

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 148.938 du 15 septembre 2005

A.154.660/XIII-3442

En cause :

1. **la Société anonyme GAVIMMO,**
2. **la Société anonyme VINCENT GAYE COMPANY,**
3. **GAYE Vincent,**
4. **VAN HECKE Joëlle**
5. **VISART de BOCARME Pascale,**

ayant tous élu domicile chez
Me Jean-Marc DETHY, avocat,
rue Brederode 13
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne ORBAN de XIVRY et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

Partie intervenante :

la Société anonyme I.B.C. IMMOBILIER,
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

En cause :

1. **la Société anonyme GAVIMMO,**
2. **la Société anonyme VINCENT GAYE COMPANY,**
3. **GAYE Vincent,**
4. **GAYE Etienne,**
5. **MOTTET Yves,**
6. **VISART de BOCARME Pascale,**

ayant tous élu domicile chez
Me Jean-Marc DETHY, avocat,
rue Brederode 13
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne ORBAN de XIVRY et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

Partie intervenante :

la Société anonyme I.B.C. IMMOBILIER,
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

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

Vu la requête introduite le 12 août 2004 par la société anonyme GAVIMMO, la société anonyme VINCENT GAYE COMPANY, Vincent GAYE, Joëlle VAN HECKE et Pascale VISART de BOCARME qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 8 juillet 2004 infirmant la décision du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique du 9 avril 2004 et octroyant à la société anonyme I.B.C. IMMOBILIER un permis unique en vue de la construction d'un ensemble résidentiel de 88 appartements en 5 immeubles avec 2 cabines haute tension d'une puissance maximale de 650 kVA et des emplacements de parking en sous-sol, sur un terrain sis à (1420) Braine-l'Alleud, chaussée de Mont-Saint-Jean et rues V. Hugo et du Charron (affaire enrôlée sous le n° A.154.660/XIII-3442);

Vu l'arrêt n° 134.346 du 20 août 2004 rejetant la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la lettre du 13 septembre 2004 par laquelle Joëlle VAN HECKE, 4^{ème} partie requérante, demande la poursuite de la procédure en l'affaire enrôlée sous le n° A.154.660/XIII-3442 et par laquelle la société anonyme GAVIMMO, la société anonyme VINCENT GAYE COMPANY, Vincent GAYE et Pascale VISART de BOCARME informent le Conseil d'Etat de leur décision "de se désister du recours en annulation qu'ils avaient introduit le 12 août 2004";

Vu la requête introduite le 25 octobre 2004 par laquelle la société anonyme I.B.C. IMMOBILIER demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2004 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse et le mémoire en réplique de la 4^{ème} partie requérante;

Vu la requête introduite le 13 septembre 2004 par la société anonyme GAVIMMO, la société anonyme VINCENT GAYE COMPANY, Vincent GAYE, Etienne GAYE, Yves MOTTET et Pascale VISART de BOCARME qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 8 juillet 2004 infirmant la décision du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique du 9 avril 2004 et octroyant à la société anonyme I.B.C. IMMOBILIER un permis unique en vue de la construction d'un ensemble résidentiel de 88 appartements en 5 immeubles avec 2 cabines haute tension d'une puissance maximale de 650 kVA et des emplacements de parking en sous-sol, sur un terrain sis à (1420) Braine-l'Alleud, chaussée de Mont-Saint-Jean et rues V. Hugo et du Charron (affaire enrôlée sous le n° A.155.563/XIII-3491);

Vu la demande introduite simultanément par la société anonyme GAVIMMO, la société anonyme VINCENT GAYE COMPANY, Vincent GAYE, Etienne GAYE, Yves MOTTET et Pascale VISART de BOCARME tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 1^{er} octobre 2004 par laquelle la société anonyme I.B.C. IMMOBILIER demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé en l'affaire A.155.563/XIII-3491;

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

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et des articles 12-14 et 15ter de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

Vu les ordonnances du 21 janvier 2005 convoquant les parties à comparaître à l'audience du 3 février 2005 à 10 heures;

Vu la notification de ces ordonnances et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Jean-Marc DETHY, avocat, comparaisant pour les requérants, Me Pierre MOËRYNCK, loco Mes Etienne ORBAN de XIVRY et Jean-François CARTUYVELS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

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

Considérant qu'il y a lieu de joindre les affaires en raison de leur connexité;

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} octobre 2004, la société anonyme I.B.C. IMMOBILIER demande à intervenir dans la procédure en référé en l'affaire A.155.563/XIII-3491; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, par lettre du 13 septembre 2004, la société anonyme GAVIMMO, la société anonyme VINCENT GAYE COMPANY, Vincent GAYE et Pascale VISART de BOCARME ont informé le Conseil d'Etat de leur décision "de se désister du recours en annulation qu'ils avaient introduit le 12 août 2004"; que rien ne s'oppose à ce que soit décrété le désistement de la société anonyme GAVIMMO, de la

société anonyme VINCENT GAYE COMPANY, Vincent GAYE et Pascale VISART de BOCARME dans l'affaire enrôlée sous le n° A.154.660/XIII-3442;

Considérant que les faits utiles à l'examen des requêtes peuvent être résumés comme suit :

1. La société anonyme I.B.C. IMMOBILIER souhaite construire un ensemble résidentiel de 88 appartements répartis en 5 immeubles sur un terrain situé en majeure partie sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud, où il est cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 131, 132, 133, 134, 135 et 136a, et pour une petite partie longeant la chaussée de Mont-Saint-Jean, sur le territoire de la commune de Waterloo, où il est cadastré 2^{ème} division, section Q, n° 242a. Le terrain, d'une superficie de 13.339 m², borde la chaussée de Mont-Saint-Jean sur environ 75 mètres, la rue Victor Hugo sur environ 70 mètres, la rue du Charron sur environ 120 mètres, et à l'arrière la petite rue du Charron (chemin de terre); il s'agit d'un parc arboré sur lequel se trouve une demeure abandonnée (ancien pensionnat) et trois petits bâtiments-annexes. La propriété comporte de nombreux arbres à haute tige concentrés principalement sur le pourtour le long des voiries précitées. A l'intérieur se trouvent quatre groupes d'arbres de haute tige. La propriété comporte deux arbres remarquables : un tulipier (n° 322) situé le long de la limite parcellaire ouest et un tilleul argenté (n° 390) situé à l'intérieur du parc. Le développement de ces arbres de haute tige va jusqu'à 25 mètres de hauteur et 20 mètres de rayon.

2. La société anonyme GAVIMMO est propriétaire de deux immeubles de bureaux dont la construction fut autorisée le 21 août 2001. L'un de ces immeubles est implanté sur le côté opposé de la rue du Charron, juste en face du terrain qui devrait accueillir le projet litigieux. L'autre est implanté le long de la rue Victor Hugo, un peu plus loin (à une septantaine de mètres du site litigieux). L'immeuble situé dans la rue du Charron abrite les activités de la société VINCENT GAYE COMPANY tandis que l'autre immeuble est actuellement mis en location. Vincent GAYE est administrateur délégué des sociétés GAVIMMO, GAYE TRADING et VINCENT GAYE COMPANY. Il a installé ses bureaux dans l'immeuble implanté rue du Charron. Les conjoints MOTTET-VAN HECKE et Pascale VISART de BOCARME ont leurs maisons d'habitation le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean, directement en face du projet litigieux pour ce qui est des premiers cités, et en léger décalage pour ce qui est de la deuxième. Ces maisons sont du genre petite villa quatre façades. Dans un rayon de 200 mètres, on trouve encore une caserne de pompiers.

3. L'étude préalable à ce projet a fait l'objet d'une approbation de principe de la part du collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud le 16 mai 2003.

4. Au plan de secteur, le bien est inscrit en zone d'habitat (avec l'ancienne surimpression de zone de parc résidentiel). Le bien est par ailleurs compris dans un périmètre pour lequel le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud souhaite depuis 1999 élaborer un plan communal d'aménagement. Ce périmètre englobera les champs de culture situés au sud du projet litigieux, sur le côté opposé de la petite rue du Charron, lesquels devraient accueillir des immeubles de bureaux et des logements. Un auteur de projet, M. MALDAGUE, a été chargé, dès 2000, d'élaborer un avant-projet.

