

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 133.927 du 15 juillet 2004

A. 148.933/XIII-3295

En cause :

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

contre :

1. la commune de Lasne,
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,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 17 mars 2004 par Roger GAUTHIER, Alain MOENAERT, Roger GOOSSENS et Arnold d'UDEKEM d'ACOS, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne du 3 février 2004 accordant à la société anonyme RESIDENCE DU

GRAND CHEMIN un permis d'urbanisme tendant à la transformation et à l'extension de la Résidence Le Grand Chemin sur un bien sis à Lasne Grand Chemin 53, cadastré 1^{ère} division section F n^{os} 557c, 558a et 559e;

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

Vu la requête introduite le 5 avril 2004 par laquelle la société anonyme RESIDENCE DU GRAND CHEMIN demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 mai 2004 fixant l'affaire à l'audience du 25 mai 2004 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Philippe BOUILLARD, avocat, comparaisant pour les requérants, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Luc CAMBIER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

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

1. André HALEN, représentant de la société anonyme RESIDENCE DU GRAND CHEMIN exploite une maison de repos accueillant 48 pensionnaires dans l'immeuble sis à Lasne, Grand Chemin, 53, cadastré 1^{ère} division, section F n^{os} 557c, 558a et 559e.

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 donnant à l'ensemble la forme d'un "L". L'immeuble actuel comporte 41 chambres, studios et appartements. Le terrain a une superficie d'environ 47 ares.

Le bien est inscrit au plan de secteur en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur depuis la voirie et en zone agricole pour le solde. Le coin ouest (pignon) de l'immeuble existant empiète pour moitié sur la zone agricole.

Le bien est également inscrit au schéma de structure communal dans un périmètre de villages et hameaux à densité faible auquel s'applique le passage suivant du schéma des affectations :

" Les périmètres de villages et hameaux à densité faible sont des périmètres destinés à l'habitat à titre principal. Celui-ci doit s'intégrer à la structure traditionnelle de l'habitat. Les commerces, les équipements communautaires ou de services publics et les établissements socio-culturels ou touristiques et les espaces verts sont admis pour autant que ces activités ne mettent pas en péril la destination principale. Les activités économiques mