

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 87.914 du 9 juin 2000

A.89.237/XIII-1510

En cause : 1. **ELOY** Jean-Marie,
2. **DE KEYSER** Didier,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG
et Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

Partie intervenante :

la Société anonyme SUNCREST,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 28 janvier 2000 par
Jean-Marie ELOY et Didier DE KEYSER qui demandent l'annu-
lation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du terri-
toire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région
wallonne du 3 novembre 1999 annulant la décision du

collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud du 17 février 1999 et délivrant à la société anonyme SUNCREST un permis d'urbanisme portant sur la démolition de trois bâtiments, la construction de deux immeubles (soit 95 logements et 5 commerces) et l'abattage d'arbres remarquables pour un bien sis rue Longue et rue Notre-Dame à Braine-l'Alleud, cadastré 4^e division, section E, n^o 1360pie, 1361 et 1362;

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

Vu les requêtes introduites les 3 mars 2000 et 29 mars 2000 par lesquelles la société anonyme SUNCREST demande à être reçue en qualité de partie intervenante respectivement dans la procédure en suspension et dans la procédure en annulation;

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

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

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 7 avril 2000, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 9 mai 2000;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie

adverse et Me F. HAUMONT, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

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

1. La société anonyme SUNCREST introduit le 10 août 1998 une demande de permis de bâtir deux bâtiments abritant 95 logements et 5 commerces sur un terrain sis à Braine-l'Alleud, rue Longue et rue Notre-Dame, cadastré section E, n^{os} 1360, 1361 et 1362. La demande vise également à obtenir l'autorisation de démolir 3 bâtiments existants. Le plan de situation révèle en outre que le projet prévoit l'abattage de quatre arbres remarquables et sains.

La note intitulée "description générale du projet", jointe en annexe de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, prévoit sous un point 2.6.2., en ce qui concerne le charroi supplémentaire, que les constructions projetées accueilleront, du côté de la rue Longue, des "parkings visiteurs" et des parkings d'"attente pour déménagements, livraisons, poubelles", et du côté de la rue Notre-Dame, de "nombreux parkings visiteurs" et un "accès pour déménagements, livraisons, poubelles, pompiers".

L'enquête publique se déroule du 21 août au 4 septembre 1998 et donne lieu à plusieurs dizaines de lettres d'opposition au projet.

Le projet suscite également les avis suivants :

- avis favorable de la police communale de Braine-l'Alleud du 8 septembre 1998, qui s'interroge toutefois sur le "statut" qui sera donné aux voiries prévues et qui propose qu'elles soient "reprises" par la commune et qu'il soit créé une "zone 30";
- avis de SEDILEC (électricité, gaz, télédistribution) du 8 septembre 1998;
- avis de l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon du 18 septembre 1998;
- avis favorable de la commission consultative communale de l'aménagement du territoire du 23 septembre 1998;
- avis de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement de la Région wallonne du 30 septembre 1998, qui propose de conserver cinq arbres remarquables sur les sept existants;
- avis défavorable du bureau d'études "Nonclercq" du 13 octobre 1998, qui se réfère à un précédent rapport du 10 juin 1997, rédigé à l'occasion du dépôt d'une première demande de permis d'urbanisme par la société anonyme SUNCREST : "le réseau d'égouttage existant en aval de ce lotissement n'est pas dimensionné pour évacuer sans problèmes le supplément de débit qui sera provoqué par l'urbanisation des terrains"; le bureau d'études conseille dès lors, soit d'adapter le réseau existant, soit de construire un bassin d'orage sur le terrain;
- rapport de l'architecte communal du 13 octobre 1998 : un avis favorable sous réserve de "respecter les mesures de maintien et de protection des arbres remarquables émises par la direction générale des ressources naturelles" et d'"aménager la rue dite de la Bienfaisance sur une largeur carrossable de 5,20 m + 2 bordures de 0,20 m et

2 trottoirs de 1,20 m et soumettre le projet de voirie à l'approbation communale";

- avis favorable du service d'incendie de l'administration communale de Braine-l'Alleud du 27 octobre 1998, qui fait observer qu'une des voiries d'accès "permet la circulation, le stationnement et la manoeuvre des véhicules et du matériel des services d'incendie".

