

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 156.416 du 15 mars 2006

A.157.351/XIII-3552

En cause : **1. la Société anonyme GOLFINGER,**
 2. le HARDY de BEAULIEU Jean,
 ayant élu domicile chez
 Mes Anne DELFOSSE et
 Michaël PILCER, avocats,
 rue Brederode 13
 1000 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Wavre,
 ayant élu domicile chez
 Me France MAUSSION, avocat,
 rue Henri Wafelaerts 47-51
 1060 Bruxelles

2. la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 rue de Nieuwenhove 14a
 1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme CODIC BELGIQUE,
 ayant élu domicile chez
 Me Quentin de RADIGUES, avocat,
 chaussée de La Hulpe 150
 1170 Bruxelles.

-

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

Vu la demande introduite le 12 novembre 2004 par la société anonyme GOLFINGER et Jean le HARDY de BEAULIEU, tendant à la suspension de l'exécution

du permis d'urbanisme délivré le 1^{er} septembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre à la société anonyme CODIC BELGIQUE pour la construction de treize immeubles de bureaux à Wavre, Champ du Bouval, au sud de la chaussée des Collines;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 3 décembre 2004 par laquelle la société anonyme CODIC BELGIQUE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 6 décembre 2005 fixant l'affaire à l'audience du 16 décembre 2005 à 09.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE et M. PILCER, avocats, comparaissant pour les requérants, Mes F. MAUSSION et B. GORS, avocats, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. CORNET, loco Me Q. de RADIGUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 de suspension se présentent comme suit :

1. Le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez a été approuvé par un arrêté royal du 28 mars 1979. Les planches 32/5 et 40/1 de ce plan de secteur comportent une zone industrielle dans laquelle s'est développé le parc industriel de Wavre-Nord. Cette zone industrielle est rapidement venue à saturation, ce qui a amené les autorités à envisager l'extension du parc industriel.

2. Un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 août 1992 a arrêté définitivement la modification partielle des planches 32/5 et 40/1 du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez. Cet arrêté a étendu le parc industriel vers l'est, sur des terrains affectés jusque-là en zone agricole (zone A). L'arrêté a également créé une zone d'artisanat (zone B) ainsi qu'une zone de services (zone C) dans le prolongement du parc industriel, sur des terrains qui étaient également affectés jusque-là en zone agricole. Enfin, des terrains qui étaient affectés auparavant en zone industrielle, mais sur lesquels avait été aménagé un terrain de golf (extension du golf de la Bawette), ont été inscrits en zone d'espaces verts (zone D).

3. A la suite d'une série d'arrêts d'annulation partielle prononcés par le Conseil d'Etat, une nouvelle mise en révision du plan de secteur de Wavre fut décidée en 1998. Le 25 novembre 1999, le Gouvernement wallon a arrêté définitivement la révision des planches 32/5 et 40/1 du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez en vue de l'extension du zoning nord de Wavre. Cet arrêté affecte la zone A en zone d'activité économique industrielle et les zones B, C et D en zone d'activité économique mixte. L'arrêté crée également des zones A', B' et C' en affectant en zone d'activité économique mixte des terrains affectés jusque-là en zone agricole. Quatre recours en annulation ont été introduits devant le Conseil d'Etat contre cet arrêté du 25 novembre 1999, en ce que celui-ci donne aux zones A', B' et C' la destination de zone d'activité économique mixte (affaires A.89.479/XIII-1547, A.89.543/XIII-1560, A.89.573/XIII-1562 et A.89.589/V-1579). Les requérants se sont désistés des trois premiers recours (arrêts n^{os} 154.732, 154.733 et 154.734 du 9 février 2006).

4. La première requérante est propriétaire de terrains situés au sud-est du carrefour formé par les N4 et N257 (la N4 a une orientation sud-est/nord-ouest et la N257 une orientation sud-ouest/nord-est). Entre la zone C' et les terrains de la première requérante se trouvent une zone boisée, la zone d'activité économique mixte C déjà aménagée (zone "CODIC I") et la N4. Une partie des terrains de la première requérante, situés en zone D du parc industriel, constituent le golf de la Bawette. Le second requérant, qui est administrateur-délégué de la première requérante, est propriétaire occupant du Château de la Bawette, situé au sud du terrain de golf, dans une zone de

parc au plan de secteur. La première requérante est également propriétaire de parcelles voisines du projet autorisé, qui ont l'affectation de zone d'activité économique mixte.

5. La S.A. CODIC BELGIQUE envisage de construire un ensemble d'immeubles de bureaux dans la zone C' (Champ du Bouval) située au sud de la chaussée des Collines (projet "CODIC II").

Un premier permis d'urbanisme pour l'aménagement de la zone C' a été délivré le 23 septembre 2002 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à l'Association intercommunale pour l'aménagement et l'expansion économique du Brabant wallon, en abrégé "I.B.W.", "pour la construction des voiries et accessoires en vue de l'extension de la zone d'activité économique mixte du Zoning Nord". Ce permis d'urbanisme prévoit la création d'un demi rond-point sur la chaussée des Collines, la construction de la voirie de desserte de la zone C' et la pose d'un système d'égouttage.

Ce système d'égouttage était conçu en fonction d'un système déjà existant à l'époque, dont les principaux éléments étaient les suivants : les terrains constituant les actuelles zones B' et C' forment un bassin versant incliné vers le point bas de la zone de parc appartenant à la première requérante; ce bassin hydrographique est traversé par un ruisseau de troisième catégorie (le ruisseau du Ry); ce ruisseau récoltait l'ensemble des eaux (pluviales et usées) de ce bassin versant, passait sous la chaussée de Bruxelles (N4), puis traversait la propriété de la première requérante à ciel ouvert; les eaux ainsi récoltées étaient ensuite raccordées aux égouts communaux et dirigées vers la station d'épuration de Basse-Wavre.

Lorsque la première requérante a aménagé un terrain de golf sur sa propriété en 1986, ce ruisseau a été canalisé dans un tuyau d'un diamètre de 400 mm traversant la propriété de la première requérante. A la même époque, la ville de Wavre a construit un déversoir d'orage à proximité de la N4, dont la fonction est de dévier les eaux excédentaires, en cas de très fortes pluies, vers un étang situé sur le terrain de la première requérante.

Le permis d'urbanisme du 23 septembre 2002 prévoit que les eaux de pluie et les eaux usées de la zone C' sont récoltées séparément dans deux tuyaux distincts disposés en boucle autour du site. Les eaux de pluie traversent un bassin d'orage enterré construit à l'extrémité de la zone C'. A la sortie de ce bassin d'orage, les eaux de pluie et les eaux usées sont réunies dans une canalisation unique à construire, qui descend vers le sud-est en direction de la N4. Cette canalisation passe ensuite sous la N4 et amène les eaux, tant pluviales qu'usées, dans le déversoir d'orage situé à proximité de la propriété

de la première requérante. A la sortie de ce déversoir d'orage, les eaux rejoignent la canalisation de 400 mm de diamètre traversant la propriété de la première requérante, pour être dirigées vers la station d'épuration de Basse-Wavre. Aucun recours n'a été introduit contre ce permis d'urbanisme du 23 septembre 2002.

6. Un autre permis d'urbanisme a été délivré le 13 janvier 2004 à l'I.B.W. pour la construction d'un rond-point sur la chaussée des Collines, la construction de la voirie de desserte de la zone B' (Champ du Chechienne situé au nord de la chaussée des Collines) et la pose du réseau d'égouttage afférent à cette voirie. Il s'agit d'un réseau d'égouttage séparatif agencé comme suit : les eaux de pluie seront acheminées vers un bassin d'orage existant, situé derrière un magasin Heytens implanté de l'autre côté de la N4, et seront dirigées ensuite vers la station de lagunage de la Lasne; quant aux eaux usées, elles seront amenées vers la canalisation qui recueille déjà les eaux (de pluie et usées) de la zone C' et s'écouleront avec celles-ci, à travers la canalisation privée de la première requérante, vers la station d'épuration de Basse-Wavre.

La première requérante a introduit un recours en annulation et une demande de suspension contre ce permis d'urbanisme du 13 janvier 2004 (affaire A.151.450/XIII-3344). Un nouveau permis d'urbanisme ayant été délivré le 3 novembre 2004 pour le même objet et l'I.B.W. renonçant au permis du 13 janvier 2004, le Conseil d'Etat a, par l'arrêt n° 150.516 du 21 octobre 2005, rejeté ce recours.