5. Ayant pris connaissance de l'étude préliminaire du plan communal d'aménagement (P.C.A.) (datant de fin juin 2003) qui ne s'accorde pas avec l'étude préalable au projet litigieux approuvée par le collège, le bureau d'architecture de la S.A. I.B.C. IMMOBILIER, la société ALTIPLAN, sur la suggestion de l'architecte communal de Braine-l'Alleud, prend contact avec M. MALDAGUE, lequel n'était pas au courant du projet litigieux, en vue de lui faire part de ses observations. Une rencontre a lieu le 1^{er} octobre 2003 au cours de laquelle ils se mettent d'accord sur une proposition de zones de bâtisse et de zones vertes. Le bureau d'architecture informe par la suite l'architecte communal que l'avant-projet de P.C.A. ne pourra plus être modifié par M. MALDAGUE que sur instruction de la commune, et qu'une réunion est prévue à l'administration communale le 13 octobre 2003 en vue de laquelle il lui transmet la proposition de zones de bâtisse et zones vertes précitée, ainsi qu'une analyse détaillée comportant des propositions de texte afin de mettre le projet de P.C.A. en conformité avec le projet litigieux. Le 20 octobre 2003, le bureau ALTIPLAN informe le bourgmestre de Braine-l'Alleud que "toutes les divergences ont trouvé en ce projet une réponse qui satisfait les parties".

6. La société anonyme I.B.C. IMMOBILIER introduit sa demande de permis unique le 28 octobre 2003 auprès de l'administration communale de Braine-l'Alleud qui la transmet le 30 octobre suivant à la division de la prévention et des autorisations (D.P.A.) de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.) du Ministère de la Région wallonne. La demande vise les rubriques suivantes de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

- 40.10.01.01.01 transformateur statique d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1500 kVA;

- 63.21.01.01.02 parc de stationnement mis à la disposition du public de véhicules à moteur autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - local ou terrain capable de recevoir de 51 à 750 véhicules automobiles.

Le projet est donc soumis à la procédure de permis unique pour établissements de classe 2.

7. Il vise globalement à la démolition des bâtiments existants et la construction de cinq blocs à toitures plates avec penthouses (A¹-A²-A³, B, C, D, E), des abattages sélectifs d'arbres de haute tige (avec maintien notamment des deux arbres remarquables), l'aménagement de 47 places de parking en surface et la construction de deux parkings souterrains totalisant 110 places (l'un dans le sous-sol du bloc A¹-A²-A³ et le sous-sol du bloc C, reliés entre eux, et l'autre dans les sous-sols reliés entre eux des blocs B, C, et D). Les parkings de surface disposeront de trois accès sur la rue du Charron et d'un accès sur la chaussée de Mont-Saint-Jean. Les deux parkings souterrains disposeront d'un seul accès sur la rue du Charron, non loin du carrefour formé avec la rue Victor Hugo. Le bloc A¹-A²-A³ (lequel consiste en réalité en trois blocs distincts) est aligné (avec un léger décrochement entre les blocs) parallèlement à la chaussée de Mont-Saint-Jean. Ce bloc est le plus important. Il mesure 62 mètres de long. Sur l'espace séparant la façade de cet immeuble du trottoir de la chaussée de Mont-Saint-Jean (la largeur de cet espace varie entre 16 et 22 mètres) seront aménagés des emplacements de parking pour quinze voitures. Le bloc A³ est d'un gabarit de type Rez + 4 + T (penthouse) et présente une hauteur moyenne (hors sol) de 20 mètres. La hauteur de façade (sans le penthouse) s'élève à environ 17 mètres. Les blocs A¹ - A² sont d'un gabarit de type Rez + 3 + T (penthouse) et présentent une hauteur moyenne (hors sol) de 17 mètres. Le bloc B est d'un gabarit de type Rez + 4 + T (penthouse) et présente une hauteur moyenne (hors sol) de 21 mètres. Les blocs C, D et E sont d'un gabarit de type Rez + 3 + T (penthouse) et présentent une hauteur moyenne (hors sol) de 18 mètres. La distance la plus rapprochée entre le pied du tulipier remarquable et le parking souterrain des blocs A¹-A² -A³- C s'élève à 8 mètres. Quant au tilleul remarquable, il se situe plus ou moins à égale distance des deux parkings souterrains (soit 8-10 mètres). Les érables (n^{os} 233, 120) et les frênes (n^{os} 160,165) à maintenir au centre du terrain seront distants des parkings souterrains de 6 à 10 mètres. L'aménagement des abords a été conçu par le bureau d'architectes paysagistes JNC International en collaboration avec le bureau ALTIPLAN.

8. La notice d'évaluation des incidences comprend les passages suivants :

- en ce qui concerne l'intégration au site bâti et non bâti :

" L'aspect général extérieur du site est conservé (périphérie), les grandes modifications proviendront des percées au droit des accès.

L'entièreté des arbres situés le long de la chaussée Mont-Saint-Jean sera conservée.

Au droit du rond-point, rue Victor Hugo, la végétation sera momentanément moins dense, la suppression du marronnier en mauvais état sanitaire permettra la plantation de nouveaux sujets pour reformer la barrière périphérique.

Rue du Charron; création de trois percées et suppression de grands arbres. La perception générale du site sera conservée; la diminution de densité et de dimension sera peu perceptible.

La limite de propriété ouest, contre la propriété voisine plantée, ne sera pas modifiée.

Des abattages sélectifs seront réalisés à l'intérieur du site en veillant à maintenir des grands groupes d'arbres.

Au vu de la densité d'arbres existants sur le site, des grands massifs arbustifs isoleront les jardins et de petits arbres de troisième dimension (maximum 8 m), viendront ponctuer l'espace. En périphérie, une clôture accompagnée de lierres limitera la propriété. Des plants forestiers (érable, chêne, charme, châtaignier) viendront compléter localement la végétation périphérique (voir plan n° 0012).

La barrière végétale existante et conservée en grande partie isole le site intérieur du reste du paysage";

- en ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage :

" Voisinage côté ring : zone de bureau et commerce le long de la chaussée de Nivelles.

Voisinage en face de la chaussée de Mont-Saint-Jean : quartier de petites villas 4 façades.

Vers Braine-l'Alleud sur la chaussée de Mont-Saint-Jean; caserne des Pompiers, centre Fitness et le collège Cardinal Mercier.

Côté Sud : actuellement des champs cultivés, dans le projet de P.C.A. des immeubles de logements, ainsi que des bureaux.

Modification du sol; le niveau des sols au pied des arbres est maintenu, une légère modification du relief est faite sur le reste du site pour réaliser des nivellements en harmonie avec les bâtiments";

- en ce qui concerne les construction ou aménagement de voirie :

" La voirie rue du Charron devra être prolongée, en tenant compte de l'ensemble des impétrants.

Les accès sur le site sont privatifs, l'accès existant au niveau de la chaussée de Mont-Saint-Jean est maintenu et conservé dans son état";

- en ce qui concerne les arbres à maintenir :
 - " Un blindage particulier des fouilles (palplanches) permet localement de conserver des réseaux radiculaires de hautes tiges, et diminue l'emprise des fouilles. Les hautes tiges conservées et les zones non modifiées seront protégées par une clôture pendant la durée du chantier";
- en ce qui concerne la circulation :
 - " Les entrées importantes des bâtiments d'appartements se font d'une part par la rue du Charron, route locale de type desserte en cul de sac, sans circulation importante (uniquement celle de l'immeuble de bureau) d'autre part par l'accès existant chaussée Mont-Saint-Jean";
- en ce qui concerne l'impact paysager :
 - " Maintien de la végétation en périphérie; la perception du site sera identique. Les dimensions des hautes tiges diminueront la silhouette des bâtiments".

