

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 180.039 du 22 février 2008

G/A. 184.531/XIII-4630

En cause : **le HARDY de BEAULIEU** Jean,
ayant élu domicile chez
Me Anne DELFOSSE, avocat,
rue Brederode 13
1000 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Wavre,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Sylviane LEPRINCE, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme CODIC BELGIQUE,
ayant élu domicile chez
Mes Quentin de RADIGUES et
Antoinette CORNET, avocats,
chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles.

--

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

Vu la requête unique introduite le 25 juillet 2007 par Jean le HARDY de BEAULIEU en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme daté du 10 mai 2007 et délivré le 16 mai 2007 par le collège communal de la ville de

Wavre à la société anonyme CODIC BELGIQUE en vue de modifier le relief du sol, de construire trois immeubles de bureaux et d'aménager les abords sur un bien sis avenue Einstein à Wavre (cadastré n^{os} 38b, 38c et 41).

Vu la requête introduite le 7 novembre 2007 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} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 décembre 2007 fixant l'affaire à l'audience du 8 janvier 2008 à 9.30 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, avocat, comparaissant pour le requérant, Me G. WINAND, loco Mes B. PAQUES et S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. CORNET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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. Le requérant, administrateur délégué de la S.A. GOLFINGER, est locataire du château de la Bawette, dont la propriétaire est ladite société. Entre la zone C' et l'habitation du requérant se trouvent une zone boisée, le solde de la zone d'activité économique mixte C déjà aménagée (zone "CODIC I") et la N4. Une partie des terrains de la S.A. GOLFINGER, situés en zone D du parc industriel, constituent le golf de la Bawette.

5. Un 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 (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 prévoyait 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 S.A. GOLFINGER; 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 S.A. GOLFINGER 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 S.A. GOLFINGER 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 sa propriété. 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 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 S.A. GOLFINGER. A la sortie de ce déversoir d'orage, les eaux rejoignent la canalisation de 400 mm de diamètre traversant la propriété de la 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 S.A. GOLFINGER, vers la station d'épuration de Basse-Wavre.

La S.A. GOLFINGER 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'. Le requérant et la S.A. GOLFINGER ont introduit un recours en annulation et une demande de suspension contre ce permis d'urbanisme du 1^{er} septembre 2004. Il s'agit de l'affaire A.157.351/XIII-3552. La demande de suspension a été rejetée par l'arrêt n° 156.416 du 15 mars 2006.

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 S.A. GOLFINGER 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 S.A. GOLFINGER; 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; 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 S.A. GOLFINGER.

La demande de suspension et le recours en annulation introduits par la société ont été rejetés par les arrêts n/ 156.417 du 15 mars 2006 et n/ 171.018 du 10 mai 2007.

10. Les parcelles concernées par le permis litigieux dans la présente affaire sont inscrites en zone d'économie mixte au plan de secteur, en zone C'.

Le projet implique la construction de trois immeubles totalisant une surface de bureaux de 10.384 m² et l'aménagement de 346 places de parking, dont 79 en sous-sol et 267 à l'extérieur.

11. Le fonctionnaire délégué délivre le 18 juillet 2006 à la S.A. CODIC BELGIQUE un permis d'urbanisme avant pour objet la modification du relief du sol de ces parcelles. Ce permis n'a pas été attaqué.

Le 11 octobre 2006, le fonctionnaire délégué accorde à la même société un permis d'urbanisme pour la construction de trois immeubles de bureaux.

Cet acte fait l'objet d'un recours en annulation par la S.A. GOLFINGER (A.179.523/XIII-4395). Le 16 mai 2007, le fonctionnaire délégué retire ce permis.

12. Entre-temps, le 25 janvier 2007, la S.A. CODIC BELGIQUE introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la modification du relief du sol, la construction de trois immeubles de bureaux et l'aménagement des abords.

Le dossier de demande de permis est accompagné d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement. Un complément sera déposé à cette notice.

Le 5 février 2007, la direction des routes du Brabant wallon n'émet pas d'objection au projet.

Le 25 février 2007, le collège communal émet un avis favorable au projet.

Le 17 avril 2007, le fonctionnaire délégué sollicite un complément de dossier à la S.A. CODIC BELGIQUE, complément qui est transmis le 19 avril 2007.