7. Le 1^{er} septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre a délivré à la S.A. CODIC BELGIQUE un permis d'urbanisme pour la construction de treize immeubles de bureaux dans la zone C'. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

8. Le permis d'urbanisme du 3 novembre 2004, mentionné au point 6 ci-dessus, remplace celui qui avait été délivré le 13 janvier 2004 pour la construction de la voirie de desserte de la zone B' et le dispositif d'égouttage de cette zone. Il modifie le système d'égouttage de la zone B' en ce que plus aucune eau en provenance de la zone B' n'est dirigée vers le système d'égouttage de la zone C'; tant les eaux de pluie que les eaux usées de la zone B' sont dorénavant dirigées vers le bassin d'orage situé derrière le magasin Heytens puis vers la station de lagunage de la Lasne. La première requérante a introduit un recours en annulation, non assorti d'une demande de suspension, contre ce permis du 3 novembre 2004. Il s'agit de l'affaire A.161.227/XIII-3694.

9. Un nouveau permis d'urbanisme a également été délivré à l'I.B.W. le 4 novembre 2004 pour la construction de la voirie et l'aménagement du système

d'égouttage de la zone C'. Ce permis diffère du permis du 23 septembre 2002, mentionné ci-dessus, sur les points suivants : à la sortie du bassin d'orage enterré situé à l'extrémité de la zone C', deux tuyaux distincts (et non plus un tuyau unique) amènent respectivement les eaux usées et les eaux de pluie en direction de la N4; seule la canalisation contenant les eaux pluviales est raccordée au déversoir d'orage situé à l'entrée de la propriété de la première requérante; par contre, la canalisation d'eaux usées est directement reliée, en aval de ce même déversoir d'orage, à la canalisation d'un diamètre de 400 mm traversant la propriété de la première requérante; en cas de débordement du déversoir d'orage, seules des eaux de pluie, en principe non polluées, risquent donc de s'écouler dans l'étang de la première requérante.

La première requérante a introduit un recours en annulation et une demande de suspension contre ce permis d'urbanisme du 4 novembre 2004. Il s'agit de l'affaire A.161.225/XIII-3689.

10. Le permis d'urbanisme du 1^{er} septembre 2004, faisant l'objet de la présente demande de suspension, a été délivré au terme de la procédure suivante :

10.1. Le 1^{er} août 2002, la S.A. CODIC BELGIQUE introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Wavre pour la construction d'immeubles de bureaux dans la zone C' du parc industriel de Wavre-Nord (zone d'activité économique mixte en vertu de la révision du plan de secteur arrêtée le 25 novembre 1999). La demande porte sur la construction de 25 immeubles de bureaux représentant une surface plancher d'environ 80.000 m² et de 2.600 places de parking. Le projet est subdivisé en sept phases consécutives de développement dont la construction s'échelonnera sur plusieurs années.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis d'urbanisme contient les indications suivantes :

" Direction et point de rejet dans le réseau hydrographique des eaux et ruissellement (situation actuelle et projetée, estimation supplémentaire pour les projets importants) :

Les immeubles posséderont un double réseau d'égouttage (eaux pluviales - eaux usées). Celles-ci sont donc récoltées au point bas du site existant et sont rejetées dans le réseau d'égout actuellement en place via un exutoire prévu à cet effet. Les deux réseaux sont rassemblés dans une chambre unique de disconnection à la limite de la propriété. L'ensemble du site est protégé par un bassin d'orage existant.

(...)

Rejets dans les eaux de surfaces et souterraines (évaluation du système d'épuration et/ou d'évacuation des eaux usées et des autres effluents ou percolats) :

L'immeuble présente un double réseau d'égouttage ainsi que d'un système de rétention de eau de pluie (Moraines + bassin d'orage enterré), voir plus haut".

10.2. En séance du 3 décembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre émet un avis préalable favorable sur la demande.

10.3. Le fonctionnaire délégué ayant estimé que la notice d'évaluation préalable jointe à la demande de permis d'urbanisme était incomplète, la S.A. CODIC BELGIQUE dépose, le 13 janvier 2003, une "note d'accompagnement à la notice d'évaluation", qui détaille comme suit les aspects hydrologiques du projet :

" 2. Point de vue hydrologique

La réalisation du projet ne modifiera pas le régime des eaux. En outre, une série de mesures préventives sera mise en oeuvre afin de compenser les éventuelles conséquences résultant de l'inévitable minéralisation du terrain.