9. Une note de présentation du projet annexée à la demande précise encore ce qui suit :

- " Compte tenu de la végétation existante, les bâtiments s'implantent en ordre libre sur le terrain, plutôt que le long des voiries, de manière à préserver au maximum les arbres en périphérie ainsi que les sujets de grande qualité à l'intérieur du terrain.
- D'autre part, la hauteur importante des arbres a amené à proposer des immeubles relativement hauts (R+3+T et R+4+T) dont la volumétrie permet un dialogue plus harmonieux avec la masse des couronnes des arbres, et dont l'emprise au sol est limitée et préserve le site naturel".

10. La division de la prévention et des autorisations (D.P.A.) accuse réception de la demande le 31 octobre 2003.

11. Le 17 novembre 2003, la D.G.R.N.E. informe le demandeur de permis que le dossier n'est pas complet en lui précisant les documents manquants.

12. Ces documents sont transmis à la partie adverse le 17 décembre 2003.

13. L'accusé de réception d'un dossier complet et recevable est délivré le 8 janvier 2004.

14. Les enquêtes publiques dans les communes de Waterloo et de Braine-l'Alleud se tiennent respectivement aux dates suivantes :

- du 14 au 29 janvier 2004;

- du 15 au 29 janvier 2004.

Au cours de ces enquêtes, de nombreuses réclamations sont introduites, notamment par les conjoints MOTTET-VAN HECKE, Pascale VISART de BOCARME et les sociétés anonymes GAVIMMO et VINCENT GAYE. Ces réclamations portent principalement sur la densité et le gabarit trop importants, l'esthétique, les accès aux parkings et en particulier l'accès situé sur le carrefour formé par la rue Victor Hugo et la chaussée de Mont-Saint-Jean mal éclairé, dans un virage et source d'accidents hebdomadaires, et sur la perte de lumière pour les habitants de la chaussée de Mont-Saint-Jean qui sera causée par les blocs A¹-A²-A³.

15. Le 30 janvier 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo émet un avis défavorable sur la demande. Cet avis est principalement motivé par les considérations suivantes :

- densité d'habitat et volumétrie des constructions démesurées par rapport au type d'urbanisation existant en ordre ouvert, de caractère unifamilial et résidentiel sur des propriétés boisées;
- abattage important d'arbres et densité de construction ne permettant pas de planter de nouvelles espèces;
- importance des sous-sols ne permettant pas la plantation de grandes essences;
- longueur du bloc A¹-A²-A³ en dichotomie avec le développement bâti le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean, et ombre portée par ce bloc sur les habitations situées en face;
- supplément important de charroi sur un axe déjà fort fréquenté et sur des voiries locales de faible dimension.

16. Le 5 février 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud émet un avis favorable rédigé comme suit :

" LE COLLEGE :

874 - URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - PERMIS UNIQUE - DEMANDE N° 2003/UN011 DE LA SA IBC IMMOBILIER RELATIVE A UN BIEN SIS AVENUE VICTOR HUGO / RUE DU CHARRON/ CHAUSSEE DE MONT-SAINT-JEAN ET TENDANT A CONSTRUIRE UN ENSEMBLE RESIDENTIEL DE 88 APPARTEMENTS EN 5 IMMEUBLES - AVIS PREALABLE

Vu la demande de permis unique n° 2003/UN011 introduite par la SA IBC IMMOBILIER relative à un bien sis avenue Victor Hugo / rue du Charron / chaussée

de Mont-Saint-Jean et tendant à construire un ensemble résidentiel de 88 appartements en 5 immeubles;

Attendu que le projet a été déclaré complet et recevable par la Région wallonne le 08.01.2004;

Vu l'enquête menée du 15.01.2004 au 29.01.2004, (clôture le 30.01.2004 à 11 heures);

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête reprenant les personnes présentes à l'enquête publique ainsi que la liste des réclamants;

Attendu que les principaux motifs de réclamation portent sur :

- le soucis de préserver la végétation;
- le gabarit et la densité importants;
- le peu de recherche esthétique;
- l'augmentation probable de la circulation routière;

Attendu que l'examen du dossier par les Services Travaux et Urbanisme soulève les remarques suivantes :

- « - se conformer à la décision du Collège échevinal du 13.10.2003 et imposer une participation au giratoire Victor Hugo / chaussée de Nivelles, à concurrence d'un montant de 225.000 euros à verser à la Caisse communale (montant fixé suivant l'estimation du Service des Travaux);
- présenter un projet de raccordement des immeubles à la chaussée de Mont-Saint-Jean;
- respecter le règlement de taxe sur l'absence d'emplacements de parcage et modifier le plan des sous-sols en conséquence (rayon de braquage) »;

Vu la philosophie du projet de s'inscrire dans un parc boisé;

Attendu qu'il est évident que c'est l'écran de verdure qui détermine sa décision par rapport au projet examiné;

Attendu par conséquent qu'il convient de tout mettre en oeuvre pour ne pas altérer chaque arbre situé sur la parcelle et ce afin de rencontrer les griefs des réclamants quant à l'esthétique et au gabarit;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu le rapport du 04.02.2004 du Service de l'Urbanisme;

DECIDE d'émettre un avis préalable favorable sous réserve de :

- se conformer à sa décision du 13.10.2003 et imposer de ce fait une participation au giratoire « Victor Hugo / chaussée de Nivelles » à concurrence d'un montant de 225.000 euros à verser à la Caisse communale;
- présenter un projet de raccordement des immeubles à la chaussée de Mont-Saint-Jean;
- constituer une garantie bancaire de 375.000 euros destinée à protéger les arbres qui seront maintenus. Cette garantie sera levée au fur et à mesure de la constatation des dégâts provoqués ou non aux arbres. Un inventaire sera dressé contradictoirement avec l'auteur de projet avant le début des travaux;
- respecter le règlement de taxe sur l'absence d'emplacements de parcage et modifier le plan des sous-sols en conséquence (rayon de braquage)";

17. La décision du collège du 13 octobre 2003 à laquelle il est fait référence dans cet avis ne figure pas dans le dossier administratif. Le rapport au collège daté du 4 février 2004, précisait notamment que "compte tenu de la configuration des parkings en sous-sol, il ne sera pas possible de conserver tous les arbres qui devraient l'être".

18. Le 9 février 2004, la division de la nature et de la forêt (D.N.F.) de la D.G.R.N.E. émet un avis défavorable sur le projet pour les raisons principales suivantes :

- il y a fort à parier que les travaux auront raison de la présence des deux arbres remarquables en raison de la densité de construction (cheminements à proximité et la hauteur prévue des bâtiments empiétant dans la couronne du tilleul);
- les parkings situés le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean empiètent fortement sur le réseau racinaire des arbres à maintenir à cet endroit;
- les arbres à maintenir le long de la rue du Charron sont trop proches des voiries d'accès.

En conclusion de cet avis est indiqué ce qui suit :

- " Compte tenu du fait que le P.C.A. n'est pas encore approuvé (voir dans le dossier) et que la densité des constructions et leur hauteur semblent excessives (emprise au sol et concurrence avec les couronnes des arbres présents sur le site) et menacent la préservation des arbres sur le site (concurrence avec les façades qui impliquera à court ou moyen terme des abattages ultérieurs), l'avis (...) est défavorable".

19. Le 18 février 2004, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué prennent une décision conjointe de prorogation de un mois du délai pour envoyer à l'autorité compétente leur rapport de synthèse. Elle est envoyée le même jour par recommandé au collège des bourgmestre et échevins.

20. Le 23 mars 2004, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique envoient leur rapport de synthèse conjoint au demandeur de permis par recommandé.

21. Le 5 avril 2004, le conseil communal de Braine-l'Alleud décide d'approuver provisoirement le projet de P.C.A., dans lequel le site litigieux est repris en zone 11. Dans cette zone, qui est destinée à accueillir des bureaux et appartements, s'applique l'article 17 qui prévoit notamment ce qui suit :

- " La hauteur des façades entre le niveau moyen du sol et la corniche sera comprise entre 10,00 et 12,50 mètres, 15,50 mètres le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean".

