

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 86.479 du 3 avril 2000

A. 87.925/XIII-1432

En cause : **DUPONT** Benoît
ayant élu domicile chez
Me Etienne GREGOIRE, avocat,
avenue Blonden 21
4000 Liège.

A.87.975/XIII-1436

En cause : 1. **l'Association sans but lucratif
ACTION ET DEFENSE DE
L'ENVIRONNEMENT DE LA VALLEE
DE LA SENNE ET DE SES AFFLUENTS,**
en abrégé "**ADESA**",
2. **BRUNEEL** Jean-Marie,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombrefe,

contre :

la Région wallonne, représentée par
son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société en commandite par action
WERELDHAVE BELGIUM,**
ayant élu domicile chez
Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN et
Michèle BORGERS, avocats,
rue H. Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 novembre 1999 par Benoît DUPONT qui demande l'annulation de l'arrêté pris le 23 septembre 1999 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement annulant la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles du 13 avril 1999 et, en conséquence, accordant le permis d'urbanisme sollicité par la société en commandite par actions WERELDHAVE BELGIUM pour l'extension d'une surface commerciale sur un bien situé à Nivelles, chaussée de Mons, 18, cadastré 3^e division, section E, n^{os} 243 N et Z, 245 B, 247 G, 250 D2 et E2, 251 L, 254 B;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 22 novembre 1999 par l'association sans but lucratif ACTION ET DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT DE LA VALLEE DE LA SENNE ET DE SES AFFLUENTS, en abrégé ADESA, et Jean-Marie BRUNEEL qui demandent l'annulation du même arrêté;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu les requêtes introduites les 13 et 20 décembre 1999 par lesquelles la société en commandite par actions WERELDHAVE BELGIUM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé;

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

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu le mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 15 février 2000, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 29 février 2000 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour Benoît DUPONT, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour l'A.S.B.L. ADESA et Jean-Marie BRUNEEL, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la Région wallonne, et Mes M. BORGERS et Fr. HAUMONT, avocats, comparaissant pour la S.C.A. WERELDHAVE BELGIUM;

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Par une demande datée du 16 décembre 1998 et dont il est accusé réception le 23 du même mois, la S.C.A. WERELDHAVE BELGIUM sollicite l'autorisation de "réaliser l'extension et la construction de surfaces commerciales"

sur un terrain dont elle est propriétaire, sis à Nivelles, chaussée de Mons, cadastré 3^e division, section E, n^{os} 243 N et Z, 245 B, 247 G, 250 D2 et E2, 251 L, 254 B;

Le terrain se situe pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Nivelles. Le partage entre ces deux zones ne ressort pas des plans déposés.

Il emporte la démolition de la ferme de Willambroux, ce que ni la demande de permis, ni le formulaire statistique, ni la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ne révèlent. La nécessité de cette démolition ressort du seul plan de situation et d'implantation.

Au plan de secteur, la ferme de Willambroux se situe en zone d'habitat.

Elle est reprise à l'inventaire du patrimoine monumental, n^o 2- Brabant-Nivelles, p. 377.

Cette ferme, anciennement propriété du centre public d'aide sociale de Nivelles, cadastrée section E, parcelles 245 B et 247 G, a été vendue le 23 mai 1997 à une société hollandaise pour la somme de 28.500.000 francs.

Elle est exploitée par M. Benoît DUPONT et son épouse, lesquels bénéficient d'une notification de cession privilégiée de bail à ferme datée du 28 juin 1990 et n'ont pas exercé leur droit de préemption lors de la vente de la ferme.

2. L'enquête publique se tient du 24 décembre 1998 au 14 janvier 1999.

3. Entre-temps, le 13 janvier 1999, la commission consultative de l'aménagement du territoire remet un avis défavorable sur le projet, motivé comme suit :

" Le projet consiste en la construction de surfaces commerciales en extension du centre commercial existant.

La sortie des camions sur la chaussée de Mons (en face de la ferme S^t Antoine) ne peut se faire sans une bande de circulation supplémentaire de lancement.

La chaussée de Mons devrait être élargie afin de drainer efficacement l'entrée et la sortie de la ville.

Opposition à la démolition de la ferme pour les raisons suivantes :

- cette ferme n'est pas classée mais néanmoins inscrite sur une liste de sauvegarde du patrimoine monumental de la Belgique;
- elle est un témoin du passé historique, culturel et social de Nivelles;
- elle offre des possibilités de reconversion en centre culturel, bureaux ou mêmes commerces (exemple de la ferme du Douaire à Ottignies);
- c'est la dernière grande ferme en place à proximité du centre;
- en cas de travaux, elle devrait faire l'objet d'une surveillance archéologique.

Les remblais occasionnés par ce projet sont trop importants. Il serait plus intéressant de créer des parkings souterrains.

Ce projet va accentuer le déséquilibre économique existant entre le centre-ville et le «commerce décentralisé». Le centre-ville a entre autres besoin de meilleurs aménagements, d'un plan de circulation, de plus de parking, ...