De plus, d'un point de vue hydrologique, le projet n'a pas d'influence particulière sur les parcelles voisines.

2.1 Ecoulement des eaux de surface :

La surface minéralisée (revêtements hydrocarbonés et pavage) sera limitée au strict minimum par l'utilisation de dalles synthétiques/gazon pour les aires de stationnement qui assurent la plus grande perméabilité au complexe (voir annexe 14).

Les moraines sèches, formant tampon, sont implantées dans les dépressions naturelles du terrain.

2.2 Eaux de toitures des bâtiments

Les eaux de toitures seront récupérées en majorité par les moraines sèches et par l'étang en fonction des niveaux d'implantation des bâtiments et des possibilités de raccordement (principe de bassins de rétention successifs - voir annexe 15).

2.3 Eaux de voiries

Les eaux de voiries sont récoltées par un réseau d'égouttage classique se raccordant directement sur l'égouttage public à créer (voir annexe 16).

2.4 Eaux usées

Les eaux usées représentent un impact très faible sur le réseau eu égard à l'affectation de bureau envisagée. Des fosses septiques à simple effet liquéfacteur demandées par la Ville de Wavre ont été prévues.

2.5 Composition de l'égouttage public :

- Réseaux séparés pour les eaux de toiture et les eaux de voiries qui sont raccordés sur bassin d'orage,
- Exutoire du bassin d'orage au point bas du site,

- Convergence des eaux de pluies et des eaux usées via une chambre unique de disconnection à la limite de la propriété,
- Jonction sur le collecteur principal".

10.4. Le 13 janvier 2003, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel pour la construction des immeubles faisant l'objet des phases 1, 2, 3 et 8, et défavorable pour le reste de la demande, au motif que les infrastructures de communication existantes sont insuffisantes pour absorber le charroi supplémentaire engendré par l'ensemble du projet envisagé. Dans son avis, le fonctionnaire délégué considère que la "note d'accompagnement complémentaire à la notice d'évaluation" répond de façon satisfaisante aux questions liées à la modification du régime des eaux. Le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

- " AVIS FAVORABLE pour la construction des immeubles faisant l'objet des phases 1, 2, 3 et 8 sous réserve de :
- réaliser les travaux d'infrastructure prévus par le permis d'urbanisme du 23/09/2002 et aménager l'étang préalablement à la construction des premiers bâtiments (il s'agit d'un étang qui sera aménagé à l'intérieur de la zone C' et qui servira de bassin d'orage);
 - respecter les conditions fixées par le service régional d'Incendie pour chaque bâtiment.
- Le point de départ du délai de péremption est fixé au 31/01/2007 pour la phase 2, au 1/11/2009 pour la phase 3 et au 2/08/2011 pour la phase 8.
AVIS DEFAVORABLE pour le reste de la demande".

10.5. Le 18 février 2004, le service des travaux de la ville de Wavre adresse au conseil des requérants des explications détaillées sur les systèmes de rejet des eaux pluviales et des eaux usées, respectivement pour les zones B' et C'.

10.6. Le 1^{er} septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Wavre délivre le permis d'urbanisme demandé. Celui-ci reproduit l'avis du fonctionnaire délégué et contient la motivation suivante :

" (...)

Considérant que les parcelles visées par la demande sont situées, au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, en zone d'activités économiques mixtes;

Qu'une telle zone est notamment réservée aux activités de service;

Que la demande, ayant pour objet la construction d'immeubles de bureaux et de service, est conforme à la destination de la zone;

Considérant que les constructions à ériger s'intègrent dans l'environnement existant; que le projet constitue un ensemble architectural cohérent, aéré et verdoyant; qu'il se développe sur différentes approches d'intégration et de création urbanistique; qu'il crée ainsi un front bâti aéré mais clairement défini le long de la chaussée des Collines; qu'il assure une jonction avec les bâtiments existants en maintenant des gabarits de bâtiments (longueur et hauteur) limités à quatre niveaux; qu'il intègre une importante proportion de parking en sous-sol et diminue ainsi les superficies en surface réservées aux parkings, participant ainsi à une gestion parcimonieuse du sol et permettant un

meilleur aménagement paysager du site; qu'il met enfin en place une notion de parc d'affaires au sens «vert» du terme où la proportion d'espaces paysagers (végétation, étangs, chemin) est importante;

