

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 122.359 du 1^{er} septembre 2003

A.139.717/XIII-3083

En cause :

1. GAUTHIER Roger,
2. MOENAERT Alain,
3. GOOSSENS Roger,
4. d'UDEKEM d'ACOEZ Arnold,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

1. la commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
Quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,
2. la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme
"RESIDENCE DU GRAND CHEMIN",
ayant élu domicile chez
Mes Benoît et Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGANT EN REFERE,**

Vu les demandes introduites par requête séparée le 29 juillet 2003 par Roger GAUTHIER, Alain MOENAERT, Roger GOOSSENS et Arnold d'UDEKEM d'ACQZ tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 juillet 2003 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 les requêtes introduites le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 18 août 2003 par laquelle la société anonyme "Résidence du Grand Chemin" demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu la demande introduite le 28 août 2003 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 2 juillet 2003 précité;

Vu l'ordonnance du 29 août 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 29 août 2003 à 15 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me VANDERMEEREN, loco Me BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les requérants, Me DUBOIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me HENDRICKX, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me L. CAMBIER, avocat, comparaissant 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 société anonyme "Résidence 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. Ce premier 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 trois autres de l'autre côté du Grand Chemin.

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).

(...)"

Ce permis a fait l'objet d'un recours en annulation et en suspension ainsi que d'une demande de mesure provisoire d'extrême urgence. Par un arrêt n° 112.743 du 20 novembre 2002, confirmé par l'arrêt n° 113.172 du 3 décembre 2002, le Conseil d'Etat a suspendu l'exécution du permis d'urbanisme et fait droit à la demande de mesure provisoire. Par un arrêt n° 120.045 du 27 mai 2003, le Conseil d'Etat a annulé le permis précité sur la base de l'article 15 bis du règlement de procédure.

7. Par une demande datée du 25 février 2003 dont il a été accusé réception le 28 du même mois, la société anonyme "Résidence du Grand Chemin" a introduit une nouvelle demande de permis ayant le même objet. Le projet est remanié de la manière suivante :

- diminution de la superficie de l'extension de 389,4 m² à 304,7 m² (selon comparaison des plans d'implantation; 297 m² selon l'architecte de la partie intervenante) et réduction du nombre de lits supplémentaires de 21 à 14,

- implantation de l'extension nouvelle ramenée en principe totalement en zone d'habitat, hormis l'extrême pointe du faîte venant se raccrocher à l'ancienne toiture,
- implantation écartée de la limite de propriété de minimum 8,40 mètres (selon le plan d'implantation) au lieu de 5 mètres,
- régularisation d'annexes d'une superficie totale d'environ 65 m² (selon le plan d'implantation).

Ce nouveau projet n'a pas été soumis à enquête publique.

8. Le 8 avril 2003, la C.C.A.T. a donné un avis favorable sous conditions rédigé comme suit :

- " Messieurs HALEN père et fils sont venus présenter leur projet et nous ont expliqué les différentes contraintes afférentes.
La CCAT propose d'accorder les dérogations demandées car le refus de ces dérogations mènerait à moyen terme à la fermeture de l'institution, ce qui serait préjudiciable aux aînés de notre commune.
Il semble que le fait d'ajouter une vingtaine de lits pour des questions de rentabilité et de conformité avec les directives de la Région wallonne, ne peut remettre en question le principe de la maison de repos.
Après un examen approfondi des différents problèmes il nous semble que :
- le charroi ne sera pas réellement augmenté,
 - le système d'égouttage sera résolu par le demandeur, indépendamment des égouts communaux et a été étudié par la société Epur qui en garantit le bon fonctionnement,
 - les disponibilités de parking ont été augmentées pour éviter tout parking sauvage,
 - les arbres et les écrans végétaux seront conservés,
 - les annexes seront régularisées dans le même permis.

Cependant la CCAT regrette que ce problème n'aie pas été pris en compte lors de l'élaboration du schéma de structure. Le grand chemin étant un équipement, même s'il n'est pas communal, il aurait donc du être repris dans une zone bleue ce qui aurait évité tout problème ultérieur.

La commission demande au Collège d'être particulièrement attentif et vigilant concernant le système d'égouttage de la résidence du Grand Chemin.

La commission insiste également sur le fait qu'une dérogation de cette importance n'est accordée uniquement qu'à cause de son impact social. Il s'agit bien entendu de la toute dernière dérogation accordée.

Plus d'ext. (lire extension) future possible compte tenu de la situation actuelle".