Le 27 avril 2007, le collège communal donne un avis favorable à ce complément de dossier.

Le 30 avril 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

Le 10 mai 2007, le collège communal décide d'octroyer le permis, qu'il délivre le 16 mai 2007.

Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" (...)

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 30 mars 2007 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur;

Vu le Décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatifs au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

(...)

Vu le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que le bien y est repris en zone d'activité économique mixte;

Attendu que le bien est situé à front de la voirie régionale, dite route N257;

Vu les compléments au dossier reçus le 25/04/2007 et relatifs :

1. à un complément de notice d'évaluation;

2. à des photos actuelles du terrain;

3. aux niveaux actuels du terrain;

Considérant l'article 116, § 6, du CWATUP qui autorise la prise en compte de ces précisions du dossier initial;

Vu le dossier antérieur répertorié F0610/25112/UCP3/2006.9 pour lequel je délivrais le permis d'urbanisme avec réserves le 18/07/2006;

Vu le dossier antérieur répertorié F0610/25112/UCP3/2006.14 pour lequel je délivrais le permis d'urbanisme avec réserves le 11/10/2006;

Vu l'avis favorable sous réserve du Ministère de l'Équipement et des Transports daté du 09/02/2007;

Vu la cohérence architecturale des trois immeubles;

Considérant que le projet s'intègre harmonieusement au site;

Considérant que le dispositif d'isolement doit être complété conformément à l'article 30 du CWATUP;

Vu le rapport de prévention du Service Régional d'Incendie daté du 07/02/2007;

Vu la délibération du Collège communal en séance du 15/02/2007 qui est favorable;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone,
AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES DE :

1. réaliser un écran végétal dense et persistant d'une largeur de 5,00 m en bordure de la zone agricole (limite Sud-Est de la parcelle);

2. respecter le rapport de prévention du Service Régional d'Incendie;

3. introduire une demande de permis d'environnement éventuelle en fonction de l'équipement technique des locaux (groupe de froid, ...);
Vu la situation des lieux;
Vu le projet présenté;
Vu le rapport technique du service travaux de la ville daté du 04/09/2006;
Vu l'avis favorable du Ministère de l'Équipement et des Transports, daté du 09 février 2007, réf. D143/7,1/8644;
Vu les rapports du Service Incendie, datés du 07/02/2007, réf. 070207/EdC/050RP et 070207/EdC/051RP;
Considérant que le projet est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur;
Considérant que le projet vise le remblai d'une partie du terrain;
Considérant que la présente demande prévoit la construction de bâtiments et l'aménagement de voiries;
Considérant que ces voiries garderont un caractère privé;
Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone;
Considérant que les nouveaux immeubles s'intégreront dans les immeubles existants du centre d'affaires;
Considérant que l'architecture choisie et les matériaux utilisés contribueront à la bonne intégration des bâtiments dans le centre d'affaires existant et le nouveau en cours d'exécution et créeront de la sorte un trait d'union entre les deux complexes;
Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. CODIC, chaussée de La Hulpe 130 à 1000 BRUXELLES, pour la construction de trois immeubles de bureaux, l'aménagement des abords et la modification du relief du sol, le tout à exécuter sur une parcelle sise avenue Einstein, présentement cadastré Wavre 1^{ère} section N n/ 38b, 38c, 41;
Vu le courrier du 17 avril 2007 du Ministère de la Région Wallonne - Direction Générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine - Direction du Brabant wallon, sollicitant un complément au dossier introduit (réf. F0610/25112/UAP3/2007/16);
Vu l'accusé de réception du complément de dossier établi le 19 avril 2007;
Vu la motivation développée dans le rapport favorable émis par le Collège communal le 15 février 2007;
Considérant que les documents complémentaires renseignent la situation existante de la parcelle suite aux travaux de terrassement effectués sur la base du permis délivré le 18 juillet 2006;
Considérant qu'il ressort des renseignements figurant dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement";

Considérant que, par requête introduite le 7 novembre 2007, la S.A. CODIC BELGIQUE, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité des recours pour défaut d'intérêt du requérant; que l'intervenante soulève quant à elle une exception d'irrecevabilité ratione temporis;

