

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 75.641 du 2 septembre 1998

A.77.399/XIII-480

En cause :     1. **DE PAGE** Yves,  
                  2. **MORANT** Catherine,  
                  ayant élu domicile chez  
                  Me Catherine VERGAUWEN, avocat,  
                  rue Emile Claus 5 bte 4  
                  1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Braine-l'Alleud**,  
2. **la Région wallonne**, représentée  
   par son gouvernement,  
   ayant élu domicile chez  
   Me Pierre LAMBERT, avocat,  
   avenue Defré 19  
   1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la S.A. RESIDENTIA PARK**,  
   ayant élu domicile chez  
   Me Bruno de DUVE, avocat,  
   avenue de Tervueren 268 A  
   1150 Bruxelles,  
  
2. **la S.A. IMAGIBRAINE**,  
   ayant élu domicile chez  
   Me Jacques PERILLEUX, avocat,  
   rue de Bréderode 13  
   1000 Bruxelles.

-----  
**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 5 février 1998 par Yves DE PAGE et Catherine MORANT, tendant à la suspension de l'exécution

- " - de la décision du 21 octobre 1996 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Braine-l'Alleud octroie à la S.A. RESIDENTIA PARK un permis de bâtir n° 179/96 pour la construction d'un complexe cinématographique sur un bien sis à 1420 Braine-l'Alleud, route de Piraumont, cadastré 4<sup>e</sup> division, section D, n° 293<sup>A</sup>,
- de l'avis conforme favorable du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 21 octobre 1996 relatif au permis de bâtir précité (référence 040/PBA/1310/CR/rc),
- ainsi que de la décision du 14 avril 1997 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Braine-l'Alleud octroie à la S.A. RESIDENTIA PARK un permis de bâtir tendant à modifier le permis de bâtir n° 179/96 précité de façon à le rendre conforme aux avis émis par le service incendie en date des 6 août 1996 et 14 novembre 1996";

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérants qui sollicitent l'annulation des décisions précitées;

Vu la requête introduite le 27 février 1998 par laquelle la S.A. RESIDENTIA PARK demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la requête introduite le 18 juin 1998, par laquelle la S.A. IMAGIBRAINE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu l'arrêt n° 75.589 du 12 août 1998 rejetant la demande de mesures provisoires d'extrême urgence;

Vu la requête introduite le 17 août 1998 par laquelle Yves DE PAGE et Catherine MORANT demandent au Conseil d'Etat, à titre de mesures provisoires :

" - de provisoirement faire défense à toute personne de poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux relatifs à la réalisation d'un complexe cinématographique sur un bien sis à 1420 Braine-l'Alleud, route de Piraumont, cadastré 4<sup>e</sup> division, section D, n° 293<sup>A</sup>, tels qu'autorisés par les actes attaqués"

et à ce qu'une astreinte soit imposée aux parties adverses;

Vu les ordonnances des 31 juillet et 18 août 1998, notifiées aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 19 août 1998 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GEHLEN, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me TOURNAY, loco Me VERGAUWEN, avocat, comparaissant pour les requérants, M. HENDRICKX, bourgmestre de la commune de Braine-l'Alleud, Me WEINSTOCK, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses, Me VAN NUFFEL, loco Me de DUVE, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante et Me PERILLEUX, avocat, comparaissant pour la deuxième partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

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 cause sont les suivants :

Les requérants sont propriétaires d'une maison d'habitation qu'ils occupent, située chemin du Fond Saint-Georges à Braine-l'Alleud; la façade arrière de cet immeuble fait face à plusieurs hectares de champs et de prairies, situés, au plan de secteur de Nivelles, pour

partie en zone d'extension d'habitat et pour partie en zone d'extension de services, cette dernière zone ayant fait l'objet de prescriptions complémentaires particulières. Les deux zones ont fait l'objet de schémas directeurs adoptés par le conseil communal de Braine-l'Alleud.

Le 8 septembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud a octroyé à la S.A. RESIDENTIA PARK l'autorisation de construire, sur les terrains précités, un centre commercial; ce permis de bâtir a été retiré par une décision du 31 décembre 1997 et une décision refusant le permis a été prise le 5 janvier 1998; la décision du 5 janvier 1998 a, à son tour, été retirée par une délibération du 9 mars 1998. Les décisions des 8 septembre 1997 et 9 mars 1998 font l'objet de recours au Conseil d'Etat.