Le 2 juillet 2003, le collège des bourgmestre et échevins délivre un nouveau permis d'urbanisme, sur avis conforme du fonctionnaire délégué, libellé comme suit :

- " Vu la demande introduite par Monsieur HALEN, représentant la S.A. Résidence du Grand Chemin,
Attendu que l'avis de réception de la demande porte la date du 28/02/2003;
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 15 avril 2003, est libellé comme suit :

"- Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HALEN, représentant la S.A. Résidence du Grand Chemin, Grand chemin, 53 à 1380 LASNE, relative à la transformation et l'extension de la maison de repos sur un bien sis Grand chemin, 53 et cadastré 1^{ère} Division/Section F/ n° 557c, 558a, 559a;

- 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 du 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, ainsi qu'un escalier accolés au pignon Ouest du bâtiment et à transformer 2 portes en fenêtres dans le même pignon;

- Attendu que l'extension projetée consiste à construire un bâtiment accolé perpendiculairement à la branche Nord du «L» de façon à former avec les volumes existants un ensemble bâti en «U» ;

- Attendu que l'extension projetée est composée de 2 volumes contigus (salle d'ergothérapie/salons & 14 chambres/local poubelles) couverts d'une toiture à 2 pans, excepté la salle d'ergothérapie et le local poubelles en sous-sol qui sont couverts d'une toiture plate végétale située au niveau du sol extérieur existant;

- Attendu que le bâtiment projeté présente un gabarit semblable à celui de l'ensemble bâti existant (hauteurs maximales de 3.45m sous corniche et de 9.40m au faîte) et qu'il met en oeuvre les mêmes matériaux de parement (brique peinte en blanc) et de couverture (tuile noir) que ceux utilisés pour le bâtiment existant;

- Attendu que la présente demande vise également à régulariser la construction d'un volume annexe (extension du salon) couvert d'une toiture à un pan et accolé à la façade Nord du bâtiment existant, ainsi que la construction de 2 volumes annexes contigus (extension de la salle à manger) couverts d'une toiture à un pan et accolés à la façade Ouest du bâtiment existant;

- Considérant que le bâtiment tel que transformé et agrandi présente des hauteurs acceptables par rapport à celles des habitations voisines et par rapport à celles que la Commune préconise généralement sur son territoire pour toute construction, à savoir : 5.50m maximum sous corniche et 9.50m maximum au faîte;

- Vu le permis d'urbanisme délivré conditionnellement le 17.09.02 sous la référence 871.1-02.159 par le collège échevinal au demandeur pour un projet semblable sur le bien visé;

- Vu les recours en suspension et en annulation introduits par des riverains auprès du Greffe du Conseil d'Etat contre le permis d'urbanisme précité;

- Vu l'arrêt de suspension du dit permis d'urbanisme rendu le 03.12.02;

- Considérant que le présent projet a été modifié par rapport au projet initial autorisé, dans la mesure où l'extension projetée est implantée uniquement dans la zone d'habitat et n'empiète plus dans la zone agricole et dans la mesure où la superficie bâtie au soi de l'extension a été réduite;

- Considérant qu'au vu de l'historique du projet et de son importance, le collège échevinal a décidé en séance du 04.03.03 de solliciter l'avis de la C.C.A.T. sur le présent projet suivant l'article 7, § 7, du C.W.A.T.U.P.;