La traversée du Ring pour le piéton étant trop dangereuse, il serait nécessaire de créer une passerelle entre le motel et le shopping.

Pourquoi le promoteur prévoit-il déjà dans cette phase la placette des immeubles de logements ?

Le nombre d'emplacements de parkings semble trop faible vu la taille des surfaces commerciales projetées.

Les surfaces commerciales devraient s'intégrer en mixité avec des logements".

4. L'enquête publique suscite 169 réclamations qui dénoncent, pour l'essentiel, la concurrence par rapport au centre-ville, la disparition de la ferme de Willambroux et la disparition du vallon de la Samiette par la modification du relief du sol suite à des remblais importants.

Une réunion de concertation se tient le 20 janvier 1999.

5. Le 2 mars 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles émet un avis favorable motivé comme suit :

" Attendu qu'à l'issue de l'enquête nous avons enregistré 169 réclamations portant sur :

- la concurrence par rapport au centre-ville : déséquilibre commercial;
- la disparition de la ferme de Willambroux;
- le problème d'égouttage et de ruissellement des eaux : absence de bassin;
- la suppression du vallon de la Samiette (modification du relief du sol : remblais importants);
- l'importance du charroi supplémentaire (circulation - encombrements);
- l'absence de motivation pour la démolition de la ferme;
- le manque de clarté dans l'affichage de l'enquête publique;
- la destruction du paysage et de l'environnement local (caractère bucolique - intérêt de la faune et de la flore);
- l'absence de moyens pour l'évacuation et l'élimination des déchets solides, liquides et gazeux;
- le gaspillage d'espace situé en zone d'habitat au plan de secteur;
- la minéralisation à outrance du site;

- l'absence de plan de plantations;
- l'absence d'étude d'incidences;

Vu l'avis défavorable de la C.C.A.T. en date du 13/01/99;

(...)

Vu la situation du bien en zone d'habitat et en zone d'activité économique mixte;

Vu l'article 26 du CWATUP définissant la zone d'habitat;

Considérant que l'extension du centre commercial ne met pas en péril la destination générale de la zone;

Considérant que l'extension du centre commercial est compatible avec le voisinage du site;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 organisant les évaluations des incidences sur l'environnement;

Attendu que l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 ne soumet pas ce type de projet à la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de soumettre ce projet à la procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Attendu que le projet prévoit l'évacuation des eaux usées dans l'égout public existant traversant le terrain et l'évacuation des eaux de ruissellement, de surface et souterraines dans un réseau séparé dimensionné à cet effet;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre d'un projet général incluant également du logement de manière à conserver une mixité des fonctions sur le site;

Considérant que le remblai du vallon de la Samiette contribuera à assainir ce site;

Considérant que la ferme de Willambroux n'a pas fait l'objet d'un classement et que ce bâtiment ne présente pas une configuration architecturale permettant d'y développer des activités commerciales ou administratives tout en conservant son caractère rural;

Considérant dès lors que la reconstruction d'un bâtiment contemporain s'intégrera aux bâtiments existants du shopping et contribuera à la création d'un ensemble architectural cohérent;

Considérant que le développement commercial du shopping est nécessaire afin de garantir le maintien d'une attractivité économique à l'échelle régionale;

Considérant que les circulations internes sur le site sont cohérentes et tiennent compte de la taille et de la configuration des infrastructures auxquelles elles se raccordent;

Considérant que les bâtiments projetés s'intègrent au complexe commercial existant par leurs matériaux, leur implantation et leur volumétrie".

6. Le 1^{er} avril 1999, le fonctionnaire délégué remet un avis défavorable motivé comme suit :

" Attendu que le bien est situé pour partie en zone d'activité économique mixte et pour l'essentiel en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01/12/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien concerné;

Attendu que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Attendu que la demande a été préalablement soumise à des mesures particulières de publicité ainsi qu'à l'avis de la commission communale d'aménagement du territoire;

Attendu que 169 réclamations ont été déposées, que le collège des bourgmestre et échevins en a délibéré;

Attendu que les réclamations portent principalement sur :

(...);

Attendu que la nature des activités projetées et le type de clientèle visée dépassent l'intérêt du voisinage immédiat;

Attendu que le plan de secteur, en implantant de vastes zones d'activités économiques mixtes en périphérie de la zone d'habitat de Nivelles, entend clairement privilégier la résidence dans la zone d'habitat;

Attendu que la zone d'habitat doit accueillir des espaces verts publics; condition que le développement de l'équipement projeté et la mise en oeuvre des options du plan fixant l'aménagement du territoire du reste de la zone ne permettront plus de garantir;

Attendu, pour ces motifs, que la destination projetée est de nature à compromettre la destination principale de la zone d'habitat;