Le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud émet les 12 et 30 novembre 1998 deux avis préalables défavorables au projet et invite le demandeur de permis, "en ce qui concerne le bâtiment rue Longue, à ramener la partie droite à la même hauteur que la partie gauche et diminuer la partie centrale de 1 niveau", ainsi qu'"à réduire le nombre de logements à 75 maximum".

Le fonctionnaire délégué remet le 4 février 1999 un avis défavorable qu'il formule comme suit :

- " • Considérant que ce projet ne peut être raisonnablement comparé à d'autres projets similaires implantés près du centre ville, du fait de la localisation du terrain en intérieur d'îlot, que dès lors les gabarits et la densité auraient dû être étudiés en fonction de cette situation particulière;
- Considérant que le projet modifie radicalement les caractéristiques actuelles du terrain par les implantations proposées, la disparition presque complète de l'espace vert et de ses arbres remarquables, la desserte des parkings et des bâtiments (notamment pour répondre aux impositions du Service régional d'incendie), les modifications du relief du sol nécessaires (notamment pour les bâtiments situés rue Longue) et porte dès lors atteinte à la viabilité même du quartier;
- Considérant qu'il est utopique et illusoire de prétendre maintenir les 4 arbres remarquables repris sur le plan n° 2 au vu des travaux importants générés par ce projet et plus particulièrement pour les 2 arbres situés à front de la rue Longue.
- Considérant que la mise en oeuvre des toitures tronquées, tout à fait étrangères à la typologie locale et résultant de la profondeur trop importante des

immeubles est de nature à compromettre le caractère architectural du noyau urbain de Braine-l'Alleud;

- Considérant que tant la hauteur des immeubles que leur conception architecturale (développement de balcons, cage d'escalier extérieure, toiture percée de nombreux points lumineux) sont également de nature à compromettre le caractère architectural de la zone;
- Attendu que le projet ne se préoccupe nullement de la problématique de l'égouttage de l'ensemble du projet; que cette notion importante n'est débattue ni dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, ni dans le rapport complémentaire du bureau d'étude;
- Vu le rapport établi par le bureau d'étude NONCLERCQ qui confirme que le dimensionnement en aval de l'égout existant est insuffisant pour évacuer le supplément de débit qui sera provoqué par l'urbanisation du terrain;
- Vu le rapport de la division du patrimoine qui confirme que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique et au vu de la qualité générale du site rejette toute action tendant à démolir les bâtiments existants au profit d'autres constructions à l'échelle tout à fait démesurée inadaptée à un tel endroit".

Le collège des bourgmestre et échevins rejette, le 17 février 1999, la demande de permis pour le motif indiqué dans l'avis du fonctionnaire délégué, ainsi que pour les motifs suivants :

- " - la hauteur du bâtiment projeté à la rue Longue doit être diminuée d'un niveau pour la partie centrale et la partie droite doit être ramenée à la même hauteur que la partie gauche;
- le nombre de logements doit être ramené à 75;
- les équipements existants sont insuffisants (voir avis du Bureau d'études NONCLERCQ, SEDILEC-SEDITEL, l'I.E.C.B.W.)".

2. Le refus est notifié à la S.A. SUNCREST le 18 mars 1999 et aux riverains le 23 mars 1999. La S.A. SUNCREST introduit le 14 avril 1999 un recours auprès du Ministre régional wallon ayant l'urbanisme dans ses attributions.

La S.A. SUNCREST, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud et le fonctionnaire délégué sont entendus le 20 mai 1999.

La commission d'avis sur les recours remet le 1^{er} juin 1999 un avis défavorable aux motifs suivants :

" La commission estime en effet que le projet est quantitativement trop important, notamment par rapport aux potentialités de se regreffer sur le réseau d'accès existant.