Le 21 octobre 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud a octroyé à la S.A. RESIDENTIA PARK un permis de bâtir pour la construction d'un complexe cinématographique sur le bien sis route de Piraumont, cadastré 4<sup>e</sup> division, section DD, n° 293<sup>A</sup>; un permis modificatif a été octroyé le 14 avril 1997 afin de rendre le permis initial conforme aux avis émis par le service incendie les 6 août et 14 novembre 1996. Les décisions des 21 octobre 1996 et 14 avril 1997 font, avec l'avis du fonctionnaire délégué du 21 octobre 1996, l'objet de la demande de suspension.

L'avis du fonctionnaire délégué énonce, notamment, ce qui suit :

"        Considérant que l'implantation du centre cinématographique en vis-à-vis du centre commercial est judicieuse tant au niveau de l'organisation de l'espace et des circulations qu'au niveau de l'équilibre des volumes bâtis;

(...)"

Le 30 septembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud a délivré à la S.A. RESIDENTIA PARK un permis de bâtir pour la création des voiries d'accès aux projets de centre commercial et de complexe cinématographique et pour l'aménagement de remblais sur l'ensemble des terrains; ce permis a été mis en oeuvre par des travaux dans le courant du mois d'octobre 1997;

Considérant que la S.A. RESIDENTIA PARK a introduit une requête en intervention; qu'au moment de sa demande, elle justifiait de l'intérêt requis; qu'elle s'est toutefois désistée de sa demande; que rien ne s'oppose à ce désistement; que la S.A. IMAGIBRAINE a introduit une requête en intervention; que cette société, actuelle propriétaire des terrains faisant l'objet des permis critiqués, justifie de l'intérêt requis pour intervenir dans les débats; qu'il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention;

Considérant que l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué dans le cadre de la procédure d'octroi d'un permis de bâtir n'est pas un acte exécutoire et ne lie pas le collège des bourgmestre et échevins; que la demande de suspension est irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre l'avis du fonctionnaire délégué du 21 octobre 1996;

Considérant que les parties adverses et intervenante contestent la recevabilité ratione temporis de la demande de suspension; qu'elles soutiennent, d'une part, que les requérants eux-mêmes déclarent avoir eu connaissance de l'existence des permis critiqués le 5 décembre 1997, de sorte que le délai de recours en annulation serait venu à expiration le 3 février 1998, et que le recours introduit le 5 février 1998 serait tardif; qu'elles font valoir, d'autre part, que le projet a fait l'objet d'une large publicité et que les travaux de voirie

ont commencé au mois d'octobre 1997, de sorte que les requérants auraient dû être alertés et faire les diligences nécessaires pour prendre connaissance, à l'administration communale, des permis qu'ils critiquent;

Considérant que les requérants ont déposé un mémoire ayant pour objet de réfuter l'exception de tardiveté ainsi soulevée; que ce mémoire, non prévu par le règlement de procédure, doit être rejeté des débats;

Considérant que le 5 décembre 1997 est la date à laquelle les requérants ont eu connaissance de l'existence du permis de bâtir le centre commercial; qu'ils ont fait diligence pour consulter ce permis qui leur a révélé l'existence des permis actuellement critiqués; que la demande introduite dans les soixante jours de cette prise de connaissance est recevable ratione temporis; que les tiers intéressés n'ont pas l'obligation de se rendre régulièrement à l'administration communale pour s'informer des suites réservées à une demande de permis de bâtir dont ils auraient connaissance; qu'ils ne sont pas non plus tenus de prendre connaissance de la presse en vue d'y découvrir des informations relatives aux situations où ils pourraient se trouver impliqués; que les requérants n'ont pas pu ignorer les importants travaux de voirie qui ont été entrepris au mois d'octobre 1997; qu'au stade actuel de la procédure, ils peuvent néanmoins être suivis lorsqu'ils expliquent que les voiries dont la construction était entreprise pouvaient être celles d'un lotissement et qu'ils n'avaient pas de raison de s'en émouvoir puisqu'ils admettent que la zone est destinée à la construction d'habitations; que dans l'état actuel du dossier, l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la partie intervenante soulève le défaut d'intérêt des requérants;