Attendu que l'implantation des volumes projetés et l'aménagement de leurs abords ne respectent ni le relief du sol, ni les lignes de force du paysage, ni les éléments végétaux et bâtis existants sur le terrain; que le projet est à cet égard peu soucieux du principe de conservation et de développement du patrimoine naturel, culturel et paysager figurant à l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Attendu que le parti général d'implantation, en mettant en oeuvre un projet d'un seul niveau et de plain-pied avec les aires de parage, conduit à une occupation excessive de l'espace peu soucieuse du principe de gestion parcimonieuse du sol figurant à l'article 1 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Attendu que ce parti général n'est pas sans conséquence pour les propriétés voisines; notamment du fait des modifications très importantes du relief du sol qu'il nécessite;

Attendu qu'en optant pour la démolition de la ferme dite de Willambroux, inscrite sur la liste du patrimoine monumental de Belgique, sans étude préalable de réaffectation et d'intégration au projet, alors que celle-ci est dans son ensemble en bon état de conservation, le projet se montre également peu soucieux du principe de conservation et de développement du patrimoine culturel figurant à l'article 1 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Attendu que si le langage architectural adopté s'harmonise au bâtiment existant, cette option a cependant pour conséquence de ne pas améliorer le caractère architectural particulièrement banal des bâtiments existants; que le projet est, à cet égard, peu soucieux du principe de gestion qualitative du cadre de vie figurant à l'article 1 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Attendu que, pour ces motifs, le projet est de nature à compromettre le caractère architectural de la zone;

Attendu que le statut des voiries et des parkings figurant dans la demande n'est pas précisé, qu'ils constituent, en l'état, un gaspillage considérable d'espace; que le projet ne figure aucune alternative sérieuse pour l'accès des piétons, des cyclistes et des usagers des transports en commun à partir de et vers la zone agglomérée;

Attendu que les conséquences de l'implantation d'un équipement de cette ampleur en terme de trafic automobile ne sont pas sérieusement étudiées; que celles-ci auraient mérité à elles seules une étude d'incidences

sur l'environnement; que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est au contraire particulièrement laconique à cet égard;

Attendu que le rond-point projeté au nord du terrain est implanté sur une parcelle (n° 253) ne faisant pas l'objet de la demande, ce qui risque de compromettre sa réalisation;

Attendu que la Commission royale des monuments, sites et fouilles, consultée dans le cadre de l'examen d'un avant-projet d'extension du Shopping Center, a émis en date du 26 novembre 1998 un avis défavorable sur le projet de démolition de la ferme de Willambroux;

Attendu que la commission consultative communale de l'aménagement du territoire a émis en date du 13 janvier 1999 un avis défavorable sur la demande;

Attendu que le Ministère wallon de l'Équipement et des Transports a émis en date du 08 février 1999 un avis favorable conditionnel;

Attendu que le Service d'incendie de la ville de Nivelles a émis en date du 19 janvier 1999 un avis favorable en constatant que «les plans (...) sont trop schématiques pour pouvoir donner un avis définitif»;

Attendu que le dossier de demande n'est pas complet au sens de l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et que les plans ne sont pas établis à l'échelle requise (1/50);

Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins daté du 23 février 1999;

AVIS DEFAVORABLE".

7. En conséquence, le 21 avril 1999, le collège refuse le permis d'urbanisme sollicité. Ce refus est notifié à la société par lettre du 4 mai 1999.

8. Par lettre recommandée à la poste le 31 mai 1999, la société WERELDHAVE BELGIUM introduit par l'intermédiaire de ses conseils un recours auprès du Gouvernement de la Région wallonne.

9. Par une note du 18 juin 1999 adressée au Ministre-Président du Gouvernement wallon, la directrice générale de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.)

propose l'inscription éventuelle sur la liste de sauvegarde de la ferme de Willambroux. La note rappelle qu'une demande de classement avait été introduite par un particulier le 11 juillet 1993, que le 20 novembre 1997, la chambre provinciale de la Commission royale des monuments, sites et fouilles avait émis un avis défavorable à la proposition de classement, que, le 29 avril 1999, elle maintenait son avis et émettait un avis défavorable quant à l'inscription de ce bien sur la liste de sauvegarde, mais que, le 26 novembre 1998, la même commission avait émis un avis défavorable sur le projet de démolition de la ferme dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, estimant que cette démolition entraînerait la perte patrimoniale des bâtiments et la modification trop importante du paysage d'entrée urbaine.

