CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 263.577 du 12 juin 2025

A. 244.158/XIII-10.645

En cause : 1. **F.N.**,
2. **E.I.**,
ayant toutes deux élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

l'association sans but lucratif CENTRE HOSPITALIER INTERRÉGIONAL EDITH CAVELL (en abrégé CHIREC),
ayant élu domicile chez
M^es Thomas HAZARD, Pierre SLEGERS
et Marie BAZIER, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 14 mars 2025 par la voie électronique, les parties requérantes demandent la suspension de l'exécution de la décision du 16 décembre 2024 par laquelle la fonctionnaire déléguée octroie à l'association sans but lucratif (ASBL) Centre hospitalier interrégional Édith Cavell (Chirec) un permis d'urbanisme ayant pour objet « la démolition d'un ancien hangar industriel existant » et la « construction d'un parking provisoire » sur le bien situé rue Wayez, 35 à Braine-l'Alleud.

Par une requête introduite le 12 février 2025, les parties requérantes demandent l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 31 mars 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 5 juin 2025.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Gabriele Weisgerber, *loco* M^e^ Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^es^ Thomas Hazard et Marie Bazier, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendu 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 21 août 2024, l'ASBL Chirec introduit auprès de l'administration de la Région wallonne une demande de permis ayant pour objet « la démolition d'un ancien hangar industriel existant jusqu'à la dalle de sol en béton et en la construction d'un parking provisoire sur une partie de cette dalle en extension du parking voisin existant (partie 1) », ainsi que « la démolition complète d'anciens bâtiments industriels existants le long de la rue de la Goëtte suite à une demande d'expropriation de la commune de Braine-l'Alleud (Projet d'une nouvelle voirie communale) (partie 2) » sur le bien situé rue Wayez, 35 à Braine-l'Alleud, cadastré 4^ème^ division, section E, n^os^ 1106, 1107a, 1107b, 1107c et 1108.

Le 26 septembre 2024, la fonctionnaire déléguée établit un accusé de réception de dossier complet.

4. Une annonce de projet est organisée du 15 au 29 octobre 2024. Elle suscite le dépôt de 20 réclamations, dont celles des parties requérantes.

5. Divers avis sont sollicités et émis au cours de la procédure administrative, parmi lesquels l'avis défavorable du 18 octobre 2024 de l'agence wallonne du patrimoine (AWaP) et l'avis favorable du 18 novembre 2024 du collège communal de Braine-l'Alleud.

6. Le 16 décembre 2024, la fonctionnaire déléguée délivre le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

7. La requête en intervention introduite par l'ASBL Chirec, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La demande en suspension

8. Les parties requérantes indiquent que la première d'entre elles est domiciliée rue des Radoux à Braine-le-Château. Elles indiquent que celle-ci a rédigé un mémoire en 2014 dans le cadre de ses études ayant pour objet « le patrimoine industriel en brique de la vallée du Hain, composition et ornementation », plus particulièrement sur les anciennes filatures Allard-Minne dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué. Elles ajoutent qu'elle n'a cessé de manifester un intérêt particulier pour la préservation et la reconnaissance de ce patrimoine par des contacts avec les autorités compétentes.

Elles exposent que la seconde d'entre elles est domiciliée rue Bayard à Braine-l'Alleud, son habitation étant située dans le quartier des anciennes filatures Allard-Minne, qui, par leur présence, marquent fortement son environnement. Elles s'appuient à cet égard sur une fiche patrimoniale de l'AWaP. Elles relèvent que,

depuis 2020, elle milite pour la préservation de ce site, notamment en étant à l'origine d'une pétition visant à inscrire le site sur la liste de sauvegarde.

Elles concluent qu'elles présentent chacune un intérêt suffisant au recours.

B. La note d'observations

9. La partie adverse estime que les parties requérantes n'ont pas intérêt au recours.

Elle observe que la première partie requérante est domiciliée, par route, à 5,5 kilomètres du projet de telle sorte que le projet ne fait pas partie de son environnement immédiat. Elle en infère que son intérêt doit être démontré autrement que par sa proximité avec le projet et estime que le dossier déposé à l'appui de la requête ne permet pas de démontrer un intérêt suffisant en son chef. Elle observe que le premier document produit par les parties requérantes consiste en un extrait du mémoire du 18 août 2014 établi dans le cadre de ses études en architecture, tandis que le second document concerne un extrait à propos duquel aucune information n'est communiquée. Elle fait valoir qu'une partie seulement de ce mémoire est consacré à l'ensemble immobilier litigieux. Elle considère que les trois autres pièces produites concernant la première partie requérante constituent des courriers et échanges avec la ministre en février 2020 et mai 2021. Elle conclut que les éléments déposés démontrent que la première partie requérante n'est pas investie avec énergie et constance sur la sauvegarde du projet.

