

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 113.172 du 3 décembre 2002

A.128.912/XIII-2815

En cause :

1. **GAUTHIER** Roger,
 2. **MOENAERT** Alain,
 3. **GOOSSENS** Roger,
- ayant tous élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre.

Partie intervenante :

la Société anonyme
RESIDENCE DU GRAND CHEMIN,
rue des Tiennes 13
1380 Lasne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 4 novembre 2002 par Roger GAUTHIER, Alain MOENAERT et Roger GOOSSENS, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 24 septembre 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne à "Monsieur HALEN pour la Résidence du Grand

Chemin", Grand Chemin 53 à Lasne, et relatif "à la transformation et à l'extension de la résidence sur un bien sis à la même adresse et cadastré 1^{ère} division, section F, n° 559e";

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

Vu la demande introduite le 13 novembre 2002 par les mêmes requérants qui demandent, au titre de mesure provisoire d'extrême urgence, qu'il soit fait défense à toute personne de procéder, directement ou indirectement par le recours à des tiers, aux travaux de construction autorisés par le permis d'urbanisme du 24 septembre 2002 précité;

Vu l'arrêt n° 112.743 du 20 novembre 2002 accueillant la requête en intervention introduite par la société anonyme RESIDENCE DU GRAND CHEMIN dans la procédure en référé et en mesures provisoires d'extrême urgence, mettant la Région wallonne hors de cause dans la procédure en référé et en mesures provisoires d'extrême urgence, suspendant provisoirement l'exécution du permis attaqué, ordonnant des mesures provisoires et fixant l'affaire à l'audience du 26 novembre 2002 à 10.30 heures;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le dossier administratif de la commune de Lasne;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour les requérants, Me B. FRANCIS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me L. CAMBIER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 6 juin 2002, André HALEN, représentant de la S.A. RESIDENCE DU GRAND CHEMIN, introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et l'extension d'un immeuble sis à Lasne, Grand Chemin, 53. Il est accusé réception de la demande le 12 juin 2002.

L'immeuble abrite une maison de repos accueillant 48 pensionnaires. Le projet tend à accroître la capacité d'accueil de 21 lits par l'adjonction d'une aile nouvelle refermant en U le bâti existant. Le sous-sol comprendrait notamment des locaux de coiffure, de kinésithérapie et d'ergothérapie. Le rez-de chaussée comporterait 9 chambres, le premier étage également.

Le quartier où se situe l'immeuble est exclusivement résidentiel et constitué de maisons unifamiliales. L'immeuble litigieux était à l'origine, lui-même, une maison unifamiliale; il a fait, au cours des dernières années, l'objet de transformations et d'agrandissements substantiels.

Le bien se situe au plan de secteur en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur depuis la voirie et en zone agricole pour le solde. Selon les requérants, non contestés par la partie adverse, le bien se situe au schéma de structure communal dans une zone de village et hameaux à faible densité, prévoyant un taux d'occupation du sol de 10 p.c., l'emprise maximale au sol étant limitée à 600 m².

Les requérants sont propriétaires de leur immeuble qu'ils habitent rue du Grand Chemin à Lasne, le requérant GAUTHIER étant à gauche de l'immeuble litigieux, les deux autres en face.

2. Le projet dérogeant aux prescriptions du plan de secteur en ce qui concerne la destination de la zone agricole, une enquête publique a lieu du 28 juin au 12 juillet 2002.

Cette enquête suscite de nombreuses réclamations des habitants du quartier, lesquels se plaignent des nuisances causées par le trafic avec les problèmes de sécurité pour les enfants et les difficultés de parcage, de l'atteinte au caractère rural du quartier, du caractère disproportionné de la construction, du problème de la dispersion des eaux usées en l'absence d'égouttage.