Pour le surplus, la commission suggère qu'une réflexion plus globale pourrait être entreprise par la commune dans le cadre d'une politique de revitalisation urbaine et/ou de l'étude d'un schéma de structure communale";

La S.A. SUNCREST adresse le 7 octobre 1999 au Ministre le rappel visé à l'article 121, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

La direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine de la Région wallonne propose au Ministre, le 3 novembre 1999, de rejeter le recours aux motifs suivants :

" Le projet ambitionne de s'implanter à l'intérieur d'un îlot, massivement planté, caractérisé par une forte déclivité.

L'implantation du bâtiment en «milieu» de parcelle s'effectue sans aucune référence au contexte existant (pas d'axe ou de ligne conductrice, aucune structure et hiérarchisation des espaces), que la conséquence première en est le réseau démesuré de voiries (carrossables et piétonnes).

S'il est vrai que la gestion parcimonieuse du territoire passe entre autre par une densification de l'habitat en espace urbain afin de limiter les conurbations, il n'en demeure pas moins que cette densification ne peut en aucun cas se faire au mépris de l'aménagement qualitatif de ce même territoire.

Les modifications du relief du sol, la disparition quasi totale de l'espace vert existant - en ce compris des arbres remarquables, les accès aux parkings ainsi qu'aux

bâtiments nuisent à la qualité de vie de l'ensemble du quartier.

79 réclamations ont été introduites suite à l'enquête publique tenue en vertu de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine. Celles-ci portent essentiellement sur :

- l'absence d'intégration du projet, quant à son gabarit et son implantation, par rapport à l'habitat existant;
- les soucis de circulation générés par un projet d'une telle ampleur;
- la perte totale ou partielle de l'ultime espace vert du centre ville, ainsi que l'anéantissement d'arbres remarquables inscrits sur la liste de sauvegarde;
- la carence ou la saturation des infrastructures d'accueil;
- les difficultés relatives à l'égouttage;
- la présence d'importantes sources, ignorées par l'auteur du projet.

Le projet prévoit des toitures tronquées, étrangères à la typologie locale, justifiées par la profondeur de ces immeubles. Ces toitures compromettent l'homogénéité du caractère architectural du centre ville. Ce dernier est également malmené par les dimensions imposantes du projet, de même que par son approche architecturale des balcons, de la cage d'escalier extérieure, ainsi que des percements de toiture.

Le projet suscite, également, des difficultés d'égouttage. Le rapport du bureau d'étude NONCLERCQ précise que le dimensionnement en aval de l'égout existant n'est pas suffisant pour évacuer le supplément de débit lié à la réalisation de ces immeubles.

Enfin, la villa à démolir visée est reprise à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique (mise à jour). Dans son avis du 15 octobre 1998, la division du patrimoine de la direction provinciale de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine rejette toute action tendant à démolir les bâtiments existants au profit d'une construction à l'échelle tout à fait démesurée, inadaptée à ce site".

Par arrêté du 3 novembre 1999, notifié le 8 novembre 1999 à la S.A. SUNCREST, au collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud et au fonctionnaire délégué, le Ministre accueille le recours, annule la décision du collège des bourgmestre et échevins du 17

février 1999 et accorde le permis moyennant le respect des conditions suivantes :

" Un bassin d'orage sera construit conformément aux indications du bureau d'études NONCLERCQ, conseil de la commune de Braine-l'Alleud en matière d'égouttage.

Les arbres classés remarquables seront conservés et entretenus conformément aux desiderata de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement".

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

" Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981; qu'il se situe à 150 mètres de la Grand-Place de Braine-l'Alleud et à 500 mètres de la gare;

Considérant que le projet ambitionne de construire 2 immeubles, représentant 95 logements et 5 commerces, sur un bien d'une superficie totale de 8.600 m², situé dans le centre de Braine-l'Alleud, accessible par la rue Longue et la rue Notre-Dame; que, pour ce faire, la présente demande prévoit la démolition d'une grosse habitation sans qualité architecturale particulière, d'une ancienne conciergerie, de garages et d'un terrain de tennis;

Considérant que le projet concerne un bien laissé à l'abandon durant plusieurs années; qu'une forte déclivité, orientée d'est en ouest, caractérise le terrain visé;