Si elle constate que la seconde partie requérante est domiciliée plus près du projet, elle relève qu'elle en est tout de même distante de 327 mètres à vol d'oiseau, de telle sorte qu'elle estime qu'il ne peut pas être sérieusement soutenu que le projet se trouve dans son environnement immédiat. Elle expose que rien dans le dossier ne témoigne que cette partie est à l'origine d'une pétition visant à inscrire le site sur la liste de sauvegarde. Elle conclut qu'il n'est pas démontré que la seconde partie requérante a un intérêt constant, répété et intense pour la préservation du site.

Elle conclut que le recours est irrecevable à défaut d'intérêt dans le chef des deux parties requérantes.

C. La requête en intervention

10. La partie intervenante conteste également l'intérêt au recours des parties requérantes.

10.1. Concernant l'intervention alléguée des parties requérantes dans la préservation du patrimoine litigieux, elle insiste sur le fait que leur intérêt sur ce point doit être établi sur la base d'un ensemble de circonstances objectives et non sur un seul élément de rattachement au bien dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué.

Elle fait valoir que le mémoire de fin d'études de la première partie requérante a un objet beaucoup plus large que les seules filatures Allard-Minne dès lors qu'il porte sur « le patrimoine industriel en brique de la Vallée du Hain, composition et ornementation ». Elle ajoute que cette requérante ne démontre pas avoir effectué une quelconque action particulière en lien avec le bâtiment dont question depuis la publication de son mémoire en 2014, soit plus de 10 ans avant l'introduction du présent recours.

Concernant la seconde partie requérante, elle considère que le lancement d'une telle pétition, en réaction à des projets auxquels cette partie est opposée, ne peut suffire à justifier son intérêt au recours. Elle observe que celle-ci n'est en outre pas à l'origine du courrier adressé à l'AWaP par l'ASBL Aresno-Patrimoine, produit par les parties requérantes.

10.2. Elle relève que l'habitation de la seconde partie requérante est située à plus de 340 mètres à vol d'oiseau de la portion la plus rapprochée du hangar dont l'acte attaqué autorise la démolition. Elle ajoute que celle-ci ne dispose d'aucune vue directe sur ce bâtiment. Elle en déduit que cette requérante ne peut pas être qualifiée de voisine immédiate du projet. Elle soutient qu'elle ne démontre pas que le projet est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie, estimant que le fait d'affirmer que les anciennes filatures Allard-Minne marquent fortement l'environnement du quartier ne suffit pas à établir un intérêt à agir dans son chef.

D. À l'audience

11. Les parties requérantes s'autorisent de quatre pièces complémentaires à celles produites au stade de la requête en annulation afin de justifier leur intérêt au recours. Il s'agit, d'une part, d'un courrier du 29 juin 2019 de la première partie requérante d'observations relatives à une enquête publique et, d'autre part, d'un communiqué de presse et d'une lettre ouverte à la ministre du Patrimoine dans le cadre de la demande en urgence d'inscription sur la liste de sauvegarde de la filature Allard-Minne, et d'un courrier de réclamation du 29 octobre 2024 de la seconde partie requérante.

V.2. Examen

12.1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1er, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, la disposition précitée fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

Un justiciable qui introduit un recours devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé.

12.2. En présence d'un bien ou d'un site qui bénéficie d'une mesure particulière de protection, une personne, physique ou morale, de droit privé peut agir en justice pour la préservation de ce patrimoine qui est, selon elle, menacé par un permis d'urbanisme, lorsqu'elle démontre, par ses activités ou par d'autres circonstances pertinentes, avoir consacré du temps et de l'intérêt au bien patrimonial concerné.

13. En l'espèce, le bien concerné est pastillé à l'inventaire régional du patrimoine de sorte qu'il bénéficie d'une mesure particulière de protection et son intérêt patrimonial est établi.

Concernant la première partie requérante, il ressort de son mémoire d'études en architecture du 18 août 2014, intitulé « Le patrimoine industriel en brique de la vallée du Hain - Composition et ornementation », que certains développements ont trait spécifiquement aux filatures Allard-Minne, soit le site dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué. Du reste, il ressort des fiches patrimoniales établies par

l'AWaP que les filatures concernées ont une importance particulière dans la vallée du Hain. Il s'ensuit que ce mémoire est une première illustration dans le chef de la première partie requérante d'un intérêt particulier dans la sauvegarde de ce site. Outre ce mémoire, la première partie requérante produit sa réclamation du 29 juin 2019 déposée dans le cadre d'une enquête publique et ses courriers adressés à la ministre du Patrimoine en 2020 et 2021, lorsque le site des filatures était déjà menacé de démolition par un projet de route. Enfin, elle invoque la réclamation qu'elle a déposée lors de l'annonce de projet organisée pour le projet autorisé par l'acte attaqué, qui est étayée. Ces éléments établissent que la première partie requérante s'est investie à suffisance dans la préservation du bien patrimonial concerné, de sorte qu'elle a un intérêt au recours.

La seconde partie requérante démontre être à l'origine d'une pétition pour la sauvegarde des anciennes filatures en 2020 ayant recueilli plus de 1.100 signatures, ainsi qu'à cette occasion, d'une lettre ouverte adressée à la ministre du Patrimoine et d'un communiqué de presse. Elle produit encore la réclamation circonstanciée qu'elle a déposée lors de l'annonce de projet organisée sur le projet autorisé par l'acte attaqué. Il s'ensuit que la seconde partie requérante démontre également avoir intérêt au recours au vu de l'attention particulière portée par elle dans la sauvegarde du patrimoine.

Partant, le recours est *prima facie* recevable.

VI. Conditions de la suspension

14. Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. L'urgence

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

15. Les parties requérantes relèvent que la partie intervenante a indiqué vouloir mettre en œuvre le permis d'urbanisme attaqué sans attendre l'issue de la procédure en annulation. Elles en infèrent qu'il est démontré l'imminence du péril

redouté, s'agissant de la démolition de bâtiments dont l'intérêt patrimonial est clairement établi en tant qu'ils sont repris comme monuments pastillés à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel et que leurs qualités ont été soulignées dans les avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) et de l'AWaP. Elles exposent que les démolitions sont de nature à anéantir la haute valeur patrimoniale du site, ce qui les lèse vu leur implication dans la défense du site.

B. La note d'observations

16. La partie adverse soutient que le projet autorisé a fait l'objet d'un examen minutieux, tenant compte de l'inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel du bien litigieux. Elle fait valoir qu'il appartient à l'autorité décidante d'examiner et d'évaluer l'opportunité ou la nécessité de démolir des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial, qu'ils soient ou non couverts par une mesure de protection. Elle précise qu'après avoir pris les éléments spécifiques du dossier en considération, l'autorité a limité la portée de l'autorisation de démolition afin de conserver ce qui est visible depuis l'espace public, soit la cour avant, et a imposé le maintien d'éléments spécifiques qui devront être remployés dans le cadre du futur projet de reconstruction.

C. La requête en intervention

17. La partie intervenante considère avoir démontré le défaut d'intérêt au recours des parties requérantes. Elle ajoute qu'il leur appartient de démontrer que les démolitions projetées vont effectivement avoir un impact négatif irrémédiable sur la préservation du patrimoine en dépit du fait que les bâtiments de la cour sont conservés de manière à préserver un ensemble un ensemble cohérent et représentatif de l'architecture des anciennes filatures.

Elle soutient que les parties requérantes n'établissent pas que le projet tel qu'autorisé ne permet pas de préserver la valeur historique du site et la haute valeur patrimoniale du bien.

Elle fait valoir que les parties requérantes n'exposent pas en quoi la démolition autorisée met en péril la préservation du patrimoine architectural du site alors que l'acte attaqué impose le démontage soigneux et la conservation d'éléments architecturaux des hangars à démolir en vue de leur intégration dans le futur bâtiment de l'hôpital. Photographies à l'appui, elle souligne s'être déjà antérieurement investie dans la rénovation d'un autre bâtiment des anciennes filatures.

VII.2. Examen

18. Aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation est annulée après son exécution.

L'article 4, § 1er, alinéa 1er, 5°, de l'arrêté royal du 19 novembre 2024 déterminant la procédure en référé et modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La demande de suspension doit identifier et contenir *ab initio* les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner et qui justifient concrètement l'urgence. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents, se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

Le requérant supporte la charge de la preuve des conditions de l'urgence, notamment la gravité des inconvénients qu'il allègue.

Par ailleurs, pour apprécier celle-ci, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

19. La démolition partielle d'un ensemble qui entraîne la dislocation d'un ensemble historique dont l'intérêt patrimonial est reconnu et emporte le risque de disparition d'une trace patrimoniale du passé est susceptible de causer un inconvénient

grave pour un requérant impliqué dans la défense du site et des conséquences définitives que peuvent entraîner les actes et travaux projetés.

20. En l'espèce, l'acte attaqué autorise notamment la démolition d'une grande partie des anciennes filatures Allard-Minne.

La fiche patrimoniale établie par l'AWaP relève tant les qualités de l'ensemble que de la partie dont la démolition est autorisée. Il y est notamment exposé ce qui suit :

« La cohérence de l'ensemble, puisqu'elles conservent à la fois la cour avec les divers bâtiments qui l'entourent, nécessaires au bon fonctionnement de l'usine, et à l'arrière les ateliers avec leurs murs d'une longueur exceptionnelles de 110 et 130 mètres ».

Dans son avis défavorable du 18 octobre 2024, l'AWaP expose notamment ce qui suit :

« Considérant que la demande porte sur la démolition d'une partie très considérable des anciennes usines de filatures Allard-Minne ; que ce bien est repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine (fiche n° 25014-INV-0227-01) ;

[…]

Considérant la qualité d'ensemble des usines Allard-Minne, qui se composent de divers bâtiments distribués autour d'une grande cour d'entrée ainsi que de très vastes ateliers-entrepôts qui s'étendent à l'arrière au nord.

Considérant la qualité architecturale et la variété exceptionnelle des compositions des décors de façade de brique, répondant toutes à des tracés régulateurs harmoniques qui confèrent une grande cohérence à l'ensemble. Considérant que cette mise en œuvre savante de la brique, reflet d'un savoir-faire particulier, est présente sur presque la totalité des façades, en ce compris les longs murs des grands ateliers-entrepôts.

Considérant la valeur historique des anciennes usines Allard-Minne, témoin intègre du passé industriel de la région et acteur essentiel de la prospérité de Braine-l'Alleud, ainsi que témoin majeur de la longue histoire liée à l'industrie textile le long du Hain ; considérant qu'il s'agit d'un des rares ensembles d'ampleur qui soit parvenu jusqu'à aujourd'hui aussi bien préservé ; considérant que les transformations d'usage réalisées par les entreprises Nicols à la fin du 20e siècle n'ont pas porté atteinte à la valeur patrimoniale de l'ensemble ;

Considérant que la valeur urbanistique des filatures Allard-Minne, campée au fond de la vallée du Hain, en contrebas de la bourgade originelle, ayant fortement marqué le paysage urbain et initié l'élargissement du noyau ancien ;

Considérant que le projet prévoit la démolition pure et simple d'une très grande partie des anciennes filatures Allard-Minne, dont les grands ateliers-entrepôts et la partie avant de la cour de l'usine côté rue de la Goëtte ;

Considérant que ces démolitions de grande ampleur anéantiraient la haute valeur patrimoniale du bien, n'y laissant qu'une petite partie anecdotique qui perdrait sa cohérence ;

Considérant que ces démolitions porteraient atteinte à l'esthétique générale du site, sur la qualité de l'architecture présente actuellement.

Considérant que ces démolitions auraient un impact sur le paysage historique de la vallée, la présence des filatures étant très marquante depuis les deux versants de la vallée, particulièrement depuis l'Ouest ».