Considérant qu'au stade actuel de la procédure et compte tenu de la situation de l'habitation des requérants, leur intérêt est suffisamment établi;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen "de la violation de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973, de la violation de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, de la violation de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.) ainsi que de l'application de l'article 159 de la Constitution"; qu'ils exposent que les actes critiqués se fondent notamment sur une disposition de l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 établissant le plan de secteur de Nivelles qui prévoit l'existence d'une zone d'extension de service, zone qui n'est prévue ni par les articles 166 à 183 du C.W.A.T.U.P., ni par l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur; qu'ils relèvent que cette disposition "n'a pas été soumise à l'avis préalable de la section de législation du Conseil d'Etat sous prétexte d'une urgence déjà démentie par votre juridiction";

Considérant que l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 arrêtant le plan de secteur de Nivelles établit des prescriptions complémentaires dont celles relatives aux zones d'extension de services qui sont définies comme suit :

" 6.4.6. Les zones d'extension de services sont destinées à la réalisation de nouvelles zones de services pour autant que l'autorité compétente se soit prononcée préalablement sur un schéma directeur. Elles ne peuvent être entamées que lorsque les zones de services existantes dans le secteur sont suffisamment occupées. En attendant leur mise en oeuvre sont seuls autorisés les actes et travaux correspondant à l'affectation actuelle dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la destination future. Peuvent notamment être réalisés les actes et travaux confortatifs aux immeubles existants

ainsi que ceux nécessaires à l'adaptation des exploitations agricoles ou forestières situées dans ces zones, si ces actes et travaux assurent la viabilité de ces exploitations";

qu'une "autre zone", au sens de l'article 166.6.5. du C.W.A.T.U.P. a ainsi été créée; que, même si la prescription précitée s'inspire des dispositions ayant trait à l'extension d'autres zones, elle déroge à l'article 174 du C.W.A.T.U.P.; qu'ayant un caractère réglementaire, elle devait être soumise pour avis à la section de législation du Conseil d'Etat; que tel n'a pas été le cas, l'urgence ayant été invoquée pour se dispenser de cette consultation; que l'urgence invoquée dans le préambule de l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 est démentie par le délai qui s'est écoulé entre la date de l'arrêté royal et celle de sa publication au Moniteur belge, le 6 mai 1982; que la prescription considérée est illégale et affecte la légalité des actes qui la prennent pour fondement; que tel est le cas des permis de bâtir critiqués; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'un deuxième moyen est pris de la violation des dispositions visées au premier moyen et de l'incompétence de l'auteur de l'acte; que les requérants exposent "que les actes litigieux sont notamment fondés sur un schéma directeur établi en application de circulaires d'une valeur sans nul doute réglementaire qui n'ont cependant pas été soumises à l'avis préalable de la section de législation du Conseil d'Etat et qui ont été prises par une autorité incompétente"; qu'ils visent particulièrement la circulaire n° 4bis du 23 mars 1981 relative à la mise en oeuvre des zones d'extension de l'habitat dans la Région wallonne et soutiennent que les permis de bâtir qui se fondent sur un schéma directeur entaché d'illégalité doivent eux-mêmes être tenus pour illégaux;

Considérant que le schéma directeur de la zone d'extension d'habitat approuvé par le conseil communal de

Braine-l'Alleud le 2 décembre 1991 a été modifié et que cette modification a été adoptée définitivement par le conseil communal le 1<sup>er</sup> juillet 1996; que ce schéma directeur est visé par les permis critiqués dont il constitue dès lors un des fondements; que les décisions qui l'approuvent visent, elles-mêmes, la circulaire ministérielle n° 4bis du 23 mars 1981 relative à la mise en oeuvre des zones d'extension de l'habitat dans la Région wallonne; que le schéma directeur, "document d'orientation et d'affectation du sol d'une partie du territoire communal" (article 21quater du C.W.A.T.U.P.) constitue un des moyens par lesquels l'autorité compétente se prononce sur l'aménagement d'une zone d'extension d'habitat; que le recours à ce procédé n'est donc pas, en soi, irrégulier; qu'il est avéré qu'en élaborant le schéma directeur dont elle a fait application en l'espèce, la première partie adverse s'est estimée liée par les prescriptions de la circulaire n° 4bis du 23 mars 1981 et qu'elle en a fait application; que cette circulaire déroge, sur des points que les requérants relèvent et que le schéma directeur respecte, à l'article 170.1.1. du C.W.A.T.U.P., ce qui, au stade actuel de la procédure, permet de tenir le schéma directeur pour illégal; que les permis qui se donnent ce schéma directeur pour fondement peuvent, en l'état actuel du dossier, être considérés comme affectés par cette illégalité; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen "de la violation des articles 170.1.0., 170.1.1 et 184, alinéa 3 du C.W.A.T.U.P., de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'article 6 du décret du Conseil régional wallon du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir"; qu'ils exposent, dans une première branche, que "les actes attaqués ne démontrent pas formellement que les