- Vu l'avis favorable conditionnel émis par la C.C.A.T. en date du 08.04.03;
 - Considérant que les remarques émises par la C.C.A.T. sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte ;
 - Considérant que suivant l'article 1^{er}, §1^{er}, du CWATUP, la Région et les autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire; elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager;
 - Considérant que dans la présente demande, il convient avant tout de tenir compte de l'aspect social dans la mesure où l'hébergement des personnes âgées de la Commune doit être assuré, dans la mesure où l'offre ne rencontre pas la demande actuellement et dans la mesure où la viabilité de la maison de repos visée doit donc être défendue;
 - Considérant que la priorité donnée à l'aspect social de la présente demande ne nuit cependant pas aux autres éléments à prendre en considération dans l'évaluation du projet;
 - Considérant que le charroi ne sera que très peu augmenté vu le nombre faible de lits ajoutés par rapport à l'existant et que les emplacements de parcage supplémentaires prévus sur bien propre (26 au total) permettent d'éviter les nuisances au voisinage, à savoir : le parcage sauvage en bordure de voirie ou devant les propriétés voisines et le blocage de la circulation dans le Grand Chemin;
 - Considérant que le présent projet et l'activité générale qui est maintenue dans le bâtiment ne semblent pas susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores pour le voisinage;
 - Considérant de plus qu'un recul plus important (8.50m au lieu de 5m) est laissé pour l'extension projetée par rapport à la limite S.O. de propriété et que les velux ont été fortement réduits dans les pans de toiture du nouveau volume de liaison projeté (un velux beaucoup plus petit que les 2 velux prévus initialement dans le pan de toiture Ouest et un velux beaucoup plus petit que les 3 prévus initialement prévus dans le pan de toiture Est);
 - Considérant qu'en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées sur bien propre, il convient de prévoir pour l'extension projetée une station d'épuration individuelle de 25 équivalents habitant et de rendre conforme la station d'épuration existant pour le reste du bâtiment de façon à éviter les nuisances aux voisins;
 - Considérant que les arbres existants sont maintenus et qu'il est opportun de renforcer les plantations le long des limites S.O. & N.O. de façon à maintenir le caractère arboré des lieux et de façon à limiter les vues sur les propriétés voisines;
 - 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 bâtiment projeté semblable à celui du bâtiment existant, étant donné ses hauteurs acceptables par rapport à celles des habitations voisines, étant donné les distances de recul suffisantes par rapport aux limites de propriété et étant donné la destination conforme à la zone d'habitat considérée;
 - Considérant que plus aucune extension ne sera autorisée sur le bien visé par la présente demande compte tenu de la situation actuelle qui présente déjà un taux d'occupation au sol élevé;
 - 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 17.04.03.
 - Vu l'agrément délivré par le Ministre des Affaires Sociales et de la Santé en date du 7.11.2002 qui acte le transfert de 14 lits MRPA de la Résidence Col Vert à 1341 Mousty vers la Résidence du Grand Chemin.
- 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 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;
- Aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du soi;
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
- Rendre conforme la station d'épuration existante du bâtiment existant et produire un certificat de vérification et de conformité de la station au Collège échevinal AVANT le début de la construction de l'extension projetée;
- Installer pour l'extension et AVANT le début de tous les autres travaux projetés, une station d'épuration individuelle de 25 équivalents habitant et faire contrôler l'installation par une personne agréé avant le remblayage et transmettre le certificat de conformité à la présente Assemblée;
- En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées sur bien propre, respecter l'arrêté "Collecte" du 15/10/98 (MB 15/12/98) portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires et ses modifications ultérieures éventuelles et récolter les eaux épurées dans des citernes à vidanger régulièrement; introduire le formulaire de déclaration relatif aux établissement de Classe 3, en application du Chapitre II Articles 14 et 15 du Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ; respecter l'AGW du 07/11/2002 (MB 15/11/2002) fixant les conditions intégrales d'exploitation et d'installation des unités d'épuration individuelles;
- Respecter le Règlement Communal de Police sur le raccordement aux égouts publics et sur l'épuration individuelle des eaux usées domestiques;
- 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;
- Maintenir et renforcer les plantations le long des limites S.O. et N.O. de façon à préserver le caractère arboré des lieux et de façon à limiter les vues sur les propriétés voisines;
- Introduire à la Commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement communal du 19.08.02;
- Ne réaliser que des plantations d'essences régionales, hormis les conifères (voir liste définie par le règlement communal du 19.08.02);
- 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;
- 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 camions dans la voirie à 26 tonnes pendant toute la durée des travaux conformément à l'ordonnance de Police qui sera délivrée pour le dit chantier suite à la demande de l'Administration Communale;
- Ne plus solliciter d'extension sur le bien visé par la présente demande compte tenu de la situation actuelle qui présente déjà un taux d'occupation au sol élevé;
- Respecter le droit civil des tiers.»

Attendu que le dispositif de l'avis, réf. F0610125119/UAP/2003.1 1, émis le 24 juin 2003 par le Fonctionnaire Délégué est libellé comme suit :

"- Vu la situation du bien en zone d'habitat sur 50m depuis la voirie puis zone agricole;