Si certains éléments des anciennes filatures seront conservés par le projet autorisé par l'acte attaqué, l'AWaP conclut qu'il n'en demeure pas moins que les démolitions autorisées, « de grande ampleur », impliqueront l'anéantissement de « la haute valeur patrimoniale du bien, n'y laissant qu'une petite partie anecdotique qui perdrait sa cohérence ». Aucun élément porté aux débats n'est de nature à permettre au Conseil d'État de remettre en cause l'appréciation émise par l'instance spécialisée en matière de patrimoine. Ainsi, le soin qu'entend porter la partie intervenante à la réalisation du projet litigieux est étrangère à l'importance des démolitions autorisées et, partant, n'est pas de nature à remettre en cause la conclusion de l'AWaP sur la gravité et l'irrémédiabilité du préjudice qu'impliquerait la mise en œuvre de l'acte attaqué.

Partant, l'urgence est établie à suffisance au regard de l'inconvénient lié à l'atteinte au patrimoine.

VIII. Seconde branche du premier moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

21. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.I.1, D.IV 53 du Code du développement territorial (CoDT), 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, du devoir de minutie et du principe « de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation ».

22.1. Conformément à l'article 2, § 1er, alinéa 3, du règlement général de procédure, les parties requérantes résument comme suit leurs arguments quant à la seconde branche du premier moyen :

« la motivation de l'acte attaqué est inadéquate en ce qu'elle tente de justifier l'acceptabilité de l'atteinte patrimoniale qui sera engendrée par la démolition sollicitée. Cette motivation ne répond pas adéquatement à l'avis défavorable de l'AWaP et à la réclamation de la première requérante ».

22.2. Elles exposent notamment ce qui suit :

« Cette motivation reprend un ensemble de motifs avancés par la partie adverse pour justifier le projet au regard de l'avis défavorable de l'AWaP.

Aucune hiérarchisation n'existe entre ces motifs. Chacun de ceux-ci doit donc être considéré comme essentiel.

Or, force est de constater que nombre d'entre eux sont erronés/inadéquats.

Tout d'abord, il est spécieux de faire dépendre l'intérêt patrimonial d'un bien de l'utilité sociale et économique qu'il serait susceptible d'avoir.

En soi, cette vision "utilitariste" du patrimoine rentre en contradiction avec les objectifs énoncés à l'article D.I.1. du CoDT qui expose que le développement durable et attractif du territoire rencontre de façon équilibrée, notamment, les besoins, sociaux, économiques et patrimoniaux.

Ces besoins sont donc traités sur un même pied d'égalité. À tout le moins, la motivation de l'acte attaqué ne laisse apparaitre aucune recherche tendant à assurer un équilibre entre ces différents besoins, puisque la sauvegarde de ce patrimoine immobilier a été appréciée uniquement en fonction de son éventuelle utilité sociale ou économique.

Au demeurant, ce motif fait fi que la valeur patrimoniale des anciennes filatures Allard-Minne est justifiée en raison de son intérêt historique, architectural, social et urbanistique (pièce n° 6) ».

B. La note d'observations

23. La partie adverse soutient que les différents éléments qui entrent en conflit – en particulier, la volonté des uns de maintenir un bâtiment qui constitue manifestement un élément du patrimoine même s'il ne fait pas l'objet de mesures de protection et celle des autres de mener à bien le projet d'extension d'une activité de services publics/communautaires qui rencontre les éléments du schéma de développement territorial – ont été mis en balance par l'autorité compétente dans le respect des missions qui lui sont dévolues. Elle soutient que celle-ci a estimé que le projet était admissible en recherchant la possibilité de répondre aux enjeux et aux besoins de la population et que les parties requérantes tentent de substituer leur appréciation à celle de l'autorité sans démontrer qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise.

C. La requête en intervention

24. Sur l'intérêt patrimonial du hangar, la partie intervenante tire de l'acte attaqué que son auteure a procédé à un examen minutieux en faisant une balance entre l'intérêt patrimonial des bâtiments à démolir et la pérennisation de l'hôpital, sans envisager la demande sous le seul prisme socio-économique.

Surabondamment, elle relève que le mur ouest du hangar à démolir que l'AWaP souhaite préserver ne peut être maintenu sans risque d'effondrement que si la travée I est maintenue quasiment telle quelle. Elle observe que la direction des infrastructures préconise la mise à ciel ouvert du cours d'eau qui passe sous cette travée. Elle en infère que les instances compétentes en matière de gestion des cours d'eau et du patrimoine s'opposent.

Elle insiste sur les investissements qu'elle a effectués par le passé dans la conservation du patrimoine architectural communal.