3. Le 9 juillet 2002, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis défavorable sur la demande, motivé comme suit :

" Le projet vise l'augmentation du nombre de chambres (19) et de locaux techniques. Certains membres de la CCAT rapporte(nt) les propos entendus à la commune sur un décret récent de la Région obligeant les maisons de repos à satisfaire à de nouvelles normes de gestion et d'installation. Ce qui justifierait la demande d'agrandissement. Cette donnée ne figure pas au dossier. Nous ne savons donc pas sur quoi porte le nouveau décret (encadrement ? superficie minimale ? taille des maisons de repos ?).
Des démarches auraient été faites auprès du demandeur par l'un ou l'autre Echevin pour rencontrer cette nouvelle réglementation. Implique(-)t(-)elle cependant une nécessité d'agrandir dans de telles proportions ?
S'il n'y a pas de nécessité formelle (légale, RGPE ...) d'agrandir les bâtiments existants, la CCAT invite la commune à s'opposer au projet pour les raisons suivantes :

1. Les plans inclus dans le dossier ne correspondent pas à la réalité, pas plus qu'aux photos figurant au dossier ! Des annexes importantes doivent être régularisées. Cela fausse considérablement les données du dossier et devrait suffire amplement à refuser le traitement de la suite de la demande.
2. Le bien est situé dans une zone à caractère résidentiel, augmenter encore la surface au sol des bâtiments existant mettrait en péril ce caractère résidentiel, il doit donc être limité au minimum.
3. Le problème posé par les effluves émanant des eaux usées doit être résolu. Le traitement de ces eaux doit être étudié sachant que cette rue ne dispose pas d'égouts communaux.
Rejeter les eaux usées sur la rue ne constitue pas une solution durable acceptable. Il faut exiger le respect des règlements de la Commune dans ce domaine.
4. La CCAT comprend la nécessité de disposer de maisons de repos sur son territoire, mais privilégie les maisons de tailles plus réduites, à dimensions humaines et bien intégrées dans l'environnement. Il est souhaitable de ne pas s'imposer par rapport au quartier pour ne pas isoler la maison de repos par rapport aux voisins.
5. Les aménagements extérieurs doivent intégrer la nécessité de masquer les locaux techniques et les parkings, actuellement trop visibles de l'espace rue (poubelle, chalet et autres).

En cas d'obligation légale, le projet devrait être représenté à la CCAT pour qu'elle puisse formuler des alternatives au projet présenté en ayant toutes les données du problème en main".

4. Le 1^{er} août 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Lasne transmet le dossier complet et son avis préalable du 16 juillet 2002 au fonctionnaire délégué. Cet avis est favorable moyennant le respect d'une série de conditions.

5. Le fonctionnaire délégué ne rend pas son avis dans les délais prévus à l'article 116, § 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

6. Le 17 septembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité, lequel est libellé comme suit :

- " Vu la demande introduite par Monsieur HALEN pour La Résidence du Grand Chemin;
Attendu que l'avis de réception de la demande porte la date du 07/06/2002;
Vu les articles 385 à 388 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;
Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;
Vu les articles 316 à 323 et 330 à 338 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par arrêté royal;
Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;
Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis émis par le Collège échevinal en date du 16 juillet 2002, est libellé comme suit :

- « - Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HALEN pour La Résidence du Grand Chemin, Grand Chemin, 53 à 1380 Lasne relative à la transformation et à l'extension de la résidence sur un bien sis à la même adresse et cadastré 1^{ère} Division, Section F, n° 559e;
- Vu la situation du bien en zone d'habitat sur 50m de profondeur depuis la voirie et en zone agricole pour le solde au plan de secteur;
- Vu que le bien ne se situe pas dans un P.C.A.;
- Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;
- Attendu que la présente demande porte sur la transformation et l'extension d'un bâtiment "La Résidence du Grand Chemin" qui se présente globalement sous la forme d'un L composé d'un ensemble de volumes juxtaposés couverts d'une toiture à 2 pans;
- Attendu que les transformations projetées consistent à démonter une véranda et une toiture-terrasse accolées au pignon Ouest du bâtiment ;
- Attendu que l'extension projetée consiste à construire un petit volume dans le prolongement du volume existant à l'Ouest, ainsi qu'un volume plus important accolé perpendiculairement au nouveau volume précité de façon à former avec les volumes existants un bâtiment en U;
- Attendu que les volumes projetés sont couverts d'une toiture à 2 pans comportant des lucarnes semblables à celles des pans de toitures des volumes existants, qu'ils présentent un gabarit semblable à celui de l'ensemble bâti existant et qu'ils mettent en oeuvre les mêmes matériaux de parement (brique peinte en blanc) et de couverture (tuile noir) que ceux utilisés pour le bâtiment existant;
- Considérant que de par son implantation choisie de façon à respecter un recul de 5m minimum par rapport aux limites de propriété et de façon à former avec les volumes existants un bâtiment en U, de par son gabarit et les matériaux mis en oeuvre semblables à ceux du bâtiment existant, l'extension projetée s'intègre au bâtiment existant et que l'ensemble forme un tout cohérent;
- Considérant qu'il convient cependant de supprimer un velux parmi les 2 prévus dans le pan de toiture Ouest de l'extension projetée et un velux parmi les 3 prévus dans le pan de toiture Est afin de ne pas nuire à l'homogénéité du pan de toiture dans lequel elles se situent;