Considérant que, sans qu'il soit nécessaire d'examiner ces exceptions, il y a lieu de constater que la condition relative au risque de préjudice grave et

difficilement réparable pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant allègue à cet égard, et en synthèse, que le château de la Bawette où il réside est au centre de bosquets, de pelouses et d'étangs d'une qualité remarquable; qu'il se réfère au rapport de la S.P.R.L. AGECO qui établirait que la mise en oeuvre de l'acte attaqué risque d'empêcher la bonne exécution d'un assainissement des parcelles considérées et d'entraîner, en conséquence, la pollution des "sources de Golfinger" et de son parcours de golf et donc de son propre environnement immédiat; qu'il cite les conclusions de cette étude, qui sont rédigées comme suit :

" 4. Expertise

4.1 Suspicion d'une pollution du sol et de l'eau souterraine

Selon les informations obtenues par nos investigations de terrain, notre entretien téléphonique avec l'OWD et les articles parus dans la presse, il est clairement établi que le sol et l'eau souterraine sont contaminés, au moins sur le flanc Nord du pipeline.

4.2. Question 1 : Les forages situés au Nord du pipeline sont-ils suffisants?

Tant que les études en cours ne peuvent être consultées, il est impossible de savoir si la contamination du sol et de l'eau souterraine détectée sur le flanc Nord du pipeline s'étend aux terrains situés au Sud de ce dernier.

Selon les contextes géologique et hydrogéologique, il semble qu'au moins un piézomètre de contrôle aurait dû être placé au Sud du pipeline.

4.3. Question 2 : Justification du risque de pollution au Sud du pipeline

La source du Ry est située à environ 500 m au Sud de la zone du sinistre supposé. Or, cette source drainant la nappe phréatique du Bruxellien vers le Sud, il existe donc un risque que la pollution de l'eau souterraine soit drainée par le Ry.

Si une pollution du Ry est avérée, cette dernière risque également de se propager aux zones inondables situées en contrebas du golf. Or, ces étangs servant à l'arrosage du terrain de golf, il n'est pas impensable d'imaginer qu'une pollution du Ry et du ruisseau de la Bawette par des hydrocarbures puisse s'étendre aux terrains du golf.

4.4. Question 3 : La réalisation du projet immobilier de la S.A. Codic risque-t-elle d'empêcher la bonne exécution d'un éventuel assainissement dans cette zone?

La réponse est potentiellement positive dans la mesure où il est toujours plus facile et moins coûteux de procéder à un assainissement dans une zone non bâtie. Néanmoins, une réponse satisfaisante à cette question ne peut être donnée actuellement; les techniques d'assainissement envisageables ne pouvant être déterminées en l'état puisque des études sont actuellement en cours.

Par contre, si des forages complémentaires sont nécessaires et doivent être réalisés dans le périmètre de l'implantation du projet de la S.A. Codic, la présence de constructions rendra ces investigations plus difficiles";

qu'il poursuit en indiquant qu'en cas de pollution des parcelles concernées par le projet, qui sont situées en surplomb d'un vallon aboutissant à la source du grand Ry dont les "sources de Golfinger" sont le prolongement, et sans assainissement préalable de ces

parcelles, une grave pollution du réseau hydrographique pourrait s'ensuivre pour le parc du château de la Bawette; que, selon lui, ces nuisances seraient démultipliées en raison des risques de débordement des sources et des étangs du parc, résultant d'un système mis en place par la ville de Wavre, décrit par l'expert DEPLASSE (la pièce jointe avait été invoquée dans le dossier 161.225/XIII-3689 qui a donné lieu à l'arrêt n° 156.417 du 15 mars 2006 lequel a rejeté la demande de suspension (cf. supra)); que si, reconnaît le requérant, le préjudice décrit n'est pas certain, il soutient qu'il ne peut être qualifié d'aléatoire et de purement hypothétique; que, citant l'arrêt MANIQUET et LECOMTE (arrêt n/ 45.755 du 26 janvier 1994), il rappelle que la jurisprudence du Conseil d'Etat établit une corrélation entre le préjudice et le respect des législations relatives à la protection de l'environnement, ce non-respect étant invoqué dans son premier moyen; qu'enfin, il affirme que "si d'évidence le sinistre décrit au point 5 ci-dessus n'est pas imputable à l'acte dont la suspension est demandée, cet acte apparaît cependant comme un des principaux éléments dans l'enchaînement des causes génératrices du préjudice" qu'il pourrait subir;