Considérant la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, jointe à la demande, et la note d'accompagnement complémentaire à la notice d'évaluation, communiquée aux services du fonctionnaire délégué le 13 janvier 2003;

Considérant qu'outre son caractère architectural, les incidences du projet, eu égard aux activités de bureaux projetées, concernent principalement le régime de l'écoulement des eaux, dû à la minéralisation du site, et le flux de circulation généré par le projet;

Considérant les mesures préventives mises en oeuvre afin de compenser les conséquences de la minéralisation des parcelles et, notamment, l'aménagement de moraines sèches, la création d'un étang d'une superficie de $\pm 3.800 \text{ m}^2$ et l'utilisation de dalles synthétiques/gazon pour les aires de stationnement extérieures, mesures illustrées dans la note d'accompagnement par les annexes 14 (évacuation des eaux de stationnements), 15 (évacuation des eaux de toitures) et 16 (évacuation des eaux de voirie); que ces mesures s'intègrent dans l'aménagement paysager du site;

Considérant que le projet crée de nouveaux flux de circulation;

Que le fonctionnaire délégué, dans son avis favorable, limite la construction des seuls immeubles faisant l'objet des phases 1, 2, 3 et 8, soit 13 immeubles sur les 25 sollicités dans la demande;

Que cette importante diminution a pour effet de limiter les flux de circulation engendrés par le projet;

Que l'effet du trafic de pointe du matin en provenance de l'autoroute E 411 sera compensé par un accès direct, facile et rapide au site; que le soir, eu égard à la diversité des activités et des occupants, les départs sont plus dilués et l'impact du charroi généré par le projet sur le trafic s'en trouve réduit;

Qu'enfin, l'augmentation du charroi, inévitable eu égard à la destination de la zone, sera progressive et diluée dans le temps, vu le développement du projet en phases, le point de départ du délai de péremption étant fixé au 31/01/2007 pour la phase 2, au 01/11/2009 pour la phase 3 et au 02/08/2011 pour la phase 8;

Considérant que les autres incidences générées par le projet sont limitées; qu'ainsi, s'agissant du bruit, les groupes de ventilation sont enfermés dans des locaux techniques et les groupes de froid (aériens) sont systématiquement enfermés entre quatre façades, ne laissant qu'une ouverture vers le haut; que, s'agissant de l'air, les chaudières, situées en toiture, fonctionnent au gaz et répondent aux normes en matière de pollution les plus récentes;

Considérant que les matériaux utilisés sont compatibles avec les matériaux des immeubles existants";

Les requérants affirment avoir pris connaissance de l'avis indiquant la délivrance du permis litigieux le 21 septembre 2004. Cet avis aurait, selon toute vraisemblance, été affiché au plus tôt le 14 septembre 2004, date à laquelle le détenteur du permis aurait signé l'avis;

Considérant que, par requête introduite le 3 décembre 2004, la S.A. CODIC BELGIQUE, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir la demande d'intervention;

Considérant que la ville de Wavre, première partie adverse, conteste l'intérêt des requérants au recours; qu'elle soutient que les requérants cherchent en réalité à remettre en cause l'affectation retenue pour la zone C' par le plan de secteur révisé, et non le permis litigieux qui en est la suite logique;

Considérant que les parties requérantes sont, l'une, propriétaire du golf de la Bawette et de terrains avoisinant le terrain litigieux, l'autre, propriétaire et occupant du château situé sur le golf précité; qu'à ce titre, ils ont intérêt à l'aménagement de leur quartier; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que la première requérante expose que ses parcelles constituent un ensemble de bosquets, de pelouses et d'étangs d'une grande valeur esthétique et écologique, que le site du Château de la Bawette est inscrit en zone de parc au plan de secteur et que la mise en oeuvre du permis délivré entraînera inévitablement une grave pollution du réseau hydrographique de ces parcelles, due aux rejets d'eaux de pluie et d'eaux usées provenant des chantiers, des voiries et des implantations immobilières autorisées par le permis; qu'elle soutient que la rupture de l'équilibre écologique d'un site naturel remarquable comme celui en cause constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle affirme que la pollution que générera la mise en oeuvre de l'acte attaqué constituera, vu la fragilité des écosystèmes, un dommage irréparable in se pour la faune et la flore peuplant son patrimoine, faisant obstacle à la bonne réalisation de son objet social; qu'elle ajoute que cette pollution entraînera en outre un dommage grave, inévitable et irrémédiable en termes de réputation dans son chef qui, dans un contexte de grande concurrence entre les parcs de golf du Brabant wallon, a fondé toute son activité sur la qualité esthétique et environnementale exceptionnelle de son parc; que le second requérant fait valoir qu'il réside au Château de la Bawette et est un joueur de golf régulier; qu'il soutient qu'il subira également un préjudice grave difficilement réparable du fait de l'ensemble des nuisances environnementales générées par l'acte attaqué, notamment les nuisances causées à la faune et à la flore; que, selon la première requérante, la pollution redoutée risque d'entraîner une perte certaine de clientèle et donc un grave préjudice commercial pour elle, pouvant entraîner sa faillite; qu'elle produit, à l'appui de cette affirmation, ses comptes pour les années 2002 et 2003; qu'enfin, les requérants soutiennent que la pollution de l'étang et des cours d'eau sera extrêmement difficile à réparer, dans la mesure où ils sont bordés de greens et de