- Considérant que le bâtiment tel qu'agrandi reste conforme à la destination de la zone d'habitat dans laquelle il se trouve, qu'il convient cependant de prévoir 7 emplacements de parcage supplémentaires de façon à ne pas entraîner un parcage sauvage en bordure de voirie ou devant les propriétés voisines et donc de façon à ne pas entraver la circulation dans le Grand Chemin;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées sur bien propre, il convient de prévoir pour l'extension une station d'épuration individuelle de 25 équivalents habitant et de rendre conforme la station d'épuration existant pour le reste du bâtiment;
- Considérant enfin qu'il convient de renforcer les plantations le long des limites Ouest et Nord de façon à maintenir le caractère arboré des lieux et de façon à limiter les nuisances visuelles pour les voisins;
- Considérant qu'au vu des remarques émises ci-dessus, au vu de la configuration des lieux et du bâti environnant, le présent projet ne semble pas de nature à porter préjudice aux voisins étant donné le gabarit du volume projeté semblable à celui du bâtiment existant, étant donné les distances de recul suffisantes par rapport aux limites de propriété et étant donné la destination conforme à la zone considérée;
- Considérant que la petite partie du bâtiment débordant de la zone d'habitat ne peut remettre en cause la destination de la zone agricole vu la configuration et l'étendue de celle-ci par rapport à la partie du bâtiment qui s'y trouve;
- Vu que 7 lettres de remarques et réclamations ont été déposées lors de l'enquête publique qui s'est tenue conformément à l'article 330.11° et suivants du C.W.A.T.U.P.;
- Considérant que les réclamations portent principalement sur le supplément de charroi susceptible d'être entraîné par le projet et les nuisances qu'il engendre, sur l'importance du bâtiment tel qu'agrandi par rapport au volume initial et sur l'incompatibilité de l'activité exercée dans le bâtiment par rapport au caractère résidentiel des lieux;
- Considérant que le charroi ne sera que très peu augmenté vu le nombre de chambres ajoutées faible par rapport à l'existant et que les emplacements de parcage supplémentaires sur bien propre demandés ci-dessus devraient éviter les nuisances pour le voisinage;
- Considérant que le bâtiment tel que projeté présente un gabarit acceptable par rapport à celui des habitations voisines et par rapport à celui que la Commune préconise généralement sur son territoire pour toute construction, à savoir : 5.50m maximum sous corniche et 9.50m maximum au faîte;
- Considérant que le surplus de lits prévus dans le bâtiment et l'activité générale qui y est exercée ne semblent pas susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores pour le voisinage, si ce n'est éventuellement le problème de parcage évoqué précédemment et atténué par la solution proposée;
- Vu l'avis défavorable émis par la C.C.A.T. en date du 09.07.02;
- Considérant que les remarques émises par la C.C.A.T. portent principalement sur la mise en péril du caractère résidentiel des lieux par l'extension projetée, sur le problème d'évacuation des eaux usées du bâtiment visé, sur le gabarit important du bâtiment agrandi par rapport à celui des habitations voisines et sur le caractère erroné des plans par rapport à la situation existante;
- Considérant que la remarque émise par la C.C.A.T. en ce qui concerne l'inexactitude des plans par rapport à la réalité ne peut être liée à la présente demande, mais qu'il convient cependant de s'assurer que les annexes existantes et non reprises au plan ont fait l'objet de permis d'urbanisme et à défaut, de prendre les dispositions qui s'imposent ;
- Considérant que le présent projet respecte le certificat d'urbanisme n°2 délivré le 16.04.02 pour un projet semblable sur le bien visé;
- Vu l'avis favorable conditionnel émis par le service d'incendie en date du 08.07.02;

