

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 160.907 du 4 juillet 2006

A.165.593/XIII-3858

En cause :

1. **MEYER** Patricia,
 2. **GOETHALS** Christian,
 3. **MERLOTTO** Mr,
- ayant tous élu domicile chez
Me Marie VASTMANS, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Braine-l'Alleud**,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme GOBERT IMMO**,
2. **la Société anonyme IMMOGERIM**,
3. **l'Association momentanée société anonyme GOBERT IMMO - société anonyme IMMOGERIM composée de :**
4. **la Société anonyme GOBERT IMMO**,
5. **la Société anonyme IMMOGERIM**,
ayant toutes élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

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

Vu la demande introduite le 29 août 2005 par Patricia MEYER, Christian GOETHALS et Monsieur MERLOTTO, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 6 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud à la société anonyme GOBERT IMMO-IMMOGERIM Association momentanée, en vue de la construction de sept immeubles totalisant 80 logements avec réaménagement de deux voiries (rue du Bouton d'Or et avenue des Cyclamens), sur des parcelles sises à Braine-l'Alleud, rue du Bouton d'Or et avenue des Cyclamens, cadastrées deuxième division, section A, n^{os} 229, 230, 286 et 307/2;

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

Vu la requête introduite le 20 septembre 2005 par laquelle la société anonyme GOBERT IMMO et la société anonyme IMMOGERIM demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu la requête introduite le 14 octobre 2005 par laquelle l'association momentanée société anonyme GOBERT IMMO - société anonyme IMMOGERIM composée de la société anonyme GOBERT IMMO et de la société anonyme IMMOGERIM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 3 mars 2006 fixant l'affaire à l'audience du 14 mars 2006 à 10.00 heures date à laquelle l'affaire a été appelée pour être remise à l'audience du 19 avril 2006 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me M. VASTMANS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et comparaissant loco Me P. LAMBERT pour la seconde partie adverse, et Mes M. GUIOT et S. TURINE, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Au mois de décembre 2002, la S.A. GOBERT IMMO et la S.A. IMMOGERIM en association momentanée ont introduit, auprès de la commune de Braine-l'Alleud, une demande de permis d'urbanisme pour la construction de 7 immeubles à appartements comportant 80 appartements au total. Un récépissé de dossier complet de demande leur a été délivré le 18 décembre 2002.

2. Au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, les parcelles concernées par le projet sont situées en zone d'habitat. Au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 5 "La Haute Borne" de Braine-l'Alleud, ces parcelles sont situées en "zone de résidences groupées". Au sujet de cette zone, l'article 12 du P.C.A. n° 5 dispose comme suit : "Il peut être construit des résidences isolées ou groupées au maximum par six unités développant au maximum 42 mètres". Les prescriptions urbanistiques du P.C.A. précisent par ailleurs, sous un point 5, e) "Gabarit" : "(...) 2/ nombre d'étages maximum, y compris rez-de-chaussée : 3".

3. Six des immeubles prévus s'implanteront de part et d'autre de la rue du Bouton d'Or (d'un côté les résidences Renoir, Cézanne et Delvaux, de l'autre côté les résidences Chagall, Magritte et Picasso). Le septième immeuble (la résidence Monet) s'érigera de façon isolée le long de l'avenue des Cyclamens, à proximité du carrefour formé par celle-ci avec la rue du Bouton d'Or. Pour l'ensemble des sept résidences, il est prévu 116 parkings couverts privatifs en sous-sol, six parkings privatifs en surface et quatorze parkings publics.

4. Il ressort des plans figurant au dossier administratif de la première partie adverse que les résidences Renoir, Cézanne et Delvaux sont des immeubles "quatre façades" ayant chacun une longueur de 28 mètres. Entre ces immeubles se trouve chaque

fois un espace d'une largeur de 10,26 mètres occupé par trois garages couverts et par la rampe d'accès aux garages souterrains. L'ensemble de ces trois résidences et des espaces entre ceux-ci atteint une longueur de l'ordre de 105 mètres. La hauteur au faîte des résidences varie entre 13,09 mètres et 15,84 mètres.

5. Les résidences Chagall, Magritte et Picasso sont, elles aussi, des immeubles "quatre façades" ayant chacun une longueur de 28 mètres. Entre ces immeubles se trouve chaque fois un espace d'une largeur de 10,90 mètres occupé par trois garages couverts et par la rampe d'accès aux garages souterrains. L'ensemble de ces trois résidences et des espaces entre ceux-ci atteint une longueur de l'ordre de 106 mètres. La hauteur de ces trois immeubles est la même que celle des trois autres résidences.

6. La résidence Monet est un immeuble "quatre façades" isolé, d'une longueur de 36 mètres. Sa hauteur atteint 16,56 mètres au faîte.

7. Chacune des sept résidences comporte un sous-sol abritant des emplacements de parkings, un rez-de-chaussée, un premier étage, un deuxième étage, des combles entièrement aménagés dans la toiture, et (du moins pour les résidences Chagall et Renoir) un grenier au-dessus des combles. Les sept résidences ont des toitures à doubles versants inclinés à 50 %, des rehaussements horizontaux étant cependant prévus dans les toitures au niveau des combles.

8. Il ressort également des plans que, tant le rez-de-chaussée que les premier et deuxième étages et les combles de chacune des sept résidences sont destinés à être habités (les plans indiquent, pour chacun de ces niveaux de chacune des sept résidences, la présence de chambres, salle de bain, cuisine, salle à manger). Le grenier prévu au-dessus des combles ne semble en revanche pas constituer un niveau habitable.

9. La première requérante, Patricia MEYER, est domiciliée avenue de la Croix Rouge, 20. Le jardin de son immeuble donne sur l'intérieur d'un îlot commun avec trois des sept résidences litigieuses. Elle évalue à 80 mètres la distance séparant sa propriété de ces trois résidences. Le deuxième requérant Christian GOETHALS, domicilié rue du Ménil, 152, habite à proximité de la future résidence Monet. Son jardin jouxtera immédiatement l'arrière de cette résidence. Quant au troisième requérant, Mr. MERLOTTO, il est domicilié rue du Ménil, 202. Son immeuble est situé en aval du cours d'eau "La Sémaillère", qui longe la rue du Bouton d'Or.

10. Le projet fut soumis à une enquête publique du 16 février au 1^{er} mars 2004 pour les motifs suivants :

" Le projet consiste en «construire 7 immeubles totalisant 80 logements avec réaménagement des deux voiries (rue du Bouton d'Or et avenue des Cyclamens)» et présente les caractéristiques suivantes : Dérogations :

- 1° Parkings en sous-sol en dehors de la zone capable du P.C.A.;
- 2° Rampe d'accès de ces parkings dans la zone de cours et jardin sans dépendances;
- 3° Garages particuliers en fond de rampe entre les immeubles situés en zone de cours et jardins à tolérance de petites dépendances;
- 4° Travaux de voirie".

11. L'enquête publique suscite 53 réclamations, parmi lesquelles des réclamations des première et deuxième parties requérantes. Elles y font valoir que les résidences envisagées sont trop élevées par rapport aux immeubles environnants et qu'elles vont défigurer un quartier comportant essentiellement des maisons unifamiliales. Les constructions litigieuses créeraient une surdensification du quartier entraînant notamment des problèmes de parking et de mobilité. L'aménagement des voiries serait insuffisant notamment du point de vue de la sécurité des usagers. La forte humidité de la zone poserait également problème notamment en ce que le projet prévoit des parkings souterrains. Le deuxième requérant redoute l'effet d'écrasement que produirait la résidence Monet par rapport à son immeuble, et demande que cette résidence soit remplacée par des maisons unifamiliales.

12. Le 9 mars 2004, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

13. En séance du 26 avril 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud juge les réclamations non fondées et décide de proposer au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations nécessaires au P.C.A.

14. Par une délibération du 14 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins décide de proposer au conseil communal d'approuver le tracé des voiries, conformément aux articles 128 et 129 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

15. Le 20 septembre 2004, le conseil communal délibère sur les questions de voiries impliquées par le projet.

16. Par une décision du 18 octobre 2004, le collège des bourgmestre et échevins confirme sa décision du 26 avril 2004 de demander au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations nécessaires au P.C.A.

17. Le 2 décembre 2004, le fonctionnaire délégué se prononce comme suit sur la demande :

- "
- Vu la situation du bien (en) zone d'habitat;
 - Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
 - Vu le plan communal d'aménagement n° 5 (mrw : PPA31);
 - Vu le lotissement 040fl219;
 - Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a constaté la péremption du lotissement depuis le 06/08/1978 pour le motif suivant : le titulaire n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance (voir procès-verbal du 19/12/2002);
 - Vu les avis de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux du 27/02/2004 et du 23/10/2002 (favorable sous réserve).
 - Vu les avis favorables sous réserve du Service Technique provincial concernant la Chaussée de Mont-Saint-Jean et le cours d'eau de 3^{ème} catégorie "La Semaillère";
 - Vu l'avis favorable sous réserves du Service Regional d'Incendie daté du 03/03/2004;
 - Vu l'avis favorable du bureau d'études NONCLERCQ du 17/03/2004 - Conseil du Collège des Bourgmestre et Echevins en ce qui concerne l'égouttage du site;
 - Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone;
 - Considérant que le projet s'intègre au contexte urbanistique du site;
 - Vu les demandes de dérogations au plan communal d'aménagement n° 5 (MRW PPA31) pour des parkings en sous-sol en dehors des zones capables de bâtisse avec rampe en zone de cours et jardins sans dépendances et garage en fond de rampe;
 - Considérant que les prescriptions du plan communal d'aménagement n° 5 prévoient trois étages maximum, y compris le rez avec des hauteurs de 6,50m ou 9,00m ou 10,00m majorées de tolérances;
 - Considérant que le projet est conforme au gabarit maximum du plan communal d'aménagement;
 - Vu l'absence de demande de dérogation pour matériaux de parement,
 - Vu la décision du Conseil communal en séance du 20/09/2004;
 - Vu l'avis de la Commission Consultative Communale d'aménagement du Territoire favorable le 09/03/2004;
 - Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 26/04/2004 et du 18/10/2004;
 - Vu la lettre de réclamation de Madame DELFORGE représentant "les habitants des avenues de la Croix Rouge, des Cyclamens et de la rue du Menil" reçue le 10/11/2004 joignant les lettres antérieures du 27/02/2004, du 06/10/2003, du 02/06/2003, du 28/01/2003;
 - Vu les résultats de l'enquête publique (53 opposants).
 - Vu les objections soulevées lors de l'enquête qui concernent :
 1. Le nombre d'appartements : 80 appartements demandés au lieu de 42 logements selon le plan communal d'aménagement,
 2. Le gabarit;
 3. Les charges d'urbanisme possibles en vertu de l'article 86 du C.W.A.T.U.P. pour un bassin d'orage à définir après étude hydrologique (afin d'améliorer l'égouttage);
 4. Dérogation au plan communal d'aménagement pour les niveaux d'entrée piétonne des immeubles;
 5. Implantation de la cabine électrique;

6. Définition des niveaux du projet et modification du relief naturel du sol en bordure du cours d'eau;
7. Les surfaces bâties de 7.500m² au lieu des 2.450m² maximum prévus au plan communal d'aménagement;
8. Gestion du flux de trafic et des mesures de sécurité routière;
 - Vu la réunion de concertation tenue le 07/10/2004 et ses conclusions;
 - Considérant que ces objections sont réfutées par l'Autorité communale;
 - Considérant que les articles 113 et 114 peuvent s'appliquer ici pour l'objet de la dérogation (garages et accès);
 - Considérant que les objections de sécurités routières doivent être prise en compte par l'Autorité communale;
 - Considérant que l'extension du sous-sol à usage de parkings et infrastructures corollaires se justifie pour dégager les espaces publics des véhicules des occupants;
 - Considérant que le gabarit est conforme au plan communal d'aménagement;
 - Vu la circulaire ministérielle du 09/01/2003 (MB du 04/03/2003- n° 10669) relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation du sol;
 - Considérant que le gestionnaire du cours d'eau annonce des aménagements pour éviter ces inconvénients;
 - Considérant que des charges d'urbanisme peuvent être imposées en application de l'article 86 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
 - LES DEROGATIONS SONT ACCORDEES.
 - AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE :
 1. du respect des avis susmentionnés du Service Régional d'Incendie, du Service technique provincial, de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux;
 2. du respect des matériaux de parement prévus au plan communal d'aménagement;
 3. de préciser les charges d'urbanisme imposées.