10. Le 1^{er} juillet 1999, la commission d'avis sur les recours émet l'avis défavorable suivant :

" Compte tenu de l'absence d'éléments démontrant l'impact du projet sur le commerce de la zone de chalandise de la ville de Nivelles ce qui, sans entrer dans les prérogatives d'autres législations, pouvait être rencontrée par la réalisation d'une étude adéquate;

Compte tenu du fait que le projet ne participera pas à la requalification de l'entrée de la ville de Nivelles tel que préconisé par le SDER;

Compte tenu de l'option privée aboutissant à la destruction de la ferme de Willambroux alors que son inscription en zone d'habitat au plan de secteur en 1981 avait pour souci de la maintenir en lui donnant à terme d'autres fonctions;

Compte tenu que l'implantation des volumes projetés et l'aménagement de leurs abords ne respectent ni le relief du sol - un remblai de +/- 5 m est prévu pour les zones de parking - ni les lignes de force du paysage - la suppression des arbres existants le long du vallon de la Samiette;

Compte tenu qu'aucun élément de procédure n'a pu être communiqué quant au schéma directeur et que l'on peut en déduire qu'il constituait la traduction planologique du projet et non qu'il la précède ce que l'on attend de la démarche d'un aménageur;

Compte tenu de la vue directe des futurs appartements sur la toiture plate des bâtiments du complexe;

Compte tenu que le projet ne respecte pas le prescrit de l'article 1 du CWATUP par la suppression du fond du vallon, la destruction d'un élément architectural repris au patrimoine monumental de la Région wallonne, la pauvreté architecturale du projet alors que celui-ci vise à rechercher un équilibre entre toutes les fonctions admissibles dans la zone d'habitat;

La commission rend un avis défavorable au projet tel que présenté;

Elle se prononce néanmoins en faveur d'une certaine extension du Shopping Center, le vallon de la Samiette en constituant la limite physique;

Cette extension peut être rencontrée par la construction d'un niveau supplémentaire au complexe existant;

Le parti urbanistique des abords, accompagné d'une étude de circulation, sera revu dans un souci de plus grande convivialité. Ainsi, un arbre sera planté tous les cinq emplacements de parking;

Des espaces de jeux pour les enfants seront aménagés à proximité de la rivière qui devra être réhabilitée et servira d'élément naturel entre la zone d'activité économique mixte et la zone d'habitat".

11. Le 24 août 1999, la société WERELDHAVE BELGIUM adresse à la Région wallonne un rappel conformément à l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

12. Dans une note datée du 22 septembre 1999, la D.G.A.T.L.P. propose au Ministre le rejet du recours pour les motifs suivants :

" Le plan de secteur, en prévoyant de vastes zones d'activité économique industrielle et zones d'activités économiques mixtes en périphérie de la zone d'habitat, entend clairement privilégier les fonctions de résidence en zone d'habitat.

Le projet s'étend dans un total irrespect du site, du patrimoine et de l'environnement. Les besoins économiques (pour autant que les besoins d'un tel shopping soient prouvés) sont ici rencontrés par une gestion exécrable du cadre de vie : l'étalement sur des centaines de mètres carrés et sur un seul niveau du projet, la destruction du patrimoine culturel (destruc-

tion de la ferme de Willambroux), naturel et paysager (remblais importants, destruction du biotope).

Bien que la ferme de Willambroux ne soit ni classée, ni inscrite sur la liste de sauvegarde, sa valeur patrimoniale est incontestable. En effet, celle-ci est inscrite sur la liste du patrimoine monumental de Belgique.

Par ailleurs, une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde est en cours.

Un examen du reportage photographique démontre que la demanderesse a mis principalement l'accent sur les deux annexes délabrées, constituant une petite partie de l'ensemble des bâtiments, le reste du domaine étant dans l'ensemble bien conservé et apte à recevoir d'autres fonctions.

La Commission royale des monuments, sites et fouilles, consultée dans le cadre de l'examen d'un avant-projet d'extension du Shopping Center, a émis, en date du 26 novembre 1998, un avis défavorable sur la démolition de la ferme de Willambroux.

La destruction de la ferme de Willambroux démontre le peu de souci qu'a le projet vis-à-vis du principe de conservation et de développement du patrimoine culturel préconisé par l'article 1^{er}, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

De plus, la demanderesse projette de remblayer à outrance la vallée de la Samiette, dans le but de créer un plateau parfaitement horizontal afin d'y accueillir les parkings et les constructions souhaités. Les remblais atteindront une hauteur de 9 mètres sur le profil n° 1. Un tel remblai entraînera bien évidemment l'impossibilité de préserver la végétation présente sur le terrain.

Le projet et ses parkings s'étendent sur des centaines de mètres carrés et sur un seul niveau. Il eût été préférable d'ériger ce projet sur plusieurs niveaux, et ce, afin de limiter son occupation au sol.

L'architecture proposée est particulièrement pauvre et participe à la banalisation des entrées de ville.

Pour les motifs cités ci-dessus, le projet est peu soucieux des principes de la conservation et du développement du patrimoine culturel et naturel, de la gestion parcimonieuse du sol et de la gestion qualitative du cadre de vie, principes rappelés par l'article 1^{er}, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Les compagnies distributrices d'eau et d'électricité, ainsi que BELGACOM, n'ont pas été consultées.

En matière d'égouttage, aucune note de calcul n'est fournie pour l'évaluation des quantités d'eau à évacuer, ainsi que pour le dimensionnement d'un bassin d'orage qui paraît indispensable vu la taille de la surface imperméable et le besoin d'épurer les eaux chargées d'hydrocarbures.