- Vu que le demandeur justifie la présente demande par la nécessité de mettre le bâtiment existant en conformité avec l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 03.12.98 portant exécution du décret du 05.06.97. Pour tous ces motifs, émet un avis favorable sur le présent projet, sous réserve de :
 - Respecter le Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (Art. 414 à 416 du C.W.A.T.U.P.);
 - Implanter la construction projetée en limitant au maximum les remblais/déblais afin de respecter le niveau du terrain naturel;
 - Evacuer toutes les terres de déblais;
 - Evacuer tous les matériaux provenant des démolitions sollicitées;
 - Mettre en oeuvre les mêmes matériaux de parement (brique à peindre) et de couverture (tuile noire) que ceux utilisés pour le bâtiment existant;
 - Réaliser les travaux de peinture blanche des élévations endéans les 2 ans à dater du début des travaux;
 - Supprimer un velux parmi les 2 prévus dans le pan de toiture Ouest de l'extension projetée et un velux parmi les 3 prévus dans le pan de toiture Est;
 - Aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol;
 - Prévoir 7 emplacements de parcage supplémentaires en bordure de voirie et soumettre un plan d'aménagement global des parkings à l'approbation du collège échevinal AVANT le début des travaux;
 - Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
 - Prévoir pour l'extension une station d'épuration individuelle de 25 équivalents habitant et faire contrôler l'installation par une personne agréée avant le remblayage;
 - Rendre conforme la station d'épuration existant pour le reste du bâtiment et produire un certificat de vérification et de conformité de la station au Collège échevinal AVANT la mise en service de l'extension projetée;
 - En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, prévoir une antenne pour le raccordement à l'égout futur en voirie et respecter l'arrêté "Collecte" du 15/10/98 (MB 15/12/98) portant réglementation sur la collecte des eaux usées urbaines résiduelles et ses modifications ultérieures éventuelles;
 - Introduire une demande d'autorisation préalable à la Commune pour le placement éventuel d'une cuve à mazout (contenance de 3000 litres minimum);
 - Respecter les conditions et remarques émises par le service d'incendie;
 - Introduire à la Commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement communal du 26/04/83;
 - Renforcer les plantations le long des limites Ouest et Nord de façon à maintenir le caractère arboré des lieux et de façon à limiter les nuisances visuelles pour les voisins;
 - Ne réaliser que des plantations d'essences régionales (voir listes définies par Madame Percsy dans "Haies et bandes boisées dans notre environnement", Ed. Ministère de la Région wallonne, 1996), hormis les conifères;
 - Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.);
 - Faire un état des lieux contradictoire de la voirie en présence d'un représentant de l'Administration communale AVANT le début des travaux et joindre au procès verbal un reportage photographique;
 - Respecter le circuit préconisé par la Commune et repris en annexe pour les véhicules de chantier;

- Ne plus solliciter d'extension sur le bien visé par la présente demande vu le taux d'occupation au sol déjà élevé;
- Respecter le droit civil des tiers»;
- Vu l'absence d'avis émis par le Fonctionnaire délégué de la Région wallonne dans les délais prévus à l'article 116 § 5 du C.W.A.T.U.P.;
- Considérant que la réserve émise par la Commune dans son avis préalable en ce qui concerne le circuit préconisé pour les véhicules de chantier ne peut être maintenue dans la mesure où un tronçon ne présente pas une largeur suffisante et qu'il convient donc d'imposer aux véhicules de chantier l'accès par le Grand Chemin uniquement;
- Considérant qu'étant donné le caractère rural du Grand Chemin, il convient de limiter le tonnage des véhicules de chantier à 26 tonnes maximum.