parties adverses ont apprécié la compatibilité éventuelle du projet avec l'habitat voisin"; qu'ils font valoir, dans une deuxième branche, que "les parties adverses ont, en tout état de cause adopté une méthode de travail qui ne leur permet pas d'apprécier adéquatement la compatibilité éventuelle du projet litigieux avec l'habitat voisin" et soutiennent, dans une troisième branche, que "les parties adverses devaient enfin constater - ce qu'elles n'ont pas fait et qui est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation - que le projet est incompatible avec la zone d'extension d'habitat dans laquelle il s'inscrit";

Considérant qu'un complexe cinématographique, fût-il de dimensions importantes, n'est pas nécessairement interdit dans une zone d'extension d'habitat lorsque l'autorité compétente s'est prononcée sur l'aménagement de la zone; qu'il n'en reste pas moins que la fonction principale d'une telle zone est une fonction résidentielle et que l'autorité qui se prononce sur une demande de permis portant sur un bâtiment ayant une autre fonction doit, dans chaque cas, examiner la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat; que cet examen doit ressortir du permis et du dossier; qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué a considéré "que l'implantation du centre cinématographique en vis-à-vis du centre commercial est judicieuse tant au niveau de l'organisation de l'espace et des circulations qu'au niveau de l'équilibre des volumes bâtis"; qu'outre le fait que le retrait du permis de bâtir le centre commercial affecte la pertinence de cette constatation, celle-ci ne révèle aucun examen de la compatibilité avec l'habitat; que le collège des bourgmestre et échevins a examiné la compatibilité du projet avec les prescriptions des schémas directeurs; que, même si à l'occasion de l'adoption de ces schémas, le conseil communal a eu égard à la fonction d'habitat, le constat de compatibilité avec une des normes qui a été appliquée ne constitue pas l'examen concret de la compatibilité du projet faisant l'objet de la demande de permis de bâtir

avec le voisinage immédiat tel qu'il existe effectivement; qu'en outre, les permis critiqués dérogent au schéma directeur de la zone d'extension d'habitat; que les éléments que le collège des bourgmestre et échevins retient des notices d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ne paraissent pas révélateurs de l'examen concret de compatibilité qui est requis, d'une part, parce que sont indistinctement prises en compte les notices relatives au schéma directeur et à la demande de permis de bâtir et, d'autre part, parce qu'ils ne prennent pas en compte de manière concrète la présence, effective ou possible, de riverains; qu'au stade actuel de la procédure, le moyen peut être considéré comme sérieux;

Considérant que le quatrième moyen est pris de la violation des articles 204, 3° et 205 du C.W.A.T.U.P. et de l'erreur manifeste d'appréciation; que les requérants exposent que le dossier de demande de permis de bâtir ne comprend pas les plans énumérés par les dispositions visées, alors que ces plans sont nécessaires pour permettre aux autorités de statuer en connaissance de cause; qu'ils soulignent que le dossier ne comporte "aucun plan de situation faisant notamment apparaître l'habitation des requérants qui est pourtant située à moins de 500 m du projet", de sorte que les autorités administratives n'ont pas été en mesure d'apprécier l'impact du projet litigieux sur la vie quotidienne des requérants;

Considérant que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité de celui-ci lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause; qu'en l'espèce, aucun plan de situation ne fait apparaître les habitations sises à front du chemin du Fond Saint-Georges; qu'à défaut d'autre élément indiquant que les autorités connaissaient l'existence de ces habitations, on peut considérer que

celles-ci ne se sont pas prononcées en toute connaissance de cause; qu'au stade actuel de la procédure, le moyen est sérieux;

Considérant qu'un cinquième moyen est pris "de la violation du décret du Conseil régional wallon du 11 septembre 1985, organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et plus particulièrement de ses articles 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 7 à 10, ainsi que de la violation de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret du Conseil régional wallon du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et plus particulièrement ses articles 7 et 8 et son annexe 1, de la violation de la directive 85/337/CEE (telle que modifiée par la directive 97/11/CEE) concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, et notamment son article 4 et son annexe II, point 10, b, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir"; que la première branche du moyen dénonce le caractère incomplet de la notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement; que, selon la seconde branche "le projet litigieux, vu son ampleur et celle des projets annexes auxquels il est indiscutablement lié (complexe commercial et immeuble TOYOTA), devait nécessairement faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement";