Quant à l'hypothétique projet de logements, le plan d'implantation prévoit des logements en arrière-zone par rapport à la rue Sainte-Barbe, ayant pour vue les énormes toits plats du shopping. En outre, ces logements se situeraient le long d'un tunnel réservé aux poids-lourds".

13. Le 23 septembre 1999, le Ministre délivre le permis d'urbanisme motivé comme suit :

" Considérant que le bien visé est repris à la fois en zone d'habitat et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981;

Considérant que le projet d'extension se compose de deux phases successives : une première phase visant à étendre le Shopping Center et une seconde tendant à construire des immeubles résidentiels; que le recours porte sur la première phase;

Considérant que ce projet a été soumis à une enquête publique; que celle-ci n'a donné lieu qu'à 169 réclamations alors que la ville de Nivelles compte près de 24.000 habitants;

Considérant qu'au regard du prescrit de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, l'extension du centre commercial existant ne met pas en péril la destination générale de la zone;

Considérant que l'extension du centre commercial est compatible avec le voisinage du site;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre d'un projet général incluant du logement de manière à conserver une mixité des fonctions sur le site;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 organisant les évaluations des incidences sur l'environnement;

Attendu que l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 ne soumet pas ce type de projet à la réalisation d'une étude d'incidence;

Attendu que le projet prévoit l'évacuation des eaux usées dans l'égout public existant traversant le

terrain et l'évacuation des eaux de ruissellement, de surface et souterraines dans un réseau séparé dimensionné à cet effet;

Considérant dès lors que le projet s'étend dans une correcte intégration urbanistique, que les aspects environnementaux n'ont pas été négligés, que les besoins économiques sont rencontrés par une gestion qualitative du cadre de vie (plantations, piétonniers);

Considérant qu'après exécution du projet il restera +/- 14.000 m² d'espaces verts sans compter les diverses plantations prévues sur les parkings; qu'en outre, ce projet contribue à un assainissement important du site;

Considérant que la ferme de Willambroux n'est ni classée, ni inscrite sur la liste de sauvegarde et que sa valeur patrimoniale est faible; que ce bâtiment ne présente pas une configuration architecturale permettant d'y développer des activités commerciales ou administratives tout en conservant son caractère rural;

Considérant que les bâtiments de la ferme sont en mauvais état, qu'un examen du reportage photographique le démontre; que leur destruction est nécessaire pour mener à bien le projet; que leur remplacement par un bâtiment de type contemporain permettra une bonne intégration et contribuera à la création d'un ensemble architectural cohérent;

Considérant que le développement commercial du Shopping Center est nécessaire afin de garantir à la région le maintien d'une attractivité économique à l'échelle régionale;

Considérant que les circulations internes sur le site tiennent compte de la taille et de la configuration des infrastructures auxquelles elles se raccordent;

Considérant que les études de circulation ont été approuvées par le MET;

Considérant que les bâtiments projetés s'intègrent au complexe commercial existant par leurs matériaux, leur implantation, et leur volumétrie".

Il s'agit de l'acte attaqué qui est notifié à la société WERELDHAVE BELGIUM et à ses conseils le 24 septembre 1999.

14. Suivant le congé signifié à la requête de la société WERELDHAVE BELGIUM par exploit d'huissier du 2 décembre 1999, Benoît DUPONT et son épouse Agnès GRYSPEERT

doivent remettre la ferme de Willambroux à disposition au plus tard le 2 mars 2000;

Considérant que les recours sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que, par requêtes introduites les 13 et 20 décembre 1999, la société en commandite par actions WERELDHAVE BELGIUM demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les parties adverse et intervenante contestent l'intérêt à agir de l'association sans but lucratif ADESA et celui de Jean-Marie BRUNEEL; qu'en ce qui concerne l'association sans but lucratif, elles estiment que son objet social est trop large et se confond avec l'intérêt général; que pour ce qui a trait à Jean-Marie BRUNEEL, elles lui reprochent de n'être plus que propriétaire d'une parcelle située à 150 mètres de la ferme et sur laquelle le projet de construction qu'il envisage reste hypothétique;

Considérant qu'aux termes de l'article 3 de ses statuts, tels que publiés au Moniteur belge du 20 janvier 1972, l'A.S.B.L. ADESA a pour but :

" 1° La protection de la nature, du paysage et des sites naturels;

2° Le développement harmonieux et rationnel de l'environnement.

Elle pourra, à cet effet, prendre toutes mesures visant :

- a) au maintien des équilibres naturels et des ressources naturelles;
- b) à la protection des espèces animales et végétales et des milieux naturels;
- c) à la protection du paysage original du plateau brabançon;
- d) à la sauvegarde et à la création des espaces verts;

- e) à la création de réserves naturelles et de parcs naturels régionaux;
- f) à l'encouragement de la recherche scientifique, de l'éducation, l'information et la vulgarisation;
- g) à assister les mouvements qui accomplissent des actions en faveur de la protection de la nature.