- Attendu que la demande est conforme à la destination principale de la zone considérée;
- Attendu que les parties à régulariser sont également situées en zone d'habitat;
- Attendu que la demande a été soumise à l'avis de la CCAT qui a rendu un avis favorable conditionnel;
- Attendu que la demande comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement exacte, complète et précise;
- Considérant que l'extension sollicitée sera implantée côté sud-ouest de la parcelle à une distance minimale de 10,5m par rapport à la mitoyenneté, distance suffisante au vu du gabarit proposé et en tenant compte que la construction la plus proche se situera à au moins 35m du bâtiment futur;
- Considérant que l'extension sera réalisée suivant les gabarits existants;
- Considérant que cette nouvelle aile refermera l'espace côté rue pour former un U;
- Considérant qu'il se dégage du projet une continuité architecturale de par la présence d'une toiture à 2 pans comportant des lucarnes semblables à celles existantes sur les autres versants de toiture;
- Vu la mise en oeuvre de matériaux de parement et de recouvrement semblables à l'existant;
- Considérant qu'une nouvelle zone de parcage a été prévue sur la parcelle afin d'éviter le parking sauvage le long de la voirie;
- Considérant que le charroi augmentera en fonction du nombre de lits supplémentaires mais sans engendrer de nuisances graves pour le voisinage;
- Considérant que le bâtiment projeté n'est dès lors pas de nature à compromettre la destination générale de la zone et son caractère architectural;
- Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins dont je partage les conclusions;
- Pour ces motifs, j'émet un avis favorable sous réserve
- de se conformer strictement au rapport du S.I.R.;
- de respecter le rapport du Collège émis en date du 15/04/2003;
- se conformer aux arrêtés portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires;
- renforcer la plantation côté sud et nord-ouest au moyen d'espèces hautes tiges et buissonnantes d'essences régionales dont au moins 1/4 à feuillage persistant. Ces plantations seront réalisées dans un délai de 2 ans à dater du début des travaux."

Pour tous les motifs indiqués,

ARRETE

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme est délivré à Monsieur HALEN, représentant la S.A. 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 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 par les recours en annulation et en suspension introduits par les requérants le 29 juillet 2003.

Par courrier daté du 25 août 2003, le conseil de la Résidence du Grand Chemin a informé le conseil des requérants de ce que sa cliente avait décidé d'entreprendre ce 3 septembre 2003 la phase 1 des travaux autorisés;

Considérant que par requête introduite le 18 août 2003, la société anonyme "Résidence du Grand Chemin", bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure en suspension; qu'il y a lieu de faire droit à la demande;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 35 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que le permis entrepris autorise, outre une extension en zone d'habitat, une transformation de la maison de repos implantée, en partie, en zone agricole au plan de secteur; qu'ils relèvent que le bâti existant fait l'objet de transformations substantielles affectant les murs porteurs et impliquant des modifications aux ouvertures extérieures, notamment celles qui concernent le pignon ouest du bâtiment; que, selon eux, ces transformations, de quelque importance qu'elles soient, constituent une dérogation au plan de secteur, étant une modification du bâti qui est totalement étrangère à la destination agricole; qu'ils observent que ni le dossier ni la décision ne font apparaître que la dérogation aurait été octroyée par le fonctionnaire délégué et qu'ainsi la dérogation qu'implique le permis litigieux est totalement implicite, sans le moindre fondement légal et sans la moindre motivation; qu'ils 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 rappellent aussi que la dérogation ne peut être implicite et que son caractère exceptionnel doit être justifié; qu'ils en concluent que le permis qui s'écarte, implicitement, du zonage du plan de secteur est irrégulier;

Considérant que la première partie adverse conteste que l'extension projetée se situe en zone agricole, fût-ce en partie, et constate que les requérants ne le démontrent pas; que la seconde partie adverse va dans le même sens en s'appuyant sur le plan de repérage déposé au dossier administratif;

Considérant que la partie intervenante soutient que les modifications, qu'elle qualifie de minime importance, apportées à la façade ouest n'impliquaient nullement le recours à une procédure dérogatoire au plan de secteur; qu'elle estime que pareille dérogation ne se conçoit que lorsqu'il s'agit d'autoriser une construction ou une affectation en dérogation à la destination de la zone telle qu'elle résulte du plan de

secteur; qu'elle observe que l'affectation du bâtiment principal à du logement résulte d'une situation acquise sous l'empire d'un permis d'urbanisme antérieur et que la modification de l'aspect extérieur de la façade ouest n'emporte aucun changement d'affectation, de sorte qu'aucune dérogation n'était requise;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 330, 11^o, et suivants du CWATUP, et du principe de bonne administration; que, selon eux, contrairement aux dispositions citées, l'instruction de la demande ayant conduit à la délivrance du permis n'a pas été soumise à enquête publique, alors qu'il s'agit pourtant d'une demande impliquant une dérogation au plan de secteur; qu'ils soutiennent aussi qu'il est de bonne administration de recueillir les observations du voisinage sur la modification d'un projet délicat et contesté et rappellent que l'autorité doit prendre sa décision en pleine connaissance de cause;