Pour les motifs indiqués ci-dessus,

ARRETE

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme est délivré à Monsieur HALEN pour La Résidence du Grand Chemin pour les travaux décrits ci-dessus, sous réserve de :

- Respecter les conditions prescrites par l'avis préalable précité du Collège échevinal;
- Respecter les conditions prescrites par l'avis conforme précité du Fonctionnaire Délégué;
- Respecter le règlement communal du 28 janvier 2002;
- Se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s) (voir annexe).

(...)".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 35 et 114 du CWATUP, en ce que le permis attaqué autorise une extension en partie en zone agricole au plan de secteur, sans qu'il n'y ait ni proposition motivée de dérogation ni décision du fonctionnaire délégué ni motivation pertinente de cette dérogation dans le permis, alors que la zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme et exclut radicalement l'implantation, même pour partie, d'une maison de repos; que les requérants observent que si un permis peut être délivré en dérogation à l'affectation au plan de secteur, encore faut-il que cette dérogation soit octroyée dans les cas et conditions prévus par les articles 110 à 112 du CWATUP et dans le respect de la procédure prévue à cet effet par l'article 114 du même code; qu'ils soutiennent qu'en outre, au moment où le permis a été délivré, il n'existait aucune disposition qui permettait de justifier pareille dérogation;

Considérant que les parties adverse et intervenante n'opposent aucune argumentation à ce moyen;

Considérant qu'il n'est ni contesté ni contestable qu'une partie de l'immeuble en projet sera implantée en zone agricole; qu'elle ne pourrait y être envisagée que moyennant dérogation; qu'indépendamment de la question de savoir si une telle dérogation est légalement possible, il y a lieu de constater que, si le projet a été soumis à enquête publique et à l'avis de la commission communale, aucune demande de dérogation n'a fait l'objet ni de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins ni a fortiori de décision du fonctionnaire délégué comme l'exige pourtant l'article 114 du CWATUP; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation du schéma de structure communal et du principe de bonne administration, en ce que l'acte attaqué va manifestement à l'encontre du schéma de structure de la commune de Lasne et ne comporte aucune motivation interne ou externe justifiant ce non-respect; que les requérants font valoir qu'au schéma de structure communal, le projet est situé dans une zone de village et hameaux à faible densité qui prévoit un taux d'occupation maximum du sol de 10 p.c., l'emprise maximale au sol étant limitée à 600 m²; qu'ils constatent que compte tenu de la superficie de la parcelle concernée, le projet litigieux porte la densité de construction par rapport au terrain à quelque 40 p.c. et que la surface bâtie dépasse largement 1000 m²; qu'ils reprochent à la partie adverse de s'être écartée du schéma de structure sans la moindre justification;

Considérant que les parties adverse et intervenante sont tout aussi silencieuses quant à ce moyen;

Considérant la partie adverse a omis de déposer au dossier administratif le schéma de structure communal de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas en mesure d'en vérifier sa teneur; que la partie adverse ne conteste cependant pas les allégations des requérants qui, dès lors, doivent être tenues pour établies conformément à l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat; que, selon la partie intervenante elle-même, l'emprise au sol atteindra 1269 m² sur une parcelle de 47 ares, ce qui excède manifestement les limites imposées par le schéma de structure; que si celui-ci constitue, selon l'article 16 du CWATUP "un document d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal", qui établit une ligne de conduite dépourvue de force contraignante, l'autorité administrative ne peut cependant s'en écarter que moyennant une motivation adéquate, totalement inexistante en l'espèce; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les requérants exposent comme suit le risque de préjudice grave difficilement réparable :

- " 1. L'implantation d'une extension bâtie importante de plus de 300 m² et de plus de 9 mètres de hauteur, portant la superficie de l'ensemble bâti, hétéroclite, à plus de 1.000 m² sur une parcelle de seulement 47 ares, au sein d'un quartier dont les habitations sont exclusivement unifamiliales et de gabarit normal, est déjà, en soi, générateur d'une nuisance visuelle grave, inacceptable pour les riverains directs.