25. Quant à l'impact de la démolition sur le paysage historique de la vallée, elle réitère qu'à la suite de la visite des lieux, l'auteure de l'acte attaqué a considéré qu'il pouvait être évité par le maintien de la végétation existante dont elle veille par ailleurs à la préservation.

Elle considère que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles le projet litigieux a été autorisé, malgré l'avis de l'AWaP et les réclamations des parties requérantes. Surabondamment, elle soutient que celles-ci tentent en réalité de substituer leur appréciation à celle de l'autorité délivrante, sans démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle assure que les photographies reproduites dans la requête sont anciennes et ne témoignent pas de l'état réel de délabrement des hangars ou de la densité de la couronne végétale, ce que l'autorité a en revanche pu constater lors de sa visite des lieux.

VIII.2. Examen

26.1. Aux termes de l'article D.I.1, § 1er, alinéas 2 et 3, du CoDT, le développement durable et attractif du territoire, que l'autorité régionale se donne pour objectif d'assurer, « rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale ».

Le législateur n'a pas opéré de hiérarchie entre les différents besoins qu'il énumère, de sorte que l'autorité compétente pour statuer sur une demande de permis dispose d'une large marge d'appréciation lorsqu'elle procède à la mise en balance requise entre ceux d'entre eux qui sont spécifiquement concernés par la demande. Partant, seule l'erreur manifeste peut être censurée quand elle apprécie si les besoins en jeu sont rencontrés ou anticipés de façon équilibrée.

26.2. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme il suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de cet article rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. L'objectif poursuivi par l'obligation de motivation formelle est, du point de vue de l'administré, de lui permettre de connaître immédiatement les motifs qui sous-tendent la décision qui le concerne et d'ainsi pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de contester cette décision. Cette motivation doit donc 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. En tout cas, l'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

La motivation formelle d'une décision administrative doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs émis lors de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations formulées et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à passer outre, au moins partiellement, à ces observations et à s'écarter, le cas échéant, d'avis antérieurement intervenus sur la demande.

Par ailleurs, l'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à

l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une annonce de projet et de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Notamment, la motivation de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité administrative s'écarte, le cas échéant, des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Par ailleurs, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

27. En l'espèce, dans sa réclamation, la première partie requérante expose ce qui suit :

« - Il n'est pas fait mention de la qualité patrimoniale reconnue de l'ensemble qui est répertorié à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel, avec une "pastille" signifiant son grand intérêt historique, architectural et social. Même si ce statut n'est pas administrativement contraignant, cela signifie que la commune a une responsabilité quant à son devenir.

- Le reportage photographique est lacunaire et ne montre pas la réalité des édifices.
Les photos sont prises en été lorsque le feuillage cache une partie des bâtiments.
La photo "vue de l'Ouest" ne montre rien du tout du mur majestueux caché derrière un rideau d'arbres sauvages, alors qu'il est visible depuis le sentier.
La photo du long mur Est est prise à contre-jour, le rendant difficilement visible et peu appréciable ».

L'avis défavorable du 18 octobre 2024 de l'AWaP est reproduit sous le point 20.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que la demande porte sur la démolition d'une partie des anciennes usines de filatures Allard-Minne ;

Considérant que le projet consiste en la démolition de l'ancien hangar industriel et plus précisément le démantèlement de la structure en acier, des tuiles et briques afin d'aménager un parking provisoire sur une partie de la dalle de sol en béton qui sera intégralement conservée ;

[…]

Considérant que la présente demande s'inscrit dans le cadre d'un projet plus large, en cours de conception, relatif à l'extension de l'hôpital au droit des démolitions à réaliser, laquelle apparait indispensable pour pérenniser l'infrastructure sur le site actuel de Braine-l'Alleud ;

Considérant que le projet n'entre également pas en contradiction avec les options développées au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) ; qu'aux modalités d'exécution, le point 4.7. relatif aux équipements et services à la population reprend la nouvelle extension de l'hôpital comme projet structurant et prioritaire ;

Considérant que le projet s'inscrit pleinement dans le concept de "ville 1/4h", où l'on peut trouver de tout (se nourrir, se loger, se divertir, se soigner, ...) à moins de 15 minutes à pied ;

Considérant l'opportunité de pouvoir maintenir l'accès pour tous aux soins de proximité ;

Considérant que le projet rencontre également les objectifs repris au schéma de développement territorial : l'optimisation spatiale, le développement socio-économique, l'attractivité territoriale, la gestion qualitative du cadre de vie ainsi que la maitrise de la mobilité ;