Elle pourra, de même, dénoncer les abus et les dangers latents, intenter toutes actions en justice et, de façon générale, entreprendre toute action conforme à l'esprit de ses statuts. La présente énumération n'étant pas limitative";

qu'il est en outre précisé que "l'association exercera ses activités principalement dans le bassin de la Senne et ses abords, au sud d'un parallèle passant par Hal";

Considérant que, s'il est vrai que l'objet social de l'A.S.B.L. ADESA est défini de manière assez large, les mesures qu'elle peut prendre précisent cet objet et son bien délimitées territorialement; que la région couverte est loin d'être aussi vaste que ne le laisse entendre la partie intervenante : le Brabant flamand n'est pas ou peu concerné, puisque l'A.S.B.L. n'intervient qu'au sud d'un parallèle passant par Hal, Nivelles se trouvant par ailleurs déjà aux confins de la zone d'activité de l'A.S.B.L.; que l'objet social, et par là même l'intérêt, est suffisamment circonscrit : l'article 3 des statuts vise notamment la protection du paysage original du plateau brabançon; que, si effectivement, l'A.S.B.L. ne peut prétendre pouvoir agir pour la protection d'un bâtiment quelconque, il en va différemment quand ce bâtiment, qui est une ferme brabançonne, fait partie et caractérise le paysage par son aspect typique; qu'en outre, le projet tend à faire disparaître le vallon de la Samiette par la création de remblais importants, de sorte que sa protection entre de toute évidence dans l'objet social de l'A.S.B.L.;

Considérant, par ailleurs, que compte tenu de la position géographique de Nivelles, de son importance

culturelle et historique, la sauvegarde de ce qui reste de son paysage ne se limite pas à un problème d'intérêt purement local; qu'ainsi, l'intérêt collectif que l'association poursuit ne s'apparente pas à l'intérêt général mais par sa spécificité, est distinct de celui-ci;

Considérant que l'A.S.B.L. a intérêt au recours; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant qu'en ce qui concerne Jean-Marie BRUNEEL, que celui-ci justifie d'un intérêt suffisant au recours, simplement en tant que propriétaire de la parcelle voisine, même si celle-ci n'a pas encore fait l'objet d'une rénovation ou d'un projet de rénovation, mais aussi en tant que propriétaire d'un logement dans l'ancienne ferme Saint-Antoine qui surplombe la ferme de Willambroux;

Considérant que les exceptions d'irrecevabilité ne peuvent être accueillies;

Considérant, quant à Benoît DUPONT dont l'intérêt au recours est également contesté par les parties adverse et intervenante au motif qu'il aurait reçu le congé prévu par la loi sur les baux à ferme, qu'il est titulaire d'un bail à ferme sur les terrains qui font l'objet du permis d'urbanisme litigieux; qu'un congé ne peut lui être donné par le propriétaire que dans le respect des conditions légales en matière de baux à ferme; qu'à cet égard, l'annulation éventuelle du permis d'urbanisme litigieux constitue un élément dont le juge judiciaire, saisi d'un litige relatif à la validité de ce congé, pourra apprécier l'incidence sur ce litige; qu'ainsi Benoît DUPONT a intérêt au recours en annulation; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un moyen de l'erreur dans les motifs et de la violation de la loi

du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs en ce que l'auteur de l'acte attaqué indique que "les bâtiments de la ferme sont en mauvais état, qu'un examen du reportage photographique le démontre", alors que cette affirmation est inexacte, comme le démontrent les photos déposées en annexe aux requêtes; que, selon le requérant Benoît DUPONT, les bâtiments sont sains et propres, que la construction est noble et que la grange constitue un joyau de charpentes exceptionnelles, de sorte que la motivation n'est dès lors pas adéquate sur ce point;

Considérant que les parties adverse et intervenante estiment que les requérants tentent de substituer leur appréciation à celle de l'administration, ce qui n'est pas en leur pouvoir, sauf à démontrer l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'arrêté attaqué affirme que "les bâtiments de la ferme sont en mauvais état, qu'un examen du reportage photographique le démontre"; que, précisément, ce reportage photographique, établi par la demanderesse de permis, avait fait l'objet de critiques très claires de la part de la D.G.A.T.L.P. dans sa note au Ministre dans les termes suivants :