18. Le 13 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud délivre le permis d'urbanisme demandé. Le 17 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins retire ce permis au motif que celui-ci ne spécifiait pas correctement le phasage des travaux. Le 28 février 2005, le collège des bourgmestre et échevins décide que, pour des raisons de sécurité juridique, il convenait de retirer la décision de retrait du 17 janvier 2005 et de retirer une nouvelle fois le permis d'urbanisme du 13 décembre 2004.

19. Le 6 juin 2005, le collège des bourgmestre et échevins détermine l'alignement à respecter par le projet.

20. Le 6 juin 2005 également, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud délivre le permis d'urbanisme constituant l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

Considérant que la S.A. GOBERT IMMO et la S.A. IMMOGERIM ont été averties de l'introduction de la demande de suspension par une lettre du greffe du Conseil d'Etat dont l'accusé de réception porte la date du 5 septembre 2005; que par

une requête timbrée à 250 euros, envoyée sous un pli recommandé à la poste du 20 septembre 2005, elles ont régulièrement demandé à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en suspension; qu'il y a lieu de faire droit à cette requête;

Considérant que l'association momentanée et les deux sociétés anonymes qui la constituent ont été averties de l'introduction de la demande de suspension par des lettres du greffe du Conseil d'Etat du 27 septembre 2005, réceptionnées le 29 septembre 2005; que par une requête timbrée à 375 euros, envoyée sous un pli recommandé à la poste du 14 octobre 2005, ces trois entités ont demandé à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en suspension; que cette requête en intervention est irrecevable dans le chef de l'association momentanée, qui selon l'article 47 du Code des sociétés, ne jouit pas de la personnalité juridique; qu'elle est tardive dans le chef des S.A. GOBERT IMMO et S.A. IMMOGERIM, qui ont été averties de l'introduction de la requête en suspension dès le 5 septembre 2005, soit plus de quinze jours avant l'introduction de ce qui, dans leur chef, constitue une seconde requête en intervention;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la demande de suspension, de la violation des articles 1^{er}, 19, 49, 57, 113 et 114 du CWATUP, de la violation des prescriptions littérales et graphiques du P.C.A. n° 5 "la Haute Borne" approuvé par arrêté royal du 18 décembre 1961, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs (en particulier ses articles 2 et 3), de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que dans la première branche du moyen, les requérants soutiennent que le P.C.A. n° 5 n'autorise que la construction de maisons unifamiliales; que selon eux, l'article 12 dudit P.C.A. disposerait en effet que, pour les zones de résidences groupées "il peut être construit des résidences isolées ou groupées au maximum par six unités développant au maximum 42 mètres"; qu'ils soutiennent que le P.C.A. précité utiliserait indifféremment les termes "maisons jumelées" et "résidences groupées", ce qui impliquerait que ces deux notions ont une portée similaire et que, par contre, le P.C.A. opposerait les "résidences groupées" aux "résidences isolées"; qu'ils en déduisent que le P.C.A. n° 5 entend autoriser la construction de maisons unifamiliales isolées, groupées ou jumelées; qu'ils