Considérant l'optimisation spatiale ;

Considérant que le choix du maintien de 1'implantation initiale par le CHIREC s'est imposé pour d'une part préserver un maximum les zones rurales, tant en restant historiquement en ville, au chevet d'une population vieillissante, et d'autre part préserver les terres agricoles, ce qui n'a pas été le choix d'autres institutions hospitalières ; qu'une telle initiative est à encourager ;

Considérant qu'en développant un site déjà urbanisé et en se réappropriant une friche industrielle, laissée à l'abandon depuis près de 20 ans, le projet rencontre donc pleinement un des enjeux majeurs du SDT à savoir la préservation des terres ; que la réduction de l'artificialisation des terres a un bénéfice indéniable sur la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la biodiversité ;

[…]

Considérant que le parking temporaire permettra de créer 182 nouvelles places de stationnement ; qu'à 1'échelle du site, la mise en œuvre du projet permet de porter l'offre de stationnement à destination des visiteurs à 287 places contre 118 places à l'heure actuelle, de manière à répondre à court terme, aux besoins identifiés et croissants en la matière ;

[…]

Considérant qu'il convient de répondre de la manière suivante aux réclamations telles que recensées ci-dessus ;

[…]

Considérant à ce stade, que le futur projet d'extension de l'hôpital au droit de l'ancien site KLIMIS est en cours de conception et d'élaboration sous la forme d'un projet divisé en 2 phases de réalisation, suivant les possibilités de financement émanant des subsides de l'AVIQ ;

Considérant que si aucun projet n'est concret, un croquis purement informatif joint à la note permet de comprendre pourquoi tout le hangar gênera la future construction, notamment en mettant le Hain à ciel ouvert et devant conserver des zones d'accès *non aedificandi* dans un périmètre autour de ses berges pour l'entretenir régulièrement ;

Considérant les questions sur la démolition et 1'utilisation des espaces ;

Considérant que, pour des raisons de sécurité liées à la protection contre les incendies évoquées par les services de secours, le hangar en l'état ne peut accueillir de véhicules automobiles ; que la problématique d'accès à l'hôpital, notamment en matière de parking, devient aussi primordiale que les soins eux-mêmes ; que le solde du terrain est une réserve foncière en vue de la future construction et des futurs besoins en parking, qui subsistera pendant et après la nouvelle construction ;

[…]

Considérant la préservation du patrimoine ;

Considérant que l'AWaP, par son avis défavorable rejoint le réclamant ; que j'y réponds ci-dessous ;

[…]

Considérant le rapport de stabilité du bâtiment à démolir contesté ;

Considérant que les normes incendie sont trop restrictives pour pouvoir réhabiliter le bien ; que le bâtiment est dans un état de délabrement, et ce bien avant l'acquisition du site par le CHIREC et inutilisé depuis presque 20 ans ; que de nombreux sheds sont sans couverture ni vitrages et l'eau s'infiltre partout ; qu'il y a bien des zones où des effondrements sont effectifs, de la couverture et même de la structure ;

[…]

Vu l'avis défavorable de l'AWAP daté du 18/10/2024 ; que cet avis est principalement motivé par :
- la qualité architecturale et la variété exceptionnelles des compositions des décors de façades de briques répondant toutes à des tracés régulateurs harmoniques qui confèrent une grande cohérence a l'ensemble,
- la valeur historique des anciennes usines de filature, témoin majeur du passé industriel de la région et acteur essentiel de la prospérité de BRAINE-L'ALLEUD,
- la valeur urbanistique ayant marqué le paysage urbain et initié 1'éargissemednut noyau ancien,
- perte de cohérence de l'ensemble par les démolitions, impact sur le paysage historique de la vallée (particulièrement depuis l'ouest) ;

Considérant que le bien est repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine mais qu'il n'a pas fait l'objet d'un arrêté de classement ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que la finalité de l'aménagement du territoire, c'est répondre aux besoins d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain ;

Considérant que la conservation du patrimoine est étroitement liée à son apport en termes d'intérêt général ; que dans ce cas précis, l'utilité sociale et économique du patrimoine n'est nullement démontrée ; qu'*a contrario*, tous les arguments développés ci-dessus démontrent de l'importance du maintien et de l'extension de l'hôpital sur le site existant conformément aux enjeux majeurs développés dans le schéma de développement territorial ;