Considérant que le requérant a fait parvenir, le 9 novembre 2007, une lettre soulignant le fait que l'étude AGECO dont il s'est prévalu reposait sur les documents dont il avait pu prendre connaissance lors de sa demande de suspension, documents dont aucun n'était relatif à la pollution du site; qu'il relève que le rapport UNIVERSOIL déposé par la S.A. CODIC BELGIQUE est daté du 14 septembre 2007, qu'il est lui-même fondé sur des extraits de rapports intermédiaires réalisés par le chargé d'études GEOSAN pour le compte du ministère de la Défense entre le 6 juin 2006 et le 19 juillet 2007 et que ces rapports obtenus par la S.A. CODIC, dont le dernier est postérieur à l'acte attaqué, ne figurent ni dans le dossier de demande de permis ni dans le dossier administratif déposé; qu'il indique qu'il a invité AGECO à examiner ces documents et à compléter son étude, ce qui a débouché sur un rapport complémentaire ("Phase 2"), comportant 7 pages plus annexes, joint à son courrier et dont il reproduit les conclusions ("Suites à donner au dossier"); que ces conclusions comportent le paragraphe suivant : "Sur base des études réalisées, nous admettons la délimitation proposée pour 2006, à savoir une configuration propre en G9 (piézomètre placé le plus au Sud) pour le sol et l'eau souterraine, pour autant que l'absence de drainage vers le Sud soit clairement établi"; que le rapport se poursuit par la phrase : "Etant donné que beaucoup de questions n'ont pas encore trouvé de réponse satisfaisante, sur base des documents consultés, nous proposons de réaliser les prestations complémentaires suivantes : (...)"; qu'enfin, il signale avoir écrit le 24 juillet 2007 à la ville de Wavre afin d'obtenir l'étude de la S.A. GEOSAN relative au sinistre qui serait dû au percement du pipeline de l'OTAN, et n'avoir reçu en réponse, le 3 septembre 2007, que le cinquième rapport intermédiaire GEOSAN, daté du 19 juillet

2007, qui, selon la ville de Wavre, était le seul en sa possession; que toutes ces pièces sont jointes à son envoi;

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, tel qu'il a été modifié par l'article 63 de l'arrêté royal du 25 avril 2007, applicable aux recours introduits à partir du 1^{er} juin 2007, dispose que la requête unique doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice"; qu'il s'en déduit que le requérant doit, dans sa demande de suspension et pièces à l'appui annexées à la demande, exposer 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;

Considérant, quant au lien qui existerait entre l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable et l'absence d'une étude d'incidences, qu'il y a lieu d'observer que, dans la deuxième branche de son premier moyen qui soutient la nécessité d'une étude d'incidences, le requérant ne démontre pas que le projet litigieux exigeait la réalisation d'une étude des incidences sur l'environnement; qu'il ne suffit pas à cet égard d'alléguer que "pour la plupart des critères mentionnés à" l'article D. 66, § 2, du livre 1^{er} du Code de l'environnement, "le projet sollicité requiert une étude" d'incidences; qu'il faut en outre démontrer concrètement qu'une telle évaluation était nécessaire, ce que le requérant reste en défaut de faire, se contentant de citer certaines caractéristiques du projet et le risque de pollution;

Considérant que la pollution redoutée par le requérant constituerait, in fine, la conséquence de fuites de kérosène d'un pipeline OTAN passant à proximité (en zone B'); qu'il est fait état de ces fuites de kérosène dans l'exposé des faits de la requête (p.8, point 5) ainsi que dans l'exposé de l'intérêt (p.13, point 4), mais non dans l'exposé du préjudice, lequel doit pourtant être distinct comme l'impose l'article 8, alinéa 1^{er}, 3/, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 précité; que, quand bien même ces affirmations pourraient être prises en considération en tant qu'exposé du préjudice, elles ne sont pas de nature à établir ce dernier;