22. Le 9 avril 2004, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué prennent une décision conjointe de refuser le permis unique. Elle est envoyée au demandeur de permis par lettre recommandée du même jour. Cette décision est motivée comme suit :

- " (...)

Considérant que le rapport de synthèse du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué propose de refuser à la demanderesse le permis unique sollicité;

Considérant que la demande a été introduite dans les formes prescrites;

Considérant que la demande a été jugée incomplète en date du 17 novembre 2003 mais que les documents manquants ont été communiqués par le demandeur au fonctionnaire technique dans les délais prescrits;

Considérant que la demande a été considérée comme recevable;

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise à la construction et l'exploitation, Chaussée de Mont St. Jean, rues V. Hugo et du Charron à 1420, Braine-l'Alleud et Waterloo, parcelles cadastrées : Braine-l'Alleud, division 2; section B; n^{os} 131, 132, 133, 134, 135, 136a, et Waterloo, division 4; section Q; n^o 242a, d'un ensemble résidentiel de 88 appartements en 5 immeubles comprenant des parkings souterrains d'une capacité de 110 emplacements, des parkings en surface d'une capacité de 47 emplacements et deux cabines électriques contenant un transformateur électrique d'une puissance de 650 kVA;

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

N^o 40.10.01.01.01, Classe 3 :

Production d'électricité - Transformateur statique d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1 500 kVA;

N^o 63.21.01.01.02, Classe 2 :

Parc de stationnement mis à la disposition du public de véhicules à moteur autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - Local ou terrain capable de recevoir de 51 à 750 véhicules automobiles;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat de type parc résidentiel au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé, pour la partie située sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud, dans le périmètre de l'avant-projet de plan communal d'aménagement dit de «Merbraine» dont le Conseil communal a décidé l'élaboration en séance du 20 septembre 1999;

Considérant le caractère imprécis des prescriptions urbanistiques de ce projet de plan communal d'aménagement pour la parcelle concernée;

Vu l'article 107, §2, du C.W.A.T.U.P. qui précise que le Fonctionnaire délégué peut refuser le permis, en référence à l'établissement en cours, d'un plan communal d'aménagement;

Vu la situation du bien dans la zone de surveillance de deux captages de Braine, ce qui nécessite des précautions importantes;

Considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Waterloo, en séance du 30 janvier 2004, transmis en date 5 février 2004, est défavorable;

Considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Braine-l'Alleud, en séance du 5 février 2004, transmis par fax en date du 15/03/2004 est favorable sous conditions;

Considérant la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins de Braine-l'Alleud de modifier le plan des sous-sols pour respecter le règlement de taxe communal sur l'absence d'emplacements de parcage;

Considérant que le projet actuel n'est donc pas définitif ni acceptable tel quel par le Collège échevinal de Braine-l'Alleud;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les points suivants :

1. densité d'occupation du terrain;
2. augmentation du trafic sur des voiries déjà saturées;
3. accès au terrain mal implantés;
4. sous-équipement des voiries d'accès (trottoirs, pistes cyclables);
5. gabarit, longueur et matériaux projetés;
6. perte d'ensoleillement pour les villas de la chaussée de Mont-Saint-Jean;

Considérant que la densité projetée (construction de 5 immeubles comportant 88 appartements sur un terrain d'une superficie de 13.339 m²) est excessive au regard de l'environnement du terrain qui est urbanisé en ordre ouvert, de caractère résidentiel et unifamilial et composé de propriétés bénéficiant d'une végétation abondante et de nombreux arbres à haute tige;

Considérant que cette densité est incompatible avec l'option du plan de secteur affectant cette parcelle en zone de parc résidentiel; que cette option se justifie toujours aujourd'hui au vu de la qualité du couvert végétal et de l'environnement bâti existants;

Considérant que la demande nécessite un abattage d'arbres important, notamment le long de la rue du Charron, et ne réserve pas suffisamment d'espace pour la reconstitution d'un environnement boisé de même nature que celui que l'on peut observer sur les biens voisins;

Considérant que l'importance des sous-sols projetés ne permet plus de planter de grands sujets en pleine terre; que les deux arbres remarquables existants sur le bien sont eux-mêmes menacés par le projet;

Considérant que le gabarit des bâtiments projetés (R+3+T et R+4+T) est inadapté au contexte composé principalement de villas et, au sud, d'immeubles de bureaux de petits gabarits (R+1 +T+ et R+2+T);

Considérant que la longueur du bâtiment implanté à front de la chaussée de Mont-Saint-Jean est inadaptée au développement bâti que l'on peut observer le long de la chaussée et des voiries contiguës;

Considérant que l'ombre portée générée par cette imposante façade provoque une perte d'ensoleillement significative pour les villas des lotissements résidentiels situés de l'autre côté de la chaussée;

Considérant que le supplément de charroi généré par le projet aura des incidences importantes d'une part sur un axe déjà fort fréquenté et souvent déjà saturé, et d'autre part sur des voiries locales, en partie de faible dimension, ne bénéficiant pas toujours de trottoir et d'infrastructures suffisantes, pour lesquelles la demande (...) ne suggère aucune mesure palliative;

Considérant que le projet a un impact manifeste sur le domaine public des deux communes concernées;

Considérant que seule la Commune de Braine-l'Alleud impose des charges d'urbanisme alors que la Commune de Waterloo refuse cette éventualité".

23. Par courrier recommandé du 3 mai 2004 adressé à la D.P.A. et réceptionné par celle-ci le lendemain, le demandeur de permis introduit un recours contre cette décision. Ce recours critique la motivation de la décision du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique. On y lit notamment les passages suivants :

- en réponse au motif selon lequel le projet de P.C.A. était imprécis en sorte que les fonctionnaires délégué et technique avaient estimé ne pas devoir en tenir compte :
" la demande de permis unique s'inscrit dans le cadre de ce (nouveau) projet de P.C.A. et le respecte en tous points";
- en réponse aux réclamations formulées lors de l'enquête publique concernant la densité :
" le projet de P.C.A. autorise un logement par 150 m² (chapitre 3 «options urbanistiques», «mode de groupement des constructions» et article 17) de terrain pour l'habitat groupé en appartements : la surface de terrain est de 13.339 m² soit 89 logements autorisés. Le projet en comporte 88";
- en réponse aux réclamations formulées lors de l'enquête publique concernant l'augmentation du trafic :
" le projet de P.C.A. prévoit un carrefour giratoire au niveau de la chaussée de Mont-Saint-Jean et l'avenue Victor Hugo (faisant partie de la charge d'urbanisme imposée par la commune de Braine-l'Alleud pour ce permis unique)";
- en réponse aux réclamations formulées lors de l'enquête publique concernant le gabarit, la longueur et les matériaux projetés :
" gabarits : dans le projet de P.C.A. (articles 17 et chapitre 3 «options urbanistiques» «gabarits»), il est autorisé un niveau sous corniche de 15,5 m au niveau de la chaussée de Mont-Saint-Jean et 12,5 m sous corniche au niveau des autres voies de circulation. La coupe en annexe démontre bien que le projet reste inscrit dans le projet de P.C.A.".

Dans l'ensemble, ce recours justifie le projet litigieux principalement au regard du nouveau projet de P.C.A..

24. Le 2 juin 2004, le conseil des requérants adresse à l'agent traitant de la partie adverse un e-mail dans lequel il est notamment fait valoir que le projet de P.C.A. adopté provisoirement traduit un changement radical de la conception que la commune

de Braine-l'Alleud avait jusqu'alors pour l'aménagement du quartier, ne permet de toute manière pas de justifier en soi la délivrance du permis, et n'apporte pas de réponse aux réclamations formulées lors de l'enquête publique.