affirment qu'à ce jour, ce seraient d'ailleurs essentiellement des maisons unifamiliales qui auraient été autorisées dans le périmètre de ce P.C.A.; qu'ils font état du fait que dans un rapport du 14 mars 2003, repris intégralement dans le procès-verbal de la séance du collège des bourgmestre et échevins du 17 mars 2003, le Service de l'Urbanisme de la première partie adverse aurait attiré l'attention du collège des bourgmestre et échevins sur la teneur de l'article 12 du P.C.A., dont ce Service déduisait que "seule peut être envisagée la construction de six maisons d'habitation ou d'immeubles comprenant six unités"; qu'ils concluent qu'en autorisant la construction de sept immeubles à appartements totalisant 80 logements, le permis d'urbanisme attaqué dérogerait manifestement au P.C.A. n° 5; qu'à titre subsidiaire ils font observer que le P.C.A. n° 5 limite le nombre de "résidences groupées" à six et que le permis violerait manifestement cette prescription en autorisant la construction d'immeubles à appartements comportant chacun entre 10 et 12 logements;

Considérant que les parties adverses répondent comme suit au deuxième moyen :

" L'examen des prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement révèle que celui-ci n'impose pas que les résidences soient unifamiliales. A aucun endroit dans le plan communal d'aménagement il n'est imposé que soient construites uniquement des résidences unifamiliales. Une résidence peut comprendre plusieurs logements, comme le rappelle l'acte attaqué, et chaque résidence présente une façade qui ne dépasse pas le maximum de 42 mètres autorisé par le plan communal d'aménagement. Le gabarit des bâtiments est conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement. La différence maximale de hauteur tolérée entre les corniches, dans les prescriptions du plan communal d'aménagement, a été respectée, à savoir 75 cm.

Contrairement à ce que déclarent les requérants, le projet n'autorise pas la construction d'un quatrième étage, le dernier niveau étant aménagé dans la toiture et ne comptant pas pour un étage.

Le deuxième moyen n'est dès lors pas sérieux".

Considérant qu'en réponse à la première branche du moyen, les parties intervenantes soutiennent qu'il ne ressort pas de l'article 12 du P.C.A. n° 5 que celui-ci n'autoriserait que la construction de maisons unifamiliales et exclurait les immeubles à appartements; que selon elles, l'article 12 de ce P.C.A. autoriserait la construction de "résidences isolées ou groupées au maximum par six unités développant au maximum 42 mètres"; qu'elles prétendent que la notion de résidence ne se limiterait pas à celle de maison et qu'une telle assimilation ne résulterait pas non plus du P.C.A. lequel ne ferait mention ni de résidence unifamiliale, ni de résidence présentant une typologie et une architecture propres à une maison d'habitation; que, selon ces parties, les prescriptions urbanistiques du P.C.A. mentionneraient, à l'article 5, e) Gabarit, des "groupes

d'habitations faisant un ensemble architectural" et que l'article 6 de ces mêmes prescriptions urbanistiques assimilerait les notions de "résidence" et de "construction" sans préciser la nature de ces constructions; qu'elles affirment que de nombreux immeubles à appartements auraient d'ailleurs déjà été autorisés dans le périmètre du P.C.A. en cause en manière telle qu'à suivre la thèse des requérants, une grande partie des résidences situées dans le périmètre de ce P.C.A. seraient illégales; qu'elles font valoir, quant au rapport du Service de l'Urbanisme du 14 mars 2003 invoqué par les requérants, qu'il ne serait pas pertinent, que l'article 12 du P.C.A. ne viserait manifestement pas des unités de logement, mais des unités sur le plan technique et architectural, que chaque unité (résidence) serait bien située dans une zone capable et ne dépasserait pas les 42 mètres maximum autorisés et qu'il importerait peu que le projet porte sur sept zones capables; qu'il s'en suivrait, pour les parties intervenantes, que l'article 12 du P.C.A. serait donc bien respecté, comme le constaterait le considérant suivant de l'acte attaqué :

" Considérant que le P.C.A. n'impose pas que les résidences soient unifamiliales; qu'une résidence peut comprendre plusieurs logements; que chaque résidence présente une façade qui ne dépasse pas le maximum de 42 mètres autorisé par le P.C.A.".