Considérant qu'en effet, tant en ce qui concerne l'existence de la pollution sur les flancs Nord et Sud du pipeline, ainsi qu'en ce qui concerne le risque que le projet litigieux empêche la bonne exécution d'un éventuel assainissement des parcelles

du projet litigieux lui-même, les conclusions de l'étude AGEKO déposées par le requérant ne sont pas pertinentes, en raison de leur grand degré d'incertitude, étant principalement rédigées sur le mode conditionnel; qu'en outre, le requérant invoque que la pollution qui pourrait s'ensuivre pour le parc et le golf du château de la Bawette serait démultipliée par le réseau d'égouttage mis en place par la première partie adverse, joignant un rapport de l'expert DEPLASSE qui avait déjà été déposé dans l'affaire n° 161.225/XIII-3689 (recours contre permis autorisant notamment l'aménagement du système d'égouttage de la zone C'); que l'arrêt n° 156.417 du 15 mars 2006 a cependant rejeté la demande de suspension introduite dans cette affaire, ayant estimé que le système d'égouttage autorisé, comprenant notamment l'installation d'une plaque de réglage, n'augmentait pas les risques de débordement des eaux de pluie vers la propriété de la S.A. GOLFINGER, propriétaire du golf; que les conclusions de l'étude UNIVERSOIL déposée par l'intervenante, basées sur des rapports établis par le bureau d'études GEOSAN pour compte du ministère de la Défense nationale, lequel est étranger au litige, adoptent une approche scientifique et sont pourvues de développements précis et détaillés, au contraire de celles de l'étude AGEKO; que ces conclusions, qui répondent à chacune des questions posées dans l'étude AGEKO, sont les suivantes :

- " 1. La contamination est délimitée au Sud à une distance comprise entre 60 et 90 m de l'origine de la contamination.
2. Le risque de contamination de la source du Ry est à exclure.
3. Le projet immobilier de la SA Codic ne risque pas d'entraver le bon déroulement de l'assainissement qui devrait commencer prochainement sur la parcelle voisine";

que ces conclusions sont corroborées par l'annexe A du courrier adressé le 14 août 2007 par le ministère de la Défense à la S.A. CODIC, annexe qui contient les réponses que ce ministère estime devoir apporter aux interrogations soulevées par l'étude AGEKO; que ce courrier, qui figure en annexe 2 de l'étude UNIVERSOIL, comprend en synthèse, les réponses suivantes :

1. L'écoulement de la nappe du Bruxellien a lieu vers le Nord-Ouest, et non vers le Sud;
2. Au sud de la chaussée des Collines, deux piézomètres ont été installés; l'eau présente une légère pollution qui diminue jusqu'à être nulle à environ 40 mètres de la chaussée; la pollution est donc de faible ampleur, délimitée, et fait l'objet d'une surveillance continue.
3. Le projet litigieux se situant en amont par rapport au sens d'écoulement de la pollution, il y a peu de raisons que ce projet entrave un futur projet d'assainissement;

Considérant que ces éléments démontrent l'inexistence du préjudice tel qu'exposé par le requérant, à savoir la pollution des eaux de surface et souterraines dans son environnement immédiat;

Considérant qu'enfin, le courrier du 9 novembre 2007 par lequel le requérant envoie diverses pièces, n'est non seulement pas prévu dans la procédure en suspension, mais est désormais exclu par la nouvelle rédaction de l'article 8, alinéa 1^{er}, 3/, de l'arrêté du 5 décembre 1991 précité; que s'il fallait néanmoins tenir compte de ces pièces, il y aurait lieu de constater que les conclusions de la seconde étude AGEKO transmise par le requérant ("Suites à donner au dossier") sont à nouveau rédigées en termes incertains et non basées sur des mesures propres; qu'au contraire, elles consistent essentiellement à proposer la réalisation de prestations complémentaires, de sorte qu'elles ne peuvent contrecarrer les conclusions du ministère de la Défense et des études UNIVERSOIL et GEOSAN précitées;

Considérant, dès lors que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas démontré;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme CODIC BELGIQUE est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-deux février deux mille huit par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

S. GUFFENS.