Considérant que les bâtiments à démolir sont inoccupés depuis une dizaine d'années, qu'ils sont délabrés et insalubres, que les jardins et abords de la propriété ne sont plus entretenus;

Considérant que le collège échevinal réuni en séance du 30 janvier 1995 a marqué son accord de principe pour la construction de quatre immeubles à appartements sur le site concerné;

Considérant que les deux premiers avant-projets proposaient un ensemble de logements répartis en 4 immeubles; qu'une large consultation a eu lieu;

Considérant que le collège échevinal réuni en séance du 22 août 1997 a confirmé son accord de principe pour la construction de 4 immeubles à appartements (76 logements);

Considérant que le projet a été modifié et prévoit la construction de 2 immeubles (95 logements et 5 commerces);

Considérant que ce projet a été soumis à une enquête publique menée du 21.08.1998 au 04.09.1998 et ce en vertu de l'article 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine; que cette enquête a suscité 79 lettres de réclamations dont 54 identiques;

Considérant que le projet a été examiné par la commission consultative d'aménagement du territoire le 23 septembre 1998; qu'il a été approuvé par 8 voix et 1 abstention; que le bourgmestre présidait la C.C.A.T; que l'échevin de l'urbanisme et plusieurs conseillers communaux étaient présents;

Considérant que l'architecte communal, dans son rapport adressé aux membres du collège échevinal du 13.10.1998 stipule que le «projet présente un caractère fort qui le distingue de la médiocrité de nos villes, qu'il faut l'encourager pour ses qualités sans céder à des pressions qui n'ont rien à voir avec son opportunité»;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a décidé de ne pas marquer son accord sur le dossier tel que présenté; que le fonctionnaire délégué a formulé un avis défavorable le 04.02.1999; que le refus de permis d'urbanisme a été décidé par le collège des bourgmestre et échevins le 17 février 1999;

Considérant que les incidences que le projet peut avoir sur l'environnement sont conformes à celles attendues d'une urbanisation décidée dès 1981 par le plan de secteur de Nivelles;

Considérant donc que, pour l'essentiel, les incidences environnementales du projet trouvent leur origine dans le plan de secteur; que le terrain est situé en zone d'habitat, que l'affectation principale est la résidence; que la densification des centres urbains correspond à la politique de la Région wallonne, que le projet préserve la végétation; que l'ensemble bâti n'occupe qu'environ 25 % de la surface du terrain;

Considérant que la gestion parcimonieuse du territoire passe notamment par une densification de l'habitat en espace urbain afin de limiter les conurbations;

Considérant que le projet ne dépasse pas la densité existante, que la densité du projet est de 110 logements par hectare; que les bâtiments situés face à la propriété ont une densité de 142 logements par hectare; que la densité du projet est raisonnable;

Considérant que la modification du relief du sol est minime, que la pente du terrain est maintenue; que les surfaces de circulation sont réduites; que les voitures n'ont pas accès à la partie centrale; que les cheminements intérieurs sont piétonniers;

Considérant que les accès aux parkings enterrés sont situés près des voiries; que les circulations occasionnelles imposées par le service incendie sont revêtues de dalles de gazon;

Considérant que la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement a rendu un avis concernant le maintien des arbres remarquables; que cette direction propose de prendre des mesures conservatrices pour certains; que des arbres de grande dimension seront plantés; qu'un écran visuel et acoustique est prévu le long des limites de la propriété;

Considérant que le bâtiment situé le long de la rue Longue complétera le front de rue bâti en liaisonnant les bâtiments existant de part et d'autre de la propriété;

Considérant que la hauteur des immeubles (rez+2) correspond à celle des immeubles environnants; que les balcons sont conformes au règlement communal et ne compromettent pas la qualité architecturale du projet; que les toitures tronquées présentent l'avantage de ne pas être visibles à partir de la rue; que la profondeur des bâtiments est de 14 mètres et est normale pour un tel projet; que le projet s'intégrera au caractère architectural très hétéroclite du centre de Braine-l'Alleud;