25. Le 8 juin 2004, la direction de l'aménagement local de la division de l'aménagement et de l'urbanisme informe le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud que le projet de P.C.A. est irrégulier dans la mesure où il est incomplet et où il présente des prescriptions littérales inacceptables. Cet avis indique également que le projet de plan doit être modifié pour rencontrer diverses options urbanistiques et planologiques concernant :

- la conception et la hiérarchie des voiries;
- les zones de bâtisse : sur ce point, il est notamment précisé que dans la zone n° 11 destinée aux bureaux et appartements, il est préférable d'organiser le développement des bâtisses le long des voiries et de laisser les coeurs d'îlots en zone de cours et jardins;
- les zones non-urbanisables;
- les prescriptions urbanistiques.

L'avis conclut au fait que l'urbanisation du site doit être revue et qu'il est nécessaire de faire réaliser une étude d'incidences sur le nouveau projet de plan compte tenu de l'étendue du territoire concerné et des problèmes de circulation qui seront engendrés.

26. Le 10 juin 2004, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande.

Ce avis comprend le passage suivant :

- " Compte tenu de ce que la D.G.R.N.E. a rendu un avis défavorable mais, susceptible d'être revu, motivé par la possibilité que les travaux à réaliser puissent éventuellement porter atteinte aux deux arbres remarquables présents sur le site et que le réseau racinaire soit largement endommagé;

Compte tenu de ce que le projet prévoit explicitement la sauvegarde des arbres remarquables et que les plans ont été réalisés en collaboration avec l'Architecte paysagiste JNC International;

Compte tenu de ce que le bien est inscrit en zone de parc résidentiel au plan de secteur de Nivelles; que suite au décret du 27 novembre 1997 la zone de parc résidentiel est devenue de la zone d'habitat; que le projet est donc conforme à la destination de la zone;

Compte tenu de ce que la motivation du Fonctionnaire délégué et du Fonctionnaire technique se base en partie sur les carences de l'avant-projet de Plan communal d'aménagement dit de «Merbraine» dont l'élaboration a été décidée par le Conseil communal de Braine-l'Alleud, le 20 septembre 1999;

Compte tenu de ce que le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique méconnaissent l'existence d'un nouveau projet de P.C.A. adopté provisoirement par le Conseil communal de Braine-l'Alleud, le 29 mars 2004;

Compte tenu de ce que le projet semble répondre en tous points aux prescriptions de ce nouveau P.C.A.;

Compte tenu de ce que les motivations du Fonctionnaire délégué et du Fonctionnaire technique relatives à la densité des logements, l'environnement boisé, le gabarit des bâtiments n'apparaissent plus fondées, de même que les réclamations portant sur les mêmes objets;

Compte tenu toutefois, que la Commission ne dispose pas des moyens nécessaires et d'un délai suffisant pour s'assurer du respect complet des prescriptions du nouveau Plan communal d'aménagement;

Compte tenu qu'à cet égard la Commission ne peut que regretter l'absence d'examen préalable par l'Administration, et les lacunes dans le dossier communiqué à ladite Commission;

Compte tenu de ce que l'observation portant sur la perte d'ensoleillement est, au vu des informations transmises, totalement infondée;

Compte tenu de ce que des charges d'urbanisme sont prévues par la commune de Braine-l'Alleud pour pallier aux éventuels problèmes de circulation; que par ailleurs, l'augmentation de charroi générée par le projet sur les voiries locales alentour devrait, en toute objectivité, être d'un impact limité;

Compte tenu de ce que les remarques formulées par le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique sur la longueur du bâtiment implanté à front de la chaussée de Mont-Saint-Jean sont pertinentes; qu'il conviendrait d'animer d'avantage cette façade et d'y prévoir une percée visuelle vers le parc intérieur de l'îlot".

27. Le 23 juin 2004, le rapport de synthèse conjoint du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique accompagné d'une proposition de décision de refus est remis au cabinet du Ministre contre accusé de réception. Bien que le courrier figurant dans le dossier administratif porte en rubrique la mention "recommandé", aucune preuve d'envoi recommandé à la poste n'y figure.

28. Le 8 juillet 2004, le Ministre accorde le permis unique. Cette décision est envoyée au demandeur de permis le 13 juillet 2004 par courrier recommandé avec accusé de réception. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" (...)

Considérant que le recours introduit par le demandeur l'a été dans les forme et délai prescrits; que le recours est par conséquent déclaré recevable;

Considérant que le fonctionnaire technique, le fonctionnaire délégué, le Collège des Bourgmestre et Échevins des communes où une enquête publique a été organisée et le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement ont été informés de l'introduction du recours;

Considérant que les attestations certifiant l'affichage de la décision ont été transmises au fonctionnaire technique compétent sur recours par les Collèges des Bourgmestre et Échevins;

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise le déboisement partiel de la parcelle, la démolition d'un bâtiment désaffecté et d'une annexe, la construction de cinq bâtiments abritant au total 88 appartements, la construction de deux garages souterrains de 110 emplacements, l'implantation de deux cabines électriques HT/BT, l'aménagement des abords avec plantations, voiries d'accès et aires de stationnement pour un total de 57 emplacements;

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

N° 40.10.01.01.01, Classe 3

Production d'électricité - Transformateur statique d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1500 kVA

N° 63.21.01.01.02, Classe 2

Parc de stationnement mis à la disposition du public de véhicules à moteur autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - Local ou terrain capable de recevoir de 51 à 750 véhicules automobiles

Considérant que le bien est situé dans la zone de surveillance des deux captages de Braine-l'Alleud; que la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux préconise des mesures de protection particulières;

Considérant que le terrain destiné à la construction se trouve sur un ensemble de propriétés boisées situées entre la Chaussée de Mont-Saint-Jean, la Rue Victor Hugo, la Rue du Charron et le Chemin du Charron, dans un quartier d'habitat à caractère résidentiel; que le site est arboré, avec jardin à l'état d'abandon et des constructions inoccupées;

Considérant qu'en ce qui concerne la construction des immeubles en projet, les effets à craindre pour l'environnement sont relatifs à la destruction d'arbres, y compris d'arbres classés remarquables, à l'accroissement du charroi;

Considérant qu'en ce qui concerne les garages souterrains et l'exploitation des cabines haute tension, les effets sur l'environnement résultent des dangers d'explosion et d'incendie dus notamment à la présence potentielle de véhicules équipés au LPG, de l'évacuation des eaux de ruissellement des garages souillées par les hydrocarbures, de l'exposition aux rayonnements électromagnétiques et du risque d'épanchement du diélectrique.

Considérant que pour ces derniers impacts, le respect des prescriptions légales et réglementaires, des conditions générales et sectorielles concernées ainsi que de conditions particulières adaptées serait de nature à rendre l'établissement compatible avec son environnement.

Considérant que le bien visé est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, approuvé par Arrêté royal le 1^{er} décembre 1981;

Considérant que le bien est situé à la fois sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud, pour l'essentiel, et pour une étroite bande de terrain longeant la chaussée de Mont-Saint-Jean sur le territoire de la commune de Waterloo; que le projet s'étend donc bien sur le territoire de deux communes;

Considérant que le bien est en outre repris, pour la partie située sur le territoire de Braine-l'Alleud, dans le périmètre du plan communal d'aménagement «P.C.A. de MERBRAINE» approuvé provisoirement par le Conseil communal en date du 29 mars 2004; qu'il est repris en zone de bureaux ou d'appartements (11) et en zone d'espace vert (20.2); que les options préconisées par ce plan communal d'aménagement en matière d'implantation et de densité ne doivent pas être suivies;

Considérant que la propriété constitue une zone fortement boisée principalement sur les pourtours et comprend notamment deux arbres remarquables repris à l'inventaire dressé par la Région wallonne;

Considérant l'avis défavorable de la Division Nature et Forêts de la Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement;

Considérant que le projet prévoit explicitement la sauvegarde des arbres remarquables et que les plans ont été réalisés en collaboration avec l'Architecte paysagiste JNC International;

Considérant que le bien est inscrit en zone de parc résidentiel au plan de secteur de Nivelles; que suite au décret du 27 novembre 1997 la zone de parc résidentiel est devenue de la zone d'habitat; que le projet est donc conforme à la destination de la zone;