Considérant que le bâtiment est inutilisé depuis presque 20 ans ;

Considérant si la démolition de l'usine est rationnelle, les bâtiments de la cour avant, visibles depuis l'espace public seront conservés ; que les façades les plus remarquables seront préservées et intégrées au réaménagement futur de la cour intérieure ; qu'en sauvegardant ces bâtiments, la valeur historique des anciennes usines de filature est conservée ;

> Considérant que lors de la déconstruction de l'usine, il y aura lieu de procéder à un démantèlement soigneux des éléments de construction en vue du réemploi et a une démolition sélective avec tri sur chantier en vue du recyclage de haute qualité ; que certains éléments caractéristiques devront être intégrés dans le projet d'extension en tant que signes du passé industriel du site ;
>
> Considérant que la visite des lieux a confirmé que les murs du hangar sont majoritairement cachés par la végétation et très peu visibles depuis l'espace public ; que leur démolition n'aura aucun impact dans le paysage à condition de préserver cette couronne végétale ».

Par ces motifs, l'auteure de l'acte attaqué rappelle la portée du projet litigieux et les griefs essentiels fondant l'avis défavorable de l'AWaP. Elle fait ensuite valoir que l'aménagement du territoire a pour objectif de « répondre aux besoins d'aujourd'hui et d'anticiper ceux de demain ». Elle soutient que la conservation du patrimoine est « étroitement liée à son apport en termes d'intérêt général » et que l' « utilité sociale et économique du patrimoine » du site des anciennes filatures Allard-Minne n'est pas démontrée, alors qu'elle fait valoir qu'il est en revanche prouvé « l'importance du maintien et de l'extension de l'hôpital sur le site existant ». Elle expose enfin en quoi, malgré la démolition de l'usine – qu'elle estime « rationnelle » –, l'impact patrimonial est admissible vu les éléments historiques maintenus au niveau de la cour intérieure, comme l'incidence paysagère l'est au vu de la couronne végétale à préserver.

Si l'auteure de l'acte attaqué dispose d'une marge d'appréciation pour s'assurer qu'en délivrant le permis d'urbanisme sollicité, elle rencontre de « façon équilibrée » les différents besoins identifiés à l'article D.I.1, § 1er, alinéa 3, du CoDT, celle-ci doit tenir compte de chacun de ceux spécifiquement concernés par le projet à l'examen. En appréhendant les besoins en termes de patrimoine sous le prisme de leur « utilité sociale et économique », l'autorité dénie aux besoins patrimoniaux leur intérêt particulier, tel que reconnu par l'article D.I.1, § 1er, alinéa 3, précité, en les assimilant aux besoins sociaux et économiques visés par cette même disposition. En partant de cette prémisse erronée, elle n'assure pas en opportunité la mise en balance requise entre les différents besoins spécifiquement concernés par le projet – dont ceux de nature patrimoniale – mais se limite à comparer des besoins sociaux et économiques entre eux, liés d'une part aux anciennes filatures Allard-Minne et d'autre part à l'extension du complexe hospitalier.

Les motifs ensuite exposés dans l'acte attaqué quant à la préservation de certains éléments historiques et de la couronne végétale et les conditions l'assortissant à cet égard ne sont pas suffisants pour répondre aux critiques précises et étayées qui sont exposées dans l'avis défavorable du 18 octobre 2024 de l'AWaP et dans la réclamation de la première partie requérante quant à la qualité d'ensemble du site

concerné, ni pour couvrir l'erreur commise quant à la portée du besoin patrimonial au sens de l'article D.I.1, § 1er, alinéa 3, du CoDT, précité.

La seconde branche du premier moyen est sérieuse dans la mesure qui précède.

28. Les conditions requises par l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par l'ASBL Chirec est accueillie.

Article 2.

La suspension de l'exécution de la décision du 16 décembre 2024 par laquelle la fonctionnaire déléguée octroie à l'ASBL Chirec un permis d'urbanisme ayant pour objet « la démolition d'un ancien hangar industriel existant » et la « construction d'un parking provisoire » sur le bien situé rue Wayez, 35 à Braine-l'Alleud est ordonnée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 juin 2025, par la XIIIe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Céline Morel	Lionel Renders