Considérant que l'égouttage du projet a été revu en tenant compte du rapport du bureau d'études NONCLERCQ du 10 juin 1997, qui prévoyait soit la construction d'un bassin d'orage sur le terrain avant le raccordement au réseau public, soit l'adaptation en conséquence du réseau existant; que les auteurs du projet ont prévu en accord avec les autorités communales que deux branchements seraient posés : un pour une évacuation par la rue Notre-Dame, l'autre pour une évacuation sur la rue Longue;

Considérant que les bâtiments à démolir sont à l'abandon depuis une dizaine d'années, qu'ils ne présentent aucune valeur architecturale; qu'ils ne sont ni classés, ni inscrits sur la liste de sauvegarde; que leur valeur patrimoniale est faible; que le bien est néanmoins repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique; que sa destruction est nécessaire pour mener à bien le projet, que son remplacement par un bâti de type contemporain permettra une bonne intégration et contribuera à la création d'un ensemble architectural cohérent; que les arbres classés remarquables seront

conservés et entretenus, conformément aux desiderata de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement;

Considérant que l'augmentation du charroi sera de 100 à 150 véhicules par rapport à la situation existante; que les comptages réalisés par la police de Braine-l'Alleud la semaine du 2 au 9 février 1998 ont indiqué plus de 6.000 véhicules par jour dans les deux sens de circulation de la rue Longue, et plus de 10.000 véhicules par jour dans les deux sens de circulation de la rue Notre-Dame; que le flux sera pondéré par les deux accès et sorties prévus rue Longue et rue Notre-Dame; qu'il s'ensuit donc que le charroi ne sera pas augmenté de manière significative;

Considérant que le projet est compatible avec le voisinage dans la mesure où il ne fait que confirmer l'urbanisation prévue par le plan de secteur; que les inconvénients pour le voisinage liés à ce projet sont normaux dans un contexte urbain";

Considérant que, par requêtes introduites les 3 mars 2000 et 29 mars 2000, la société anonyme SUNCREST demande à intervenir dans la procédure en suspension et dans la procédure en annulation; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis; que, selon elle, les requérants auraient dû avoir une connaissance effective de l'acte attaqué au plus tard le 29 novembre 1999 : ainsi, il existe un "faisceau de présomptions qui permet de considérer qu'à tout le moins le premier requérant avait connaissance de l'acte attaqué avant le 29 novembre 1999"; qu'elle renvoie à l'attitude du premier requérant qui "a suivi de près l'état d'avancement de la procédure de demande de permis, en instance et sur recours, en formulant notamment des réclamations dans le cadre de l'enquête publique qui s'est tenue du 21 août au 4 septembre 1998";

Considérant que la partie adverse reste en défaut d'apporter la preuve que les requérants ont eu une connaissance effective de l'acte attaqué avant le 29

novembre 1999, les présomptions invoquées étant insuffisantes; que, bien plus, elle écrit, en page 5 de sa note d'observations, que "la commune de Braine-l'Alleud (...) a notifié (l'acte attaqué) aux deux requérants le 26 novembre 1999, (...) réceptionné le 29 novembre puisque les 27 et 28 tombent un week-end", démontrant ainsi que les recours ont été introduits dans le délai de 60 jours imparti; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent notamment un moyen, le deuxième de la requête, "de la violation des articles 123 et 127 du CWATUP, du défaut de motivation, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir"; qu'ils soutiennent que les conditions auxquelles le permis d'urbanisme a été délivré - à savoir la construction d'un bassin d'orage "conformément aux indications du bureau d'études NONCLERCQ" et la conservation et l'entretien des arbres classés remarquables "conformément aux desiderata de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement" - sont imprécises en ce sens qu'elles sont susceptibles d'appréciation lors de leur exécution et supposent une adaptation du projet excluant qu'un permis soit délivré avant le dépôt de nouveaux plans; que, en ce qui concerne le bassin d'orage, les requérants expliquent que le bureau d'études n'en définit pas les caractéristiques, de manière telle que "l'acte attaqué laisse toute liberté au bénéficiaire du permis pour satisfaire à la condition imposée"; que, en ce qui concerne la sauvegarde des arbres remarquables, les requérants expliquent que cette condition "suppose une adaptation du projet en vue d'assurer le maintien des deux marronniers présents sur le site";