Considérant, quant à la première branche du deuxième moyen, que pour les zones de résidences groupées, dont relève la zone concernée, l'article 12 du P.C.A. autorise la construction de "résidences isolées ou groupées au maximum par six unités développant au maximum 42 mètres"; qu'en envisageant des résidences groupées "au maximum par six unités développant au maximum 42 mètres", les auteurs du P.C.A. ont fait référence à la notion de maison unifamiliale; que cette interprétation est corroborée par le fait qu'il ressort des photos figurant aux dossiers des parties que le quartier comporte de nombreuses maisons unifamiliales dont la largeur de façade est de l'ordre de sept mètres et que la même évaluation de la largeur des maisons unifamiliales à sept mètres apparaît d'ailleurs dans la notice d'évaluation préalable au projet qui, en page 5, point i) in fine est rédigée comme suit : "Le regroupement des garages entre immeubles et en sous-sol permet de limiter le nombre de rampes à 5 débouchés sur la voirie. Ce qui confère à la fois plus de sécurité et plus de possibilité de parkings en surface. Ce qui ne serait pas le cas avec des bâtiments de type «bel-étage» où l'on aurait un débouché à la voirie pour chaque maison c'est-à-dire, environ tous les sept mètres"; que la longueur de façade autorisée pour la "résidence groupée", soit 42 mètres, correspond également à la longueur de façade de six maisons unifamiliales de 7 mètres;

Considérant que la première partie adverse a interprété erronément l'article 12 du P.C.A en estimant qu'il était satisfait à cette disposition du moment que la façade

de chaque unité avait une longueur inférieure à 42 mètres, une telle interprétation impliquant en effet que l'article 12 dudit P.C.A. aurait voulu mettre sur un même pied les résidences isolées et des résidences groupées pouvant atteindre 6 x 42 mètres, soit 252 mètres de longueur de façade; que les deux résidences groupées constituées d'une part par les résidences Renoir, Cézanne et Delvaux, et d'autre part par les résidences Chagall, Magritte et Picasso ont une ampleur excessive par rapport à ce que permet l'article 12 du P.C.A., disposition dont la violation est invoquée dans la première branche du deuxième moyen; que la première branche du deuxième moyen est sérieuse;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que leur causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants font valoir notamment ce qui suit :

- la dénaturation du quartier résultant de la construction d'immeubles à appartements dans un quartier résidentiel comportant essentiellement des maisons unifamiliales de type "bel-étage" et des villas. L'implantation d'un projet de grande ampleur, et à tout le moins disproportionné par rapport à la configuration actuelle du quartier avoisinant, entraînerait une modification significative du cadre de vie des requérants.
- la rupture urbanistique radicale et la perte des vues existantes découlant du projet. Alors que les requérants ont actuellement une vue sur un paysage ouvert fait de friches, les immeubles litigieux, d'une hauteur allant jusqu'à 16,50 mètres, constitueraient un obstacle visuel désastreux pour les requérants et pour l'ensemble des riverains du projet. Alors que la première requérante bénéficierait actuellement d'une vue directe sur le Lion de Waterloo, cette vue magnifique serait obstruée à l'avenir par une construction de 15 mètres de haut. Quant au deuxième requérant, un des immeubles envisagés viendrait s'ériger comme un mur au fond de son jardin. Les parcelles litigieuses seraient certes destinées à l'habitat, mais les requérants se seraient attendus à ce qu'on y implante des constructions similaires à celles existant actuellement dans le quartier. Les constructions autorisées entraîneraient une rupture de structure et de gabarit avec le cadre bâti existant, qui serait composé essentiellement de maisons unifamiliales. De plus, par leur gabarit et leur implantation, les constructions projetées porteraient atteinte à l'intimité des requérants et à l'agrément des jardins jouxtant le projet.