Considérant que les parties adverses répètent que l'extension autorisée ne se situe pas en zone agricole et en concluent qu'il n'y avait dès lors pas lieu à procéder à une enquête publique;

Considérant que la partie intervenante va dans le même sens et ajoute que même si la commune avait la possibilité de soumettre librement le dossier à enquête publique, le fait qu'elle ne l'ait pas sollicitée ne peut exposer sa décision à la censure de l'excès de pouvoir;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que l'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

“ Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, §1er, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction”;

Considérant que l'article 114, alinéa 1^{er}, du même code dispose comme suit :

“ Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins”;

Considérant qu'en l'espèce, le projet autorisé par le permis attaqué entraîne des modifications à une partie du bâtiment se situant en zone agricole, étant notamment

la transformation de deux portes en fenêtres et la suppression d'un escalier extérieur ainsi que des aménagements intérieurs comportant des atteintes aux murs porteurs (notamment par la création d'un passage vers l'extension projetée); que le projet comporte en outre un très léger débordement du faite de la nouvelle extension sur la zone agricole; qu'il n'est pas contesté que les transformations envisagées requièrent un permis d'urbanisme, même si à l'estime de la partie intervenante, elles seraient de minime importance; que les articles 111 et 114 du CWATUP trouvent dès lors bien à s'appliquer, même si les constructions existant déjà en zone agricole auraient été autorisées par un ou des permis antérieurs qui seraient actuellement définitifs (aucune pièce n'est déposée à ce propos); qu'indépendamment de la question de savoir si une telle dérogation est légalement possible, il y a lieu de constater qu'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, de même, le projet n'a pas été soumis à enquête publique; que, dès lors, les deux moyens sont sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième 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 villages et hameaux à faible densité qui prévoit un taux d'occupation maximum du sol de 10 p.c; qu'ils relèvent que la superficie de la parcelle étant de 47 ares 20 ca, l'emprise au sol devait être limitée à 470 m², qu'avec l'extension projetée d'une emprise de 296 m², la superficie totale du bâti est portée à plus de 1200 m²; qu'ils estiment dès lors que la commune de Lasne s'est écartée de son schéma de structure sans la moindre justification, le permis attaqué n'évoquant même pas l'existence du schéma de structure;

Considérant que la première partie adverse observe qu'après avoir fait référence à l'article 1^{er} du CWATUP, l'acte attaqué précise en quoi en l'espèce, il peut être dérogé, compte tenu des circonstances précises, aux prescriptions du schéma de structure; qu'elle estime que l'acte est longuement motivé; que la seconde partie adverse considère dans sa note d'observations que dans la mesure où les périmètres de villages et hameaux à densité faible sont des périmètres destinés à l'habitat à titre principal, le taux d'occupation du sol d'un maximum de 10% ne vise que l'habitat principal et non une résidence affectée à l'usage d'une maison de repos; que, selon elle, c'est ainsi que tant l'avis du fonctionnaire délégué que l'acte attaqué sont dépourvus de toute motivation à l'égard du schéma de structure communal; qu'elle rappelle aussi que le

schéma de structure est un document d'orientation qui ne lie pas l'autorité administrative;

Considérant que la partie intervenante estime que même si l'acte attaqué ne fait pas référence de manière expresse au schéma de structure, il n'empêche que la motivation du permis, qu'elle rappelle, comprend une justification incontestable de l'occupation du sol; qu'elle estime dès lors, que la motivation formelle de l'acte attaqué contient une justification suffisante du permis spécialement quant au taux d'occupation du sol autorisé qui diffère de celui fixé de manière non contraignante par le schéma de structure;

Considérant la première partie adverse a omis, une nouvelle fois, de déposer au dossier administratif le schéma de structure communal; que la seconde partie adverse n'a déposé qu'un extrait de ce schéma; que la première 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 1129 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; qu'elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui soient expressément et complètement exprimés dans la décision; qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué ne fait aucune référence au schéma de structure; que tout au plus peut-on l'interpréter comme valant implicitement dérogation alors que les dérogations ne peuvent être présumées; que le seul passage qui vise expressément le taux d'occupation du sol suit immédiatement la référence à l'article 1^{er} du CWATUP; qu'une telle motivation manque totalement de clarté; qu'elle est d'autant plus ambiguë que la seconde partie adverse indique dans sa note d'observations qu'il n'y avait pas lieu à motivation sur ce point; que le moyen est 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 1.200 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 densifier 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 (pièce 1 et pièce 3, photos 3.1 et 3.2), 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 (pièce 3, photos 3.1 et 3.2), à quelques mètres des limites de propriété, même densifié à l'avenir, ne suffira pas à dissimuler et à protéger l'intimité, du fait de la proximité du front bâti;

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 (pièce 3, photos 3.4, 3.5 et 3.6), de sorte que leur tranquillité et leur intimité seront gravement compromises.

