O;

Considérant que le service public de wallonie, les communes de Waterloo et Braine-l'Alleud se sont déjà réunis à plusieurs reprises pour débattre du réaménagement de la RN5 depuis la ferme de Mont-Saint-Jean jusqu'au carrefour formé avec la chaussée de Louvain; qu'il est question de la création de ronds-points permettant de mieux gérer la circulation routière; que néanmoins aucun projet de rond-point ou de quelconque aménagement de voirie n'a encore été officiellement introduit; que dès lors la réserve du Collège Communal visant la prise en charge, sous forme de charge d'urbanisme d'une partie des travaux d'aménagement de voirie, et notamment du futur rond point projeté face à la ferme n'est pas exécutoire";

et :

- " Considérant l'avis rendu par la DGO «Routes et Bâtiments» - Direction des Routes, le 28/06/2013; que les réserves émises relatives à la modification du marquage dans la situation provisoire et aux aménagements sur le domaine public sont seules à prendre en considération; que les autres réserves (participation financière à l'aménagement d'un giratoire, dévoiement de la piste cyclable et cession de terrain, sécurisation de lot 2^e entrée vis-à-vis du RO et de la piste cyclable) sont imprécises, ont dès lors un caractère non exécutoire et ne peuvent être émises en réserve à la présente décision".

15. Le 11 décembre 2013, la direction des routes marque son accord au sujet de la dérogation prévue à l'article 2 de l'arrêté royal du 4 juin 1958, en vue d'autoriser une dérogation à la zone de recul du ring RO au PK 8.5 - côté droit, sur le territoire de Waterloo pour l'aménagement d'une zone de parking à l'arrière de la ferme de Mont-Saint-Jean;

Considérant que la S.A. IMBRA, bénéficiaire du permis attaqué, a demandé à intervenir dans la présente procédure; que, le 26 février 2014, veille de l'audience, le conseil de cette société a envoyé au Conseil d'Etat un courrier électronique rédigé comme suit :

- " Ma cliente, la S.A. IMBRA, partie intervenante dans cette cause, vient de me signaler qu'elle a vendu la propriété pour laquelle elle avait obtenu le permis d'urbanisme attaqué dans cette affaire, du 25 septembre 2013, et m'a demandé de vous écrire pour vous signaler qu'elle entend par conséquent se désister de son intervention dans la procédure.

[...]"

que le désistement n'étant pas prévu en ce qui concerne l'intervention, il y a lieu d'interpréter ce message comme signifiant que la demanderesse en intervention entend limiter celle-ci à la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention dans cette mesure;

Considérant que la requérante expose subir un risque de préjudice grave difficilement réparable causé par l'exécution immédiate du permis d'urbanisme

attaqué; qu'elle expose que le bien est situé dans le périmètre d'un site classé du Champ de bataille de Waterloo, le long de la chaussée de Charleroi et du ring ouest; qu'elle ajoute que la chaussée de Charleroi est un axe fortement fréquenté, notamment par les habitants de la commune de Braine-l'Alleud; qu'elle rappelle que le projet prévoit l'aménagement et la création de deux accès privés donnant sur cette chaussée publique, ainsi qu'un parking de 120 places avec une extension possible de 80 places; qu'elle soutient que le projet occasionnera des déplacements importants généralement concentrés au même moment de la journée; qu'à son estime, "l'imprécision des aménagements prévus, l'absence d'intégration des entrées et sorties sur la RN5 ainsi que l'absence de sécurisation de la 2^{ème} entrée vis-à-vis du RO provoqueront un risque pour la sécurité routière"; qu'elle en déduit qu'elle subira de ce chef, un risque de préjudice grave et que les risques routiers constituent, en eux-mêmes, un préjudice difficilement réparable; qu'elle considère qu'en outre, la modification des entrées au site est susceptible de modifier l'ensemble de l'agencement des aménagements prévus mais que ces modifications seront difficiles, voire impossibles, à mettre en œuvre une fois les travaux exécutés;

Considérant que, pour satisfaire aux dispositions contenues dans l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, et de l'article 8, alinéa 1^{er}, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, la partie requérante doit, dans sa requête unique, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la requête unique doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête unique, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, la partie requérante ne joint à sa requête aucun renseignement concret permettant d'apprécier l'importance des inconvénients ou des

dangers qu'elle écrit redouter en matière de mobilité et de sécurité routière; qu'il n'est pas non plus démontré que la mise en œuvre des aménagements prévus par le permis, soit les marquages au sol et les aménagements sur le domaine public, soit tributaire de l'établissement d'un dossier technique, dans une phase provisoire précédant le réaménagement complet de la route, qui reste à définir; que cela ne ressort d'ailleurs pas non plus du dossier administratif;

Considérant, par ailleurs, que la commune requérante n'explique pas en quoi les inconvénients ou les dangers, localisés sur le territoire d'une autre commune, la concerneraient personnellement; que la circonstance qu'elle est responsable du maintien de la sécurité publique et de la tranquillité de ses habitants, ne lui permet pas pour autant d'invoquer, à titre personnel, le préjudice que risqueraient de subir ces derniers; qu'en tout état de cause, la seule affirmation selon laquelle la chaussée est fréquentée "notamment" par les habitants de Braine-l'Alleud ne permet pas d'établir concrètement quels sont les inconvénients ou les dangers particuliers que subiraient les habitants de cette commune en raison de la réalisation du projet contesté;

Considérant qu'en outre, le lien de causalité entre le risque pour la sécurité routière allégué et la réalisation du projet n'est pas démontré; qu'en effet, la commune requérante se contente d'affirmer que "l'imprécision des aménagements prévus, l'absence d'intégration des entrées et sorties" sur la chaussée de Charleroi, ainsi que l'absence de sécurisation de la 2^{ème} entrée vis-à-vis du RO seraient à l'origine du risque prétendu, sans étayer ses dires;

Considérant qu'enfin, les deux accès au complexe immobilier sont existants; qu'il n'est pas établi que les modifications projetées ou les conditions imposées par le permis, une fois réalisées, rendent impossible ou très difficile l'adaptation de ces accès à une nouvelle configuration, peut-être ultérieurement décidée pour la voirie publique;

Considérant qu'au vu de ces éléments, le risque de préjudice grave difficilement réparable visé à l'article 17, § 2, alinéa 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat n'est pas établi; que l'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut et qu'il y a lieu de rejeter la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention, limitée à la procédure en suspension, introduite par la S.A. IMBRA est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liés à la requête en intervention introduite par la S.A. IMBRA, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le onze mars deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

A.-Fr. BOLLY.