Plus particulièrement, le requérant Gauthier verra se rapprocher un front bâti à quelques mètres du jardin de sa propriété et à une trentaine de mètres de ses espaces de détente et de son habitation, de telle sorte que :

1° des vues directes et plongeantes, à partir des fenêtres d'étage de l'extension autorisée, occupée par des résidents, banniront irrémédiablement toute intimité dans la propriété du requérant;

2° l'écran végétal existant, plus particulièrement un arbre à haute tige existant sur la parcelle de la résidence, à quelques mètres des limites de propriété, sera nécessairement détruit, du fait de la proximité du front bâti;

3° la localisation de l'unité d'épuration (25 équivalent-habitants), imposée par le permis litigieux à moins de 5 mètres de la propriété Gauthier, engendrera inévitablement sur celle-ci la dispersion des eaux «épurées» ainsi que les odeurs éventuelles;

Les requérants Goossens et Moenaert, par le rapprochement du front bâti, devront également subir la suppression de l'écran végétal actuel, notamment plusieurs arbres à haute tige côté voirie du Grand Chemin, de sorte que leur tranquillité et leur intimité seront gravement compromises.

2. L'extension projetée, contrairement à ce qu'affirme le demandeur de permis dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, va inévitablement engendrer un surcroît de trafic et de stationnement.

Le Grand Chemin est une voirie étroite, en pavés, non conçue pour desservir un établissement collectif accueillant, outre plus de soixante résidents, le nombreux personnel nécessaire à l'encadrement, de nombreux visiteurs et des camions de livraison, de sorte que :

1° L'intensification des allées et venues est de nature à perturber gravement la tranquillité de ce quartier exclusivement résidentiel;

2° La largeur de l'assiette du «Grand Chemin», ne permet pas le croisement de deux véhicules, avec la conséquence que les accotements seront sans cesse sollicités et que la sécurité des usagers piétons sera de plus en plus compromise;

3° Le surcroît de résidents et de visiteurs engendrera nécessairement un besoin accru de places de stationnement. Le permis délivré en est conscient puisqu'il impose, «de prévoir 7 emplacements de parcage supplémentaire», indéterminés par ledit permis, de sorte que le risque est grand d'un parcage sauvage en bordure de la voirie déjà trop étroite";

qu'ils ajoutent qu'il sera extrêmement difficile sinon impossible de rétablir les choses dans leur pristin état à la suite de l'annulation de l'acte litigieux;

Considérant que la partie adverse estime que les requérants semblent davantage incriminer la construction existante que l'extension proprement dite; qu'elle ne voit pas en quoi le projet, avec un recul de 5 mètres imposé par rapport aux limites de propriétés, est de nature à bannir irrémédiablement toute intimité dans la propriété du premier requérant; qu'elle rappelle, par ailleurs, que le permis impose, d'une part, l'introduction d'une demande de permis pour l'abattage d'arbres et, d'autre part, le renforcement des plantations le long des limites ouest et nord de façon notamment à limiter les nuisances visuelles pour les voisins; que, concernant la dispersion des eaux usées et les odeurs éventuelles, elle estime que le risque vanté par le premier requérant est purement hypothétique et n'est pas en soi de nature à démontrer l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable; que, concernant le surcroît de trafic et de stationnement, la partie adverse souligne qu'une maison de repos fait partie de l'équipement normal d'une zone d'habitat et qu'elle n'est pas en soi de nature à augmenter de manière drastique la circulation, les résidents se déplaçant rarement "même s'il faut concéder que les membres de la famille qui leur rendent visite accroîtront peut-être de manière sensible le trafic, mais très certainement pas de manière tout à fait significative"; qu'elle ajoute que les 7 emplacements de parcage supplémentaire ont été imposés seulement pour tenir compte du gabarit de la voirie dans le souci de ne pas gêner les riverains;

Considérant que la partie intervenante souligne qu'aucun riverain n'aura de vue directe sur la nouvelle aile, que l'écran de verdure qui sera implanté permettra de remédier à la vue sur l'immeuble du premier requérant, vue qui, par ailleurs, ne concerne que le chemin d'accès et non l'habitation elle-même; qu'elle estime que l'ensemble de la maison reste parfaitement conforme au cadre bâti; qu'elle considère que la nouvelle "annexe" n'aura aucune conséquence significative pour le voisinage, qu'en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, la situation sera "optimisée" par l'implantation d'une station d'épuration, que le charroi n'augmentera pas de manière significative, l'encadrement en personnel demeurant identique et le charroi des visiteurs supplémentaires particulièrement limité dans le temps; qu'elle demande de prendre en compte les intérêts en présence et plus particulièrement ceux liés au service public auquel l'intervenante contribue; qu'enfin, elle estime que la nouvelle "annexe" qui ferme le cadre bâti réduira certaines nuisances par rapport aux activités de plein air; qu'à titre subsidiaire, la partie intervenante demande à pouvoir faire sécuriser le site en coulant la dalle de fondation et ce pour éviter tout risque de déstabilisation du bâtiment existant;