" Un examen du reportage photographique démontre que la demanderesse a mis principalement l'accent sur les deux annexes délabrées, constituant une petite partie de l'ensemble des bâtiments, le reste du domaine étant dans l'ensemble bien conservé et apte à recevoir d'autres fonctions";

que les photos déposées par les requérants attestent effectivement du bon état de la ferme, au demeurant toujours exploitée; que ce bon état de conservation avait été souligné par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable, lequel reprochait aussi l'absence d'étude préalable de réaffectation et d'intégration au projet du bâtiment inscrit sur la liste du patrimoine monumental; que la commission d'avis, elle-même, reprochait cette

destruction d'un élément architectural repris au patrimoine monumental de la Région wallonne, estimant que son inscription en zone d'habitat en 1981 avait pour souci de la maintenir en lui donnant à terme d'autres fonctions; qu'en outre, dans sa note au Ministre, la D.G.A.T.L.P. précisait que la ferme faisait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde et que la Commission royale des monuments, sites et fouilles, même si elle avait refusé de classer la ferme, s'opposait à sa démolition;

Considérant que le Ministre ne pouvait pas ne pas avoir égard aux affirmations de son administration, notamment celles du fonctionnaire délégué, quant au bon état de conservation de la ferme; qu'il ne pouvait pas se fonder uniquement sur le reportage photographique unilatéral déposé par la demanderesse de permis, laquelle avait tout intérêt à ne montrer que les aspects défavorables de la ferme qu'elle veut démolir; que, dès lors, non seulement la motivation de l'acte attaqué est inadéquate par rapport aux différents avis remis mais aussi révèle une erreur manifeste d'appréciation sur un élément déterminant du projet;

Considérant que le moyen est manifestement fondé;

Considérant que l'A.S.B.L. ADESA et Jean-Marie BRUNEEL prennent un moyen de la violation de l'article 26 du CWATUP et du plan de secteur de Nivelles;

Considérant que, dans une première branche, ils estiment que l'infrastructure autorisée est rigoureusement incompatible avec la destination principale de la zone; que, selon eux, l'acte attaqué n'apporte aucune réponse adéquate aux objections du fonctionnaire délégué formulées à ce propos; qu'ainsi, à leur estime, les deux premiers considérants sont des pétitions de principe non étayées et le troisième - selon lequel le projet s'inscrirait dans le

cadre d'un projet général incluant du logement - fait allusion à des éléments extérieurs au projet autorisé par l'acte, qui n'ont donné lieu à aucune décision administrative officielle; qu'ils ajoutent que l'extension du shopping vers le centre de Nivelles dans la zone d'habitat serait à l'origine d'une altération fondamentale de la cohérence de l'aménagement du territoire voulue par le plan de secteur, lequel a implanté en périphérie de la zone d'habitat de vastes zones d'activités économiques mixtes, entendant clairement par là privilégier la résidence dans la zone d'habitat; qu'en ce sens aussi, les requérants estiment que ces infrastructures qui drainent une très importante clientèle provenant de l'ensemble de la région de Nivelles est incompatible avec l'intérêt du voisinage résidentiel immédiat, comme l'a également relevé le fonctionnaire délégué, le projet empêchant, par ailleurs, l'aménagement d'espaces verts publics;

Considérant que, dans une seconde branche, les requérants dénoncent la violation combinée de l'article 26 précité et des articles 2 et 3 de la loi sur la motivation formelle ainsi que des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; que, selon eux, l'autorité administrative ne s'est pas fondée sur des éléments concrets concernant le bâti résidentiel existant dans l'environnement immédiat du site litigieux de sorte que la motivation n'est à cet égard également pas adéquate; qu'ils relèvent que, de surcroît, l'acte n'est pas motivé en regard des objectifs établis par l'article 2 du décret précité;

Considérant que Benoît DUPONT prend un moyen en substance voisin de la seconde branche précitée;

Considérant, sur la première branche, que la partie adverse estime, quant à l'application de l'article 26 du CWATUP, qu'en ce qui concerne la compatibilité avec

le voisinage, l'autorité administrative dispose d'un large pouvoir d'appréciation qui ne peut être sanctionné que dans l'hypothèse d'une erreur manifeste d'appréciation et qu'à cet égard, l'équipement peut dépasser l'intérêt du voisinage; qu'au surplus, en l'espèce, elle soutient que l'article 26 est respecté : l'extension projetée doit tenir compte de l'existence préalable du shopping qui en constitue le voisinage immédiat et elle n'empêchera pas la zone d'habitat de se réaliser et d'accueillir de la résidence comme le prévoit le projet dans sa seconde phase; qu'elle ajoute que, vu le contexte particulier dans lequel doit s'implanter le projet, l'on ne saurait exiger une motivation plus circonstanciée, dès lors que par le simple fait que le projet s'installe à côté d'un shopping existant, la première condition est déjà remplie;

Considérant, sur la seconde branche, que la partie adverse est d'avis que l'acte attaqué est adéquatement motivé tant au regard de l'article 26 du CWATUP que des inconvénients qu'est susceptible de générer le projet sur l'environnement;

Considérant que l'intervenante développe des arguments qui, pour l'essentiel, soutiennent la thèse de la partie adverse;

Considérant qu'il ressort de l'article 26 du CWATUP qu'une activité économique peut être autorisée en zone d'habitat pour autant qu'elle ne mette pas péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elle soit compatible avec le voisinage; qu'en d'autres termes, d'une part, le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation, et, d'autre part, il doit être compatible avec le voisinage existant, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage;