Considérant que la motivation du Fonctionnaire délégué et du Fonctionnaire technique se base en partie sur les carences de l'avant-projet de Plan communal d'aménagement dit de "Merbraine" dont l'élaboration a été décidée par le Conseil communal de Braine-l'Alleud, le 20 septembre 1999;

Considérant que le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique méconnaissent l'existence d'un nouveau projet de P.C.A. adopté provisoirement par le Conseil communal de Braine-l'Alleud, le 29 mars 2004;

Considérant que le projet semble répondre en tous points aux prescriptions de ce nouveau P.C.A.;

Considérant que les motivations du Fonctionnaire délégué et du Fonctionnaire technique relatives à la densité des logements, l'environnement boisé, le gabarit des bâtiments n'apparaissent plus fondées, de même que les réclamations portant sur les mêmes objets;

Considérant que l'observation portant sur la perte d'ensoleillement est, au vu des informations transmises, totalement non fondée;

Considérant que des charges d'urbanisme sont prévues par la commune de Braine-l'Alleud pour pallier aux éventuels problèmes de circulation; que par ailleurs, l'augmentation de charroi générée par le projet sur les voiries locales alentour devrait, en toute objectivité, être d'un impact limité;

Considérant que les remarques formulées par le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique sur la longueur du bâtiment implanté à front de la chaussée

de Mont-Saint-Jean sont pertinentes; qu'il conviendrait d'animer davantage cette façade et d'y prévoir une percée visuelle vers le parc intérieur de l'îlot;

Considérant, enfin, que le projet doit se conformer au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite visé par les articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'OCTROYER le permis unique sollicité";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen notamment de la violation "des principes généraux de droit d'exercice effectif du pouvoir d'appréciation (notamment quant au bon aménagement des lieux), de bonne administration, d'examen circonstancié, complet et sérieux du dossier", du "principe général relatif à la motivation interne et externe des actes administratifs" et "des articles 1, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'à l'appui de la deuxième branche du moyen, ils font entre autres valoir que l'adoption provisoire d'un nouveau projet de plan communal d'aménagement aux prescriptions duquel se conformerait le projet soumis à demande de permis, à la supposer régulière, "ne pouvait, de toute manière, pas justifier à elle seule la délivrance du permis litigieux et dispenser l'autorité compétente de procéder à un examen circonstancié du bon aménagement des lieux et de la compatibilité du projet avec son environnement immédiat", qu'il "en est d'autant plus ainsi que ledit projet de plan modifie radicalement la conception du bon aménagement des lieux (en termes not. de rapport plancher - sol, de forme des toitures et de gabarit des bâtiments, ...) qu'avaient jusqu'ici développée, de manière constante, tant le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud que le Fonctionnaire délégué", et qu'en se "référant simplement à l'existence du P.C.A. adopté provisoirement par le conseil communal de Braine-l'Alleud sans s'expliquer sur la compatibilité du projet d'I.B.C. avec son environnement immédiat et sa conformité au bon aménagement des lieux et en ne répondant pas aux objections formulées sur ces questions par les requérants, la partie adverse n'a pas légalement et régulièrement justifié sa décision"; qu'à l'appui de la troisième branche du moyen, les requérants font valoir qu'il "ne ressort pas des motifs de l'acte attaqué que la partie adverse a effectivement et adéquatement vérifié la conformité du projet contesté avec les prescriptions du P.C.A.", que "bien que la motivation de la décision critiquée indique que le bien où devrait être réalisé le projet litigieux est repris au P.C.A. en zone de bureaux ou d'appartements et en zone d'espace vert, elle énonce néanmoins que les options préconisées par ce plan communal d'aménagement en matière d'implantation et de densité ne doivent pas être suivies et que le projet semble répondre en tous points aux prescriptions de ce nouveau P.C.A.", que l'appréciation selon laquelle ces options urbanistiques ne devraient pas être suivies n'est pas motivée, que cette "considération relative aux options est d'autant plus surprenante

que, dans son recours, I.B.C. s'est précisément fondée sur l'option du P.C.A. relative à la densité pour justifier la conformité de son projet au plan précité", et que "la motivation de la décision critiquée recèle donc déjà sur ce point une contradiction"; que les requérants ajoutent notamment que la hauteur de façade (du niveau moyen du sol à la corniche) du bâtiment A situé le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean atteindra par endroits selon les plans 20,74 mètres alors que l'article 17 du nouveau projet de P.C.A. impose à cet endroit une hauteur maximale de 15,50 mètres; qu'à l'appui de la quatrième branche du moyen, les requérants font valoir en substance que ni le dossier de demande de permis ni la motivation de l'acte attaqué ne révèlent que l'autorité a effectivement pris en considération les craintes exprimées par les requérants au cours de la procédure d'instruction de la demande, notamment quant au gabarit de la construction, les abattages d'arbres de haute tige nécessités par la densité élevée des constructions et en particulier la construction d'un large parking souterrain, et les problèmes de circulation; qu'ils relèvent notamment que la motivation de l'acte attaqué indique que "des charges d'urbanisme sont prévues par la commune de Braine-l'Alleud pour pallier aux éventuels problèmes de circulation", et que cette affirmation renvoie à l'avis du collège des bourgmestre et échevins rendu sur la demande de permis unique le 5 février 2004, lequel renvoyait lui-même à une décision du 13 octobre 2003 d'imposer une participation au giratoire Victor Hugo/Chaussée de Nivelles à concurrence de 225.000 euros, soit un endroit éloigné du site de 400 mètres; qu'ils relèvent qu'en toute hypothèse la partie adverse a omis d'imposer elle-même ladite charge alors que la commune de Braine-l'Alleud était incompétente pour l'imposer elle-même, ceci en application de l'article 86 du CWATUP rendu applicable aux permis unique par l'article 97 du décret précité du 11 mars 1999; que les requérants exposent également que la motivation de l'acte attaqué indique que "les remarques formulées par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique sur la longueur du bâtiment à front de la chaussée de Mont-Saint-Jean sont pertinentes (et) qu'il conviendrait d'animer davantage cette façade et d'y prévoir une percée visuelle vers le parc intérieur de l'îlot" sans prévoir une telle condition dans son dispositif; qu'en ce qui concerne les arbres, les requérants relèvent d'une part que la S.A. I.B.C. a reconnu dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement que les grands arbres situés le long de la rue du Charron devront être abattus pour construire les trois accès aux parkings tout en indiquant que "l'entière des arbres situés le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean" pourrait être conservée alors qu'elle projette de construire à cet endroit un immeuble long de 65 mètres, et d'autre part que la notice n'explique pas comment vont être exécutés les travaux d'excavation nécessaires à la construction des parkings souterrains sans porter atteinte aux arbres existant à cet endroit; qu'ils ajoutent que la commune de Braine-l'Alleud elle-même avait souhaité la constitution d'une garantie bancaire de 375.000 euros destinée à protéger les arbres devant être maintenus et que la décision conjointe du fonctionnaire délégué et du

fonctionnaire technique du 9 avril 2004 comprenait également de sérieuses réserves sur la possibilité de replanter des arbres à l'endroit des parkings souterrains et sur la préservation des deux arbres remarquables qu'ils estimaient être menacés par le projet; qu'ils constatent que l'acte attaqué ne contient aucun examen de ces questions mais se contente de préciser que "le projet prévoit explicitement la sauvegarde des arbres remarquables et que les plans ont été réalisés en collaboration avec l'architecte paysagiste JNC international";