Considérant que la partie adverse soutient que le bassin d'orage "doit être construit conformément aux indications à donner par le bureau d'études NONCLERCQ", en d'autres termes, "la création de ce bassin qui trouve son fondement dans le rapport du 10 juin 1997 remis par le

bureau d'études NONCLERCQ consulté lors de l'introduction du premier projet, devra respecter les impositions de ce bureau d'études qu'il faudra consulter"; qu'elle ajoute que l'obligation de tenir compte des indications du bureau d'études est une condition "précise et limitée" qui "n'a pas pour conséquence de transformer fondamentalement l'objet même de la demande initiale"; qu'elle relève que la condition tendant à sauvegarder deux arbres remarquables supplémentaires par rapport à la demande initiale renvoie aux instructions précises données par la direction de la conservation de la nature et des espaces verts de la Région wallonne, qui n'ont aucun impact sur l'implantation des bâtiments; qu'elle en déduit que l'article 127 du CWATUP n'est pas violé, car l'acte attaqué n'a pas été sollicité par une personne de droit public et les travaux autorisés ne sont pas des travaux d'utilité publique;

Considérant que l'article 123, alinéas 1 et 2, du CWATUP dispose comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121, 122 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre.

Préalablement à sa décision, l'autorité de recours peut inviter le demandeur à produire des plans modificatifs et solliciter l'avis du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que si un permis peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être limitées quant à leur objet et précises, et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'en aucun cas elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut être admise;

Considérant, en ce qui concerne les conditions imposées à la sauvegarde de deux arbres remarquables supplémentaires par rapport à la demande initiale, que la direction de la conservation de la nature et des espaces verts prévoit dans son avis du 30 septembre 1998, auquel l'acte attaqué se réfère, que les arbres n^{os} 4 et 5 seront élagués "de façon modérée et afin d'avoir une silhouette adaptée à (leur) nouvel environnement", "de manière à réduire quelque peu le volume de la cime afin d'être hors de l'emprise des bâtiments"; que ces instructions sont suffisamment précises et la condition imposée n'est assurément pas de nature à entraîner une modification des plans;

Considérant, en ce qui concerne le bassin d'orage, que les avis des 10 juin 1997 et 13 octobre 1998 du bureau d'études NONCLERCQ, auxquels l'acte attaqué se réfère, se contentent de préconiser la construction d'un bassin d'orage, "sur le terrain, avant le raccordement au réseau public", au motif que "les égouts existant au bas de la rue Longue ainsi que ceux situés dans le haut de la rue des Tisserands ne sont pas adaptés pour recevoir le supplément de débit qui va provenir de ce lotissement"; que, indépendamment de savoir s'il s'agit d'un élément secondaire ou accessoire, il suffit de constater que la condition de construire un bassin d'orage manque de toute précision; qu'il en est également ainsi même si l'on devait considérer comme admissible l'interprétation donnée à l'acte attaqué par la partie adverse, selon laquelle cette construction devra se réaliser en tenant compte des indications futures du bureau d'études ou qu'il s'agissait de modifier la pièce d'eau prévue aux plans en bassin d'orage; que dès lors, le deuxième moyen, en ce qu'il est pris de la violation de l'article 123 du CWATUP, est manifestement fondé;

Considérant que, à la suite de l'annulation résultant du bien-fondé du deuxième moyen, il n'y a plus lieu d'examiner la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. SUNCREST sont accueillies.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne du 3 novembre 1999 annulant la décision du collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud du 17 février 1999 et délivrant à la S.A. SUNCREST un permis d'urbanisme portant sur la démolition de trois bâtiments, la construction de deux immeubles (soit 95 logements et 5 commerces) et l'abattage d'arbres remarquables pour un bien sis rue Longue et rue Notre-Dame à Braine-l'Alleud, cadastré 4^e division, section E, n° 1360^{pie}, 1361 et 1362.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 14.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 5.000 francs.

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

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

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.