Considérant que les parties adverses répondent que le projet envisagé ne serait pas disproportionné et s'inscrirait dans les prescriptions urbanistiques du P.C.A.; que les gabarits et les hauteurs ne seraient pas disproportionnés et que les requérants auraient dû s'attendre à voir cette zone s'urbaniser; qu'elles font valoir que l'examen du

reportage photographique révélerait que les requérants n'ont à l'heure actuelle aucune vue directe et en façade sur le terrain; qu'il s'agirait, pour le troisième requérant, d'une absence de vue, et pour les premier et deuxième d'une vue en oblique, à l'arrière de leur terrain et à une distance importante, qui porterait déjà à l'heure actuelle sur une zone urbanisée; que pour les intervenantes, le risque de préjudice vanté en relation avec la dénaturation du quartier ne serait pas établi; que les immeubles sont conformes aux prescriptions du plan de secteur et du P.C.A. n° 5, en sorte que le préjudice allégué est lié aux affectations planologiques de la zone et non au permis d'urbanisme délivré en conformité avec celles-ci; que les intervenantes contestent également tout risque de préjudice tenant à la perte de vue ou d'intimité; qu'elles soutiennent que le troisième requérant habiterait à une trop grande distance du projet pour pouvoir subir un préjudice quelconque de cette nature et que, quant aux deux premiers requérants, elles soulignent que les immeubles litigieux sont situés en contrebas par rapport à la voirie et aux parcelles contiguës, que leurs gabarits ne sont pas supérieurs à ceux des constructions voisines et que les parcelles ne sont pas inscrites en zone d'intérêt paysager particulier; qu'elles en déduisent que le préjudice en termes de vue est peu significatif dans le chef des premier et deuxième requérants; qu'elles affirment que la perte d'intimité découlant du projet serait peu importante et devrait être acceptée dans une zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant qu'il ressort du projet lui même qu'il implique la construction de sept immeubles totalisant 80 logements avec réaménagement de deux voiries, dont il vient d'être décidé que la critique de sa compatibilité avec les prescriptions du P.C.A. n° 5 était sérieuse, étant donné l'ampleur du dépassement de la longueur maximale autorisée par l'article 12 dudit P.C.A., les deux résidences groupées atteignant chacune 105 mètres de long, soit 2,5 fois la longueur maximale autorisée de 42 mètres; que l'exécution immédiate du permis d'urbanisme contesté risque de causer aux requérants un préjudice grave en termes de dénaturation du cadre de vie et de rupture urbanistique du bâti environnant; qu'en raison de l'importance même des immeubles et du nombre de personnes qu'ils sont destinés à abriter, il est improbable de les voir démolis une fois qu'ils auront été construits; que le préjudice allégué est difficilement réparable;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont remplies; que le permis d'urbanisme attaqué constitue un tout indivisible, notamment du fait des travaux de voirie autorisés; que la notice d'évaluation préalable présente la construction des sept résidences comme un projet unique et précise également que les travaux de voirie seront

exécutés en une seule phase; qu'il y a dès lors lieu de suspendre l'exécution de l'acte attaqué dans sa totalité,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite le 20 septembre 2005 par la société anonyme GOBERT IMMO et la société anonyme IMMOGERIM dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La requête en intervention introduite le 14 octobre 2005 par l'association momentanée et les deux sociétés anonymes GOBERT IMMO et IMMOGERIM qui la constituent est rejetée.

Article 3.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 6 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud à la société anonyme GOBERT IMMO - IMMOGERIM Association momentanée, en vue de la construction de sept immeubles totalisant 80 logements avec réaménagement de deux voiries (rue du Bouton d'Or et avenue des Cyclamens), sur des parcelles sises à Braine-l'Alleud, rue du Bouton d'Or et avenue des Cyclamens, cadastrées deuxième division, section A, n^{os} 229, 230, 286 et 307/2.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite le 20 septembre 2005 par les sociétés anonymes GOBERT IMMO et IMMOGERIM, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la charge de ces dernières à concurrence de 125 euros chacune

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite le 14 octobre 2005 par l'association momentanée et les sociétés anonymes GOBERT IMMO et

IMMOGERIM qui la composent, liquidés à la somme de 375 euros, sont mis à la charge de ces deux dernières à concurrence de 187,50 euros chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.