Considérant qu'en réponse à la deuxième branche du moyen, la partie adverse expose "qu'elle n'aperçoit pas le grief qui peut lui être fait d'avoir apprécié la compatibilité du projet avec le P.C.A. adopté provisoirement par la commune", et que la thèse des requérants "qui part du postulat que le P.C.A. lui-même serait contraire au bon aménagement des lieux relève de la substitution de motifs et n'est au demeurant nullement étayée"; qu'elle précise par ailleurs que l'acte attaqué n'est pas exclusivement motivé par référence à la compatibilité du projet au P.C.A. puisqu'il ressort des motifs qu'elle a tenu compte des incidences du projet sur l'environnement et le bon aménagement des lieux; qu'elle ajoute que l'acte relève, au regard des remarques formulées par l'administration en ce qui concerne la longueur du bâtiment implanté le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean, qu'il conviendra d'animer davantage cette façade et d'y prévoir une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot; qu'en réponse à la troisième branche, la partie adverse renvoie à l'avis de la Commission d'avis sur les recours qui relève que le projet d'I.B.C. paraît en tous points conformes aux prescriptions du P.C.A. et soutient que le moyen manque en fait dans la mesure où les requérants n'exposent pas en quoi ces prescriptions n'auraient pas été respectées; que, selon elle, si l'acte se réfère au P.C.A., c'est principalement au regard des observations formulées par l'administration dans le cadre de l'instruction du dossier; qu'elle soutient que "d'autres motifs justifient le projet au regard du bon aménagement des lieux"; que, quant à la quatrième branche, elle affirme que les griefs formulés par les requérants consistent surtout en des critiques d'opportunité et ne tiennent nullement compte du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de la partie adverse;

Considérant que l'intervenante soutient quant à elle que "contrairement à ce que les requérants prétendent, la partie adverse n'a pas estimé que l'adoption du plan communal d'aménagement dit «LA MERBRAINE» suffisait à elle seule à justifier la délivrance de l'acte querellé, pas plus qu'elle ne s'est dispensée d'apprécier la conformité de la demande au bon aménagement des lieux et à son environnement immédiat"; que l'intervenante indique que "au-delà des considérations (de la motivation) relatives à la conformité du projet au nouveau plan communal d'aménagement adopté provisoirement par le conseil communal, la partie adverse justifie le projet au regard de l'environnement

immédiat (prise en considération par la partie adverse de la crainte d'abattage d'arbres classés remarquables, ...), estimant qu'en respectant les prescriptions légales, réglementaires, et les conditions générales, sectorielles et particulières, le respect de l'environnement sera respecté", et que "indépendamment des considérations relatives à la densité des logements, à l'environnement boisé, au gabarit des bâtiments qui, relève la partie adverse, n'apparaissent plus fondés, pas plus que ne le sont encore les réclamations portant sur les mêmes objets, dès lors qu'un nouveau plan communal d'aménagement a été adopté, la partie adverse motive, pour le surplus, l'acte attaqué relativement à la notion du bon aménagement des lieux"; qu'ainsi elle fait valoir que l'acte attaqué contient des considérants relatifs :

- " - à la perte d'ensoleillement, laquelle est jugée non fondée (ce qui constitue notamment une réponse à la question des gabarits);
- à la sauvegarde des arbres remarquables et au maintien d'une grande partie des arbres suivant un plan étudié par l'architecte paysagiste JNC International (ce qui constitue notamment une réponse à la question du caractère boisé de la parcelle);
- aux éventuels problèmes d'augmentation de la circulation par le constat d'un impact limité du projet sur les voiries locales;
- sur la longueur du bâtiment implanté à front de la chaussée de Mont-Saint-Jean;
- à la conformité à la zone d'habitat";

qu'elle précise encore que tous ces éléments ont joué un rôle dans l'appréciation de la partie adverse en sorte qu'il est erroné de prétendre que l'acte attaqué a été justifié uniquement au regard de la conformité au nouveau P.C.A.; qu'elle ajoute que "les conditions dont l'acte attaqué est assorti contribuent également à la motivation de l'acte attaqué, et ce d'autant plus qu'elles permettent précisément de rendre le projet compatible avec l'environnement immédiat et le bon aménagement des lieux"; que, sur la troisième branche, l'intervenante soutient que le projet de P.C.A. n'a, à ce jour, aucune valeur réglementaire, en sorte que l'autorité n'était pas tenue d'en tenir compte dans le cadre de l'appréciation du projet, et que "si le nouveau projet de P.C.A. a été invoqué par la partie adverse, c'est principalement pour contredire l'argumentation des fonctionnaires technique et délégué et des réclamants concernant l'incompatibilité du projet avec le précédent projet de P.C.A."; qu'elle ajoute qu'en tout état de cause, il apparaît que les prescriptions du P.C.A. sont respectées tant en terme de niveau qu'en terme de densité; que, sur la quatrième branche du moyen, l'intervenante expose que les éléments du dossier administratif ont permis à la partie adverse de se forger une opinion sur l'intégration du projet dans son environnement (simulation de l'ombre projetée du projet) en pleine connaissance de cause, que la réalisation des parkings souterrains ne nécessitera pas l'excavation sur toute la surface de la parcelle litigieuse, que le risque

qu'il soit porté atteinte aux arbres relèverait de toute manière d'une mauvaise exécution de l'acte attaqué et que, pour le reste, les requérants ne démontrent pas que la technique préconisée par le bureau d'architectes paysagistes JNC ne serait pas adéquate; que, selon elle, la note explicative permet de déterminer l'endroit où seront implantées les palplanches; qu'en ce qui concerne l'augmentation de trafic, elle estime qu'elle est nettement surestimée par les requérants et que le dossier administratif permettait aisément d'évaluer ce surcroît de trafic en examinant le nombre de places de parking; qu'en ce qui concerne la percée visuelle suggérée par le Ministre, elle indique "qu'elle ne s'apparente pas à une scission du bâtiment A en deux blocs";

Considérant, sur les deuxième, troisième et quatrième branches réunies du moyen, que pour satisfaire à l'exigence de motivation formelle, l'acte attaqué doit révéler les motifs adéquats et pertinents pour lesquels le Ministre a estimé que le projet était conforme à sa conception du bon aménagement des lieux; que cette motivation doit permettre de comprendre pourquoi le Ministre s'écarte des appréciations émises par les divers services ou instances consultées et, même si le Ministre n'est pas tenu de répondre à toutes les objections formulées au cours de l'enquête publique, lorsqu'au cours de celle-ci, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'au cours de l'enquête publique, plusieurs réclamations ont été formulées concernant le gabarit, la densité des constructions, le risque de ne pouvoir maintenir les arbres comme prévu au projet et les problèmes de circulation qu'occasionnera le projet sur des axes déjà saturés et mal configurés; que ces mêmes questions ont justifié les avis défavorables émis par le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo et la D.N.F., ainsi que l'avis favorable conditionnel du collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud (les problèmes de circulation et abattages d'arbres uniquement en ce qui concerne ce dernier);

Considérant que la décision conjointe du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique du 9 avril 2004 refusant le permis unique était notamment motivée comme suit :

" Considérant que la densité projetée (construction de 5 immeubles comportant 88 appartements sur un terrain d'une superficie de 13.339 m²) est excessive au regard de l'environnement du terrain qui est urbanisé en ordre ouvert, de caractère résidentiel et unifamilial et composé de propriétés bénéficiant d'une végétation abondante et de nombreux arbres à haute tige;

(...)

Considérant que la demande nécessite un abattage d'arbres important, notamment le long de la rue du Charron, et ne réserve pas suffisamment d'espace pour la reconstitution d'un environnement boisé de même nature que celui que l'on peut observer sur les biens voisins;

Considérant que l'importance des sous-sols projetés ne permet plus de planter de grands sujets en pleine terre; que les deux arbres remarquables existants sur le bien sont eux-même menacés par le projet;

Considérant que le gabarit des bâtiments projetés (R+3+T et R+4+T) est inadapté au contexte composé principalement de villas et, au sud, d'immeubles de bureaux de petits gabarits (R+1+T et R+2+T);

Considérant que la longueur du bâtiment implanté à front de la chaussée de Mont-Saint-Jean est inadaptée au développement bâti que l'on peut observer le long de la chaussée et des voiries contiguës".