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement présente effectivement les lacunes dénoncées par les requérants et qu'il est vraisemblable qu'en raison de ces lacunes, les autorités amenées à se prononcer sur le projet n'ont pas pu exercer leur pouvoir d'appréciation en toute connaissance de cause; que le moyen est sérieux en sa première branche; qu'au stade actuel de la procédure, il n'est pas permis d'affirmer qu'une étude d'incidences devait être prescrite; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'un sixième moyen est pris de la violation du plan de secteur de Nivelles et plus particulièrement de la zone d'extension d'habitat, de la violation des articles 170.1.0., 170.1.1., 174.3.0. et 174.3.1. du C.W.A.T.U.P., de la violation du schéma directeur de la zone d'extension d'habitat comprise entre le ring, la ligne de chemin de fer Bruxelles-Charleroi et la route de Piraumont, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, selon la première branche, le projet litigieux et le centre commercial développent une superficie très importante empiétant sur la zone d'habitat, l'ampleur de cet empiètement n'étant pas établie par les demandes de permis de bâtir; que, selon la seconde branche, les permis de bâtir critiqués ne répondent pas au prescrit du schéma directeur;

Considérant que la première branche du moyen se confond avec le troisième moyen et qu'il y a lieu, au stade actuel de la procédure, de la tenir pour sérieuse; que la seconde branche apparaît comme subsidiaire par rapport au deuxième moyen; qu'il ne ressort pas des développements qui y sont consacrés que les requérants aient eu égard à la modification apportée au schéma directeur de la zone d'extension d'habitat en 1996; qu'au stade actuel de la procédure, la seconde branche du moyen n'apparaît pas comme sérieuse;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que les requérants exposent que l'important espace composé de prairies et de champs cultivés qui se trouve à proximité de leur habitation est situé en zone d'extension d'habitat, ce qui pouvait entraîner le lotissement de cette zone, mais qu'ils ne peuvent admettre :

" - qu'un immense complexe commercial avec près de 1500 emplacements de parking puisse être réalisé à  $\pm$  50 m de leur propriété;

- et qu'un immense complexe cinématographique avec près de 1200 emplacements de parking puisse être réalisé à  $\pm$  250 m de leur habitation";

qu'ils estiment qu'il faut examiner l'ensemble du projet (centre commercial et complexe cinématographique) pour en apprécier les conséquences; que, pour chacun des deux projets, ils mettent tout particulièrement l'accent sur le flux de véhicules qu'ils entraîneront; qu'ils font également état d'un préjudice visuel alors que la proximité d'une zone d'extension d'habitat laissait supposer qu'ils se retrouveraient face à des maisons d'habitation; qu'ils mettent l'accent sur le caractère incomplet de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et sur l'absence d'étude d'incidences et exposent qu'ils "ne peuvent pas déterminer avec précision l'impact que le projet aura sur les points de captage, la pollution sonore et olfactive, la destruction de leur environnement, ..., autant d'éléments qui constituent, du seul fait de leur caractère actuellement imprécis, un préjudice grave et difficilement réparable dans le chef des requérants"; qu'ils font valoir que la démolition des bâtiments est possible en théorie mais est incertaine, qu'en cas d'annulation, ils devront introduire des procédures aléatoires et que, même si la démolition était ordonnée, "ils n'en auraient pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'ils invoquent"; qu'à l'audience, ils ont tout particulièrement mis l'accent sur de l'augmentation de circulation et les inconvénients liés à cette augmentation; qu'à cet égard ils ont fait valoir qu'il ne fallait pas confondre la source des nuisances (le flux de véhicules) avec le vecteur de celles-ci (les voiries) et que la véritable source de nuisances est l'usage qui sera fait des voiries;