fairways et qu'il ne pourra être remédié à la pollution que par leur curage, ce qui impliquera d'importants dégâts au parcours de golf;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, et de l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision critiquée 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 le préjudice allégué, sa gravité et son caractère difficilement réparable doivent s'apprécier sur le vu de l'exposé que doit contenir la demande de suspension et des pièces justificatives jointes à cette demande;

Considérant qu'en l'espèce, l'exposé du risque de préjudice allégué dans la présente procédure est identique à celui figurant dans la demande de suspension dans l'affaire A.151.450/XIII-3344 concernant le permis d'urbanisme du 13 janvier 2004 (premier permis autorisant la pose du système d'égouttage de la zone B' Champ de Chechienne) et largement semblable à celui figurant dans la demande de suspension dans l'affaire A.161.225/XIII-3689 relative au permis d'urbanisme du 4 novembre 2004 (second permis autorisant la pose du système d'égouttage de la zone C' Champ du Bouval); qu'à l'appui de chacune de ces trois demandes de suspension, les requérants se bornent à affirmer que la mise en oeuvre du permis contesté entraînera "inévitablement" une grave pollution du réseau hydrographique des terrains appartenant à la première requérante, sans aucunement justifier cette affirmation;

Considérant que le permis dont la suspension est demandée autorise la construction de treize immeubles de bureaux dans la zone C' Champ du Bouval; que la "note d'accompagnement à la notice d'évaluation en date du 2 août 2002" détaille les aspects hydrologiques propres au projet (revêtements perméables - dalles synthétiques, gazon - utilisés pour les emplacements de parking, implantation de moraines, aménagement d'un étang au milieu de la zone C' servant de bassin d'orage ...); que les requérants n'avancent aucun élément concret de nature à établir l'existence d'un risque d'inondation qui serait lié à ces aspects urbanistiques du projet; qu'un risque d'inondation allégué mais non étayé par des éléments concrets ne peut être retenu;

Considérant que, dans la mesure où les requérants imputent le risque d'inondation au système d'égouttage de la zone C', ce risque ne peut être pris en considération parce qu'il découle, à supposer qu'il existe, d'un autre acte que celui dont

la suspension est demandée, à savoir du permis d'urbanisme du 4 novembre 2004, lequel fait l'objet du recours A.161.225/XIII-3689; qu'un préjudice trouvant son origine dans l'exécution d'un acte autre que celui dont la suspension est demandée ne peut être pris en considération;

Considérant que les autres risques de préjudice allégués - atteinte portée à la faune et à la flore, rupture de l'équilibre aquatique du parc, rupture de l'équilibre écologique d'un site naturel remarquable, atteinte à la réputation de la première requérante en tant que club de golf, détérioration de l'environnement naturel du second requérant et atteinte à la pratique du golf dans son chef, préjudice commercial et risque de faillite dans le chef de la première requérante - sont tous présentés comme des conséquences du risque d'inondation allégué; que l'existence de ce dernier risque ne pouvant être retenue pour les raisons exposées ci-dessus, les autres risques de préjudice avancés doivent être écartés par voie de conséquence;

Considérant que, dès lors, la condition relative à l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable n'est remplie dans le chef d'aucun des deux requérants;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. CODIC BELGIQUE dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la S.A. CODIC BELGIQUE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.