Considérant que pour toute motivation sur les questions relatives à la densité de construction, au gabarit des bâtiments projetés et au risque qu'il soit porté atteinte aux arbres à maintenir, l'acte attaqué indique ce qui suit :

" Considérant que le bien est en outre repris, pour la partie située sur le territoire de Braine-l'Alleud, dans le périmètre du plan communal d'aménagement «P.C.A. de MERBRAINE» approuvé provisoirement par le Conseil communal en date du 29 mars 2004; qu'il est repris en zone de bureaux ou d'appartements (11) et en zone d'espace vert (20.2); que les options préconisées par ce plan communal d'aménagement en matière d'implantation et de densité ne doivent pas être suivies;

Considérant que la propriété constitue une zone fortement boisée principalement sur les pourtours et comprend notamment deux arbres remarquables repris à l'inventaire dressé par la Région wallonne;

(...)

Considérant que le projet prévoit explicitement la sauvegarde des arbres remarquables et que les plans ont été réalisés en collaboration avec l'architecte paysagiste JNC International;

(...)

Considérant que la motivation du Fonctionnaire délégué et du Fonctionnaire technique se base en partie sur les carences de l'avant-projet de Plan communal d'aménagement dit de Merbraine dont l'élaboration a été décidée par le Conseil communal de Braine-l'Alleud, le 20 septembre 1999;

Considérant que le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique méconnaissent l'existence d'un nouveau projet de P.C.A. adopté provisoirement par le Conseil communal de Braine-l'Alleud, le 29 mars 2004;

Considérant que le projet semble répondre en tous points aux prescriptions de ce nouveau P.C.A.;

Considérant que les motivations du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique relatives à la densité des logements, l'environnement boisé, le gabarit des bâtiments n'apparaissent plus fondées, de même que les réclamations portant sur les mêmes objets;

(...)

Considérant que les remarques formulées par le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique sur la longueur du bâtiment implanté à front de la chaussée de Mont-Saint-Jean sont pertinentes; qu'il conviendrait d'animer davantage cette façade et d'y prévoir une percée visuelle vers le parc en intérieur d'îlot";

Considérant qu'à supposer régulier le projet de P.C.A. sur lequel s'est fondé le Ministre, cet acte n'a pas de caractère réglementaire et ne revêt tout au plus, pour l'autorité communale, que les caractères d'une directive; qu'eu égard à la nature de ce projet de P.C.A., et même s'il rencontre la conception du bon aménagement des lieux du Ministre, ce dernier doit, par une motivation adéquate, indiquer dans l'acte attaqué les raisons pour lesquelles la conception du bon aménagement des lieux développée dans un tel document mérite d'être suivie dans le cas d'espèce; que cette motivation ne peut se résumer à de simples clauses de style mais doit reposer sur une analyse de l'environnement du projet notamment en ce qui concerne la typologie des bâtiments proches; que le motif exprimé selon lequel, en raison de ce nouveau P.C.A., les réclamations formulées au cours de l'enquête publique qui portaient sur les mêmes objets que ceux évoqués dans la décision conjointe du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique, signifie manifestement que, contrairement à ce qu'expose la partie adverse et l'intervenante, l'adoption provisoire de ce nouveau P.C.A. a constitué pour le Ministre un motif déterminant pour lequel les réclamations ont été considérées comme non fondées;

Considérant que les motifs de l'acte attaqué suggèrent une modification des plans en vue d'animer davantage la façade et de ménager une percée visuelle dans le bloc A (le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean), sans que des plans nouveaux aient été préalablement soumis; que le projet n'a pas été amendé contrairement à ce qu'a écrit le Ministre au bourgmestre de Braine-l'Alleud; qu'on ignore en quoi consiste précisément cette percée visuelle, l'intervenante se contentant à cet égard de soutenir qu'elle ne consisterait pas en une scission du bloc A; qu'un tel motif, qui n'est finalement qu'une suggestion formulée par le Ministre pour répondre à la critique concernant la longueur du bloc A qu'il a estimée lui-même pertinente, est manifestement inadéquat; que cette motivation est en outre inexacte en fait puisqu'elle indique que le projet "semble" respecter les prescriptions du projet de P.C.A. alors que, comme le soutient le moyen, la hauteur de façade du bloc A (le long de la chaussée de Mont-Saint Jean) ne respecte pas cette prescription, puisque le bloc A³ aura une hauteur de façade supérieure à 15,50 mètres;

Considérant qu'en ce qui concerne les arbres, la motivation de l'acte attaqué se contente d'indiquer que le projet a fait l'objet d'une étude du bureau spécialisé JNC

(soit l'un des auteurs du projet) et que le dispositif de l'acte attaqué impose comme condition de sauvegarder les arbres remarquables sur le site dont le projet prévoit le maintien; que cette motivation est insuffisante dès lors qu'elle ne répond pas aux craintes formulées notamment dans l'avis de la D.N.F. du 9 février 2004 selon lequel "il y a deux arbres repris sur la liste des Arbres et Haies" mais lorsque l'on voit la densité des constructions projetées "il y a fort à parier que les travaux auront raison de leur présence"; qu'elle ne répond pas non plus aux craintes formulées dans le même avis concernant des arbres de haute tige situés le long de la rue du Charron et de la chaussée de Mont-Saint-Jean en raison d'un empiètement sur leurs racines;

Considérant que les problèmes relatifs à la circulation avaient été reconnus pertinents non seulement dans la décision conjointe du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique du 9 avril 2004, mais également dans les avis des collègues des bourgmestre et échevins des communes de Braine-l'Alleud et de Waterloo; qu'ils avaient également fait l'objet de réclamations au cours de l'enquête publique; que le motif exprimé selon lequel "l'augmentation de charroi générée par le projet sur les voiries locales alentours devrait, en toute objectivité, être d'un impact limité" est une clause de style qui ne répond pas précisément aux craintes formulées à l'égard d'un projet permettant d'accueillir 155 véhicules; que la motivation de l'acte attaqué renvoyant "aux charges d'urbanisme prévues par la commune de Braine-l'Alleud (qui devraient) pallier aux éventuels problèmes de circulation" n'est pas adéquate, dès lors que l'autorité communale n'a émis qu'un avis en ce sens et que le dispositif de l'acte attaqué n'impose de fait aucune charge d'urbanisme concernant la circulation;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué est manifestement insuffisante et inadéquate; que le moyen, en ses trois branches réunies, est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires enrôlées sous les n^{os} A. 154.660/XIII- 3442 et A. 155.563/XIII-3491 sont jointes.

Article 2.

La requête en intervention introduite par la société anonyme I.B.C. IMMOBILIER dans la procédure en référé dans l'affaire enrôlée sous le n° A.155.563/XIII-3491 est accueillie.

Article 3.

Il est donné acte à la société anonyme GAVIMMO, à la société anonyme VINCENT GAYE COMPANY, à Vincent GAYE et à Pascale VISART de BOCARME de leur désistement de leur recours en annulation introduit le 12 août 2004 dans l'affaire enrôlée sous le n° A. 154.660/XIII- 3442.

Article 4.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 8 juillet 2004 infirmant la décision du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique du 9 avril 2004 et octroyant à la société anonyme I.B.C. IMMOBILIER un permis unique en vue de la construction d'un ensemble résidentiel de 88 appartements en 5 immeubles avec 2 cabines haute tension d'une puissance maximale de 650 kVA et des emplacements de parking en sous-sol, sur un terrain sis à (1420) Braine-l'Alleud, chaussée de Mont-Saint-Jean et rues V. Hugo et du Charron.

Article 5.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension dans l'affaire enrôlée sous le n° A.155.563/XIII-3491.

Article 6.

Les dépens en l'affaire enrôlée sous le n° A.154.660/XIII-3442, liquidés à la somme de 1875 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1050 euros, à la charge de l'intervenante à concurrence de 125 euros et à la charge de

la société anonyme GAVIMMO, la société anonyme VINCENT GAYE COMPANY,
Vincent GAYE et Pascale VISART de BOCARME à concurrence de 175 euros chacun.

Les dépens en l'affaire enrôlée sous le n° A.155.563/XIII- 3491, liquidés à
la somme de 1175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1050
euros et à la charge de l'intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
quinze septembre deux mille cinq par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.