Considérant qu'il appartient à l'autorité de vérifier si ces conditions sont remplies et, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle, le permis d'urbanisme doit faire apparaître les raisons pour lesquelles le projet a été jugé compatible avec le voisinage et comme ne compromettant pas la destination principale de la zone;

Considérant que, s'il est exact que le permis d'urbanisme ne doit pas répondre à toutes les réclamations ou avis émis au cours de la procédure, il n'en reste pas moins que les motifs exprimés doivent faire ressortir pourquoi notamment l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et l'avis défavorable de la commission d'avis spécialement instituée pour éclairer le Ministre ont été écartés;

Considérant qu'en l'espèce, l'arrêté consacre les trois considérants suivants au respect du prescrit de l'article 26 du CWATUP :

" Considérant qu'au regard du prescrit de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, l'extension du centre commercial existant ne met pas en péril la destination générale de la zone;

Considérant que l'extension du centre commercial est compatible avec le voisinage du site;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre d'un projet général incluant du logement de manière à conserver une mixité des fonctions sur le site";

Considérant que les deux premiers considérants équivalent à de pures clauses de style; que si la partie adverse est sans doute plus explicite dans ses explications en cours de procédure, elle opère manifestement une confusion entre la zone d'activité économique mixte où se trouve le complexe commercial actuel et la zone d'habitat où s'implante le projet; qu'au regard de l'article 26 du CWATUP, ce n'est pas avec le voisinage situé dans la zone d'activité économique que doit s'apprécier la

compatibilité du projet, mais avec le voisinage situé dans la zone d'habitat, et c'est aussi le respect de la destination principale de la zone d'habitat, à savoir la résidence, qui doit être vérifié;

Considérant que, contrairement à ce que soutient l'intervenante, la zone n'est pas entièrement vouée aux commerces et services et elle n'est pas coincée entre l'autoroute E19, la chaussée de Mons et le contournement sud de Nivelles; que, si, certes, des commerces et services semblent, selon les photos, border ces deux voies, il reste des possibilités résidentielles à l'arrière de la ferme de Willambroux, le long de la rue Sainte-Barbe, comme en témoignent les plans de situation déposés par l'A.S.B.L. ADESA et Jean-Marie BRUNEEL, et ce à défaut de pouvoir avoir une vision claire à partir des plans déposés par la demanderesse de permis, son plan de situation étant imprécis et erroné;

Considérant que, dans son avis défavorable, le fonctionnaire délégué avait entre autres souligné que "le parti général d'implantation, en mettant en oeuvre un projet d'un seul niveau et de plain-pied avec les aires de parcage conduit à une occupation excessive de l'espace" qui "n'est pas sans conséquence pour les propriétés voisines, notamment du fait des modifications très importantes du relief du sol qu'il nécessite"; qu'il s'agissait là d'une critique importante notamment parce que la société n'est pas propriétaire de tout l'îlot et qu'il existe tant des constructions dont on ignore la fonction que des terrains encore bâtissables le long de la rue Sainte-Barbe;

Considérant, quant à l'affirmation selon laquelle "le projet s'inscrit dans le cadre d'un projet général incluant du logement de manière à conserver une mixité des fonctions sur le site", qu'il s'agit là d'un élément absolument non vérifiable, à défaut pour un projet de ce

type d'avoir déjà été déposé; qu'en outre, la commission d'avis avait, d'une part, souligné que l'inscription en zone d'habitat de la ferme de Willambroux avait pour souci de la maintenir en lui donnant à terme d'autres fonctions et, d'autre part, relevé "la vue directe des futurs appartements sur la toiture plate des bâtiments du complexe" ainsi que "la pauvreté architecturale du projet alors que celui-ci vise à rechercher un équilibre entre toutes les fonctions admissibles dans la zone d'habitat";

Considérant que l'arrêté attaqué reste dès lors en défaut de démontrer, par une motivation suffisante et adéquate, qu'il a été procédé à un examen sérieux du respect des conditions imposées par l'article 26 du CWATUP; que, dans cette mesure, le moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.87.925/XIII-1432 et A.87.975/XIII-1436 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la société en commandite par actions WERELDHAVE BELGIUM sont accueillies.

Article 3.

Est annulé l'arrêté pris le 23 septembre 1999 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement annulant la décision du collège des

bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles du 13 avril 1999 et, en conséquence, accordant le permis d'urbanisme sollicité par la société en commandite par actions WERELDHAVE BELGIUM pour l'extension d'une surface commerciale sur un bien situé à Nivelles, chaussée de Mons, 18, cadastré 3^e division, section E, n^{os} 243 N et Z, 245 B, 247 G, 250 D2 et E2, 251 L, 254 B.

Article 4.

Il n'y a plus lieu de statuer sur les demandes de suspension.

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 31.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 21.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 10.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trois avril deux mille par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.