Comme l'avait déjà relevé le Conseil d'Etat dans son arrêt n° 113.172 du 3 décembre 2002, "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";

Que ces considérations conservent leur totale pertinence, même si l'aile du projet modifié est reculée de quelques mètres;

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 (pièce 5), non conçue pour desservir un établissement collectif accueillant, outre près 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 porte, d'une quinzaine, à 26 le nombre d'emplacements de parking prévus dans la propriété.

Comme l'avait déjà relevé le Conseil d'Etat dans son arrêt n° 113.172 du 3 décembre 2002, le "Grand Chemin, qui dessert la maison de repos, est une voirie

empierreée 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 (note des requérants : désormais 14 pensionnaires), 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”.

En d’autres termes, la situation actuelle constituant déjà une situation à la limite du supportable, tout surcroît de densité, toute augmentation d’activité par l’accroissement même modeste du nombre de pensionnaires, et donc de trafic, conduit inévitablement à dépasser le seuil du supportable et génère dès lors un préjudice grave difficilement réparable”;

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 première partie adverse estime que les trois premiers requérants semblent davantage incriminer la construction existante que l’extension proprement dite; qu’elle souligne en substance que le premier requérant n’établit absolument pas que le projet entraînerait des vues directes et plongeantes sur sa propriété qui banniraient toute intimité, que l’extension autorisée sera implantée à une distance minimale de 10,50 mètres par rapport à la mitoyenneté et que la construction la plus proche se situera à au moins 35 mètres du bâtiment futur; qu’elle souligne encore que l’extension se situe entièrement en zone d’habitat; qu’à propos du surcroît de trafic et de stationnement, la première partie adverse précise qu’une maison de repos constitue un équipement normal dans une zone d’habitat, que le nombre d’emplacements de parking, par rapport au projet précédent, a été augmenté et que le nombre de lits supplémentaires a été réduit à 14 au lieu de 21;

Considérant que la partie intervenante dépose un dossier photographique duquel il résulte qu’aucun des immeubles des requérants n’aura de vue directe sur la nouvelle aile; qu’elle rappelle que le permis impose un écran de verdure et qu’il n’implique aucun abattage d’arbres; qu’elle souligne que l’ensemble de la maison reste parfaitement conforme au cadre bâti, que la nouvelle annexe n’aura aucune conséquence significative pour le voisinage; que selon elle, le charroi n’augmentera pas de manière significative et l’encadrement du personnel demeurera identique, celui-ci passant de temps partiel à temps plein; qu’elle relève encore que l’ajout de 14 lits supplémentaires

ne peut avoir de conséquences significatives sur le charroi des visiteurs, outre que le permis prévoit l'aménagement d'un parking en nombre tout à fait suffisant; que la partie intervenante demande aussi que soit faite la balance des intérêts entre ceux liés au service public auquel elle contribue et ceux des requérants; qu'enfin, en tant que l'extension ferme le cadre bâti en U, la partie intervenante estime que cette construction réduit certaines nuisances par rapport aux activités de plein air;

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; que, par contre, compte tenu du recul de l'extension par rapport au fonds voisin, du maintien des arbres existants et de l'écran de verdure imposé, ne peut être retenu un risque d'atteinte grave à l'intimité du premier requérant;

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 la situation actuelle en terme de circulation sur ce chemin est déjà saturée; que l'extension de la maison de repos, qui non seulement permettra d'accueillir 14 pensionnaires supplémentaires outre les 48 existants, 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 la première 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 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; que compte tenu de l'imminence des travaux annoncée par la partie intervenante malgré sa connaissance de la demande de suspension

introduite par les requérants, il y a lieu de faire droit à la demande de mesure provisoire d'extrême urgence,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme "Résidence du Grand Chemin" dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 juillet 2003 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 3.

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 2 juillet 2003 précité.

Article 4.

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 5.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 6.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite dans la procédure en référé par la société anonyme "Résidence du Grand Chemin", liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le premier septembre deux mille trois par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} SCHMITZ,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

S. GUFFENS.