Considérant que si une maison de repos fait partie de l'équipement normal d'une zone d'habitat, les inconvénients pour le voisinage doivent s'apprécier in concreto,

c'est-à-dire compte tenu du caractère exclusivement résidentiel du quartier dans lequel est implantée la maison de repos et de la configuration des lieux; que le quartier est en effet composé d'habitations toutes individuelles, à l'exception de la maison de repos qui à l'origine était elle-même une habitation unifamiliale; que le bâtiment, déjà fort perceptible et hors de proportion par rapport au bâti existant, le sera encore plus par l'ajout d'une nouvelle aile, laquelle s'érigera en bordure immédiate de la propriété du premier requérant, qui aura ainsi une vue sur une masse bâtie imposante, longue de quelque 36 mètres et haute de quelque 9 mètres; que le premier requérant perdra inmanquablement une partie de son intimité par les vues que les pensionnaires pourront avoir sur sa propriété, au moins à partir du premier étage;

Considérant que le Grand Chemin, qui dessert la maison de repos, est une voirie empierrée et très étroite, deux véhicules ne pouvant se croiser sans empiéter sur les bas-côtés; que l'extension de la maison de repos, qui non seulement permettra d'accueillir 21 pensionnaires supplémentaires, mais abritera aussi des locaux de coiffure, de kinésithérapie et d'ergothérapie, générera inévitablement un accroissement du trafic et du stationnement; qu'en effet, à supposer même que le personnel d'encadrement n'augmente pas, ce qui n'est pas établi, les requérants devront supporter des allées et venues supplémentaires, notamment du personnel médical et paramédical et des membres des familles, ceci essentiellement d'ailleurs le week-end, moment où les riverains se trouvent chez eux; que le trafic, déjà difficilement supportable par les riverains qui dénonçaient lors de l'enquête publique l'atteinte à leur tranquillité et à la sécurité des usagers et le parking sauvage, risque d'atteindre un niveau insupportable pour ceux-ci; qu'un tel préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable;

Considérant, par ailleurs, qu'il ne peut être fait droit à la demande subsidiaire de la partie intervenante; qu'en effet, d'une part, celle-ci ne fait état d'aucun élément probant quant à l'instabilité du bâtiment; que, d'autre part, rien n'indique que le seul moyen de stabiliser le cas échéant le bâtiment est de couler la dalle de fondation; qu'ensuite, elle semble déjà avoir réalisé, après l'arrêt n° 112.743, du 20 novembre 2002, qui a suspendu provisoirement l'exécution du permis, des travaux de consolidation;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies; qu'il y a dès lors lieu de confirmer la suspension provisoire ordonnée par l'arrêt n° 112.743 du 20 novembre 2002;

Considérant que, compte tenu des travaux encore réalisés après la notification de l'arrêt n° 112.743 du 20 novembre 2002, lequel faisait pourtant droit à la demande de mesure provisoire d'extrême urgence, il y a lieu de confirmer celle-ci,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est confirmée la suspension, provisoirement ordonnée par l'arrêt n° 112.743 du 20 novembre 2002, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 24 septembre 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne à "Monsieur HALEN pour la Résidence du Grand Chemin", Grand Chemin 53 à Lasne, et relatif à la transformation et à l'extension de la résidence sur un bien sis à la même adresse et cadastré 1^{ère} division, section F, n° 559e.

Article 2.

Il est interdit à toute personne de procéder, directement ou indirectement par le recours à des tiers, aux travaux de construction autorisés par le permis d'urbanisme du 24 septembre 2002 précité.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme RESIDENCE DU GRAND CHEMIN, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de cette dernière.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BAGUET,	conseiller d'Etat,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.