Considérant que les parties adverses font valoir que les requérants habitent à environ deux cent cinquante mètres du projet, ce qui rend tout à fait hypothétiques les nuisances qu'ils invoquent; qu'elles soulignent que

les requérants mêlent les nuisances liées au centre commercial et au complexe cinématographique et estiment que celles liées au centre commercial sont hors de propos; que la partie intervenante s'interroge sur la date à laquelle les requérants ont acquis leur immeuble et estime que le préjudice ne peut être considéré comme grave puisque les intéressés en connaissaient le risque le jour où ils ont décidé de s'établir à leur adresse actuelle; qu'elle expose ensuite que le risque de préjudice ne résulte pas du permis de bâtir litigieux, mais des prescriptions du plan de secteur et des schémas directeurs qui autorisent des constructions; qu'elle relève que les requérants n'ont attaqué ni un précédent permis ayant le même objet que celui qui est actuellement critiqué, ni le permis autorisant la construction des voiries, source première des inconvénients allégués; qu'elle souligne qu'un permis d'exploiter est requis et que ce n'est pas la construction du bâtiment mais son exploitation qui pourrait, le cas échéant, être source de préjudice; qu'elle insiste sur la distance qui sépare l'habitation des requérants du projet litigieux et met l'accent sur les obstacles, actuels ou futurs, qui existent entre les deux; qu'elle relève l'existence, à proximité immédiate de l'habitation des requérants, d'une ligne de chemin de fer et d'un important manège, sources de bruits et d'odeurs; qu'elle conteste le caractère difficilement réparable du préjudice allégué; qu'enfin, elle procède à une balance des intérêts, soulignant que le projet qu'elle développe est créateur d'emplois à moyen et à long terme et qu'il répond à un besoin des habitants de la commune et de la région; qu'à l'audience, la première partie adverse a également mis l'accent sur la circonstance que le projet de complexe cinématographique répond à l'attente de tous les habitants de Braine-l'Alleud, à l'exception des seuls requérants;

Considérant que le permis de bâtir relatif au centre commercial a été retiré; qu'il n'est pas certain

que ce projet, qui n'est actuellement pas autorisé, le sera; que l'existence de ce centre ne peut par conséquent pas être prise en considération dans l'examen du risque de préjudice grave et difficilement réparable invoqué par les requérants;

Considérant qu'il résulte du dossier, des photos déposées à l'audience et des commentaires qui en ont été fait que, compte tenu de la configuration des lieux, le projet critiqué n'aura, malgré son volume important, pas d'impact visuel significatif pour les requérants;

Considérant qu'au stade actuel de la procédure, l'obligation de réaliser une étude d'incidences pour les motifs que les requérants indiquent, n'est pas avérée; que le caractère imprécis de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est, par contre, établi; que cette imprécision n'a pas empêché les requérants de développer de manière circonstanciée le risque de préjudice qu'ils lient à la circulation et au stationnement des véhicules; qu'en ce qui concerne les autres aspects du préjudice liés au caractère incomplet de la notice d'évaluation, il ne peut être fait grief aux requérants de les avoir décrits sans grande précision; que, compte tenu de la configuration des lieux et de leur affectation avant l'acte attaqué, le risque de préjudice grave difficilement réparable ne peut être retenu pour ces aspects; qu'en ce qui concerne la circulation des véhicules, élément plus particulièrement mis en exergue par les requérants, il n'y a pas lieu de s'interroger sur le point de savoir si la cause du préjudice allégué est l'existence des voiries ou l'usage qui en sera fait; qu'il résulte en effet des explications fournies par les parties adverses et intervenante que la circulation automobile vers le complexe cinématographique ou en provenance de celui-ci ne se fera pas sur la voirie qui longe leur propriété mais sur celle qui, située au-delà du terrain initialement destiné au centre commercial, débouche sur le ring ou sur

la partie du terrain qui jouxte l'agglomération de Braine-l'Alleud; que, compte tenu de la distance qui sépare l'habitation des requérants du lieu où la circulation des véhicules sera concentrée, l'inconvénient qui pourrait éventuellement en résulter pour les requérants n'apparaît pas tel qu'il constitue le risque d'un préjudice grave;

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

Considérant que les mesures provisoires constituent l'accessoire de la suspension; que les demandes de mesures provisoires et d'astreinte introduites par requête du 17 août 1998 doivent suivre le sort de la demande de suspension,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Le désistement de la requérante en intervention, la S.A. RESIDENTIA PARK, est décrété.

### **Article 2.**

La requête en intervention introduite par la S.A. IMAGIBRAINE est accueillie dans la procédure en référé.

### **Article 3.**

Les demandes de suspension, de mesures provisoires et d'astreinte sont rejetées.

**Article 4.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la S.A. RESIDENTIA PARK, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le deux septembre 1900 nonante-huit par :

M<sup>mes</sup> GEHLEN,           conseiller d'Etat, président f.f.,  
HONDERMARCQ,       greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-CL. HONDERMARCQ.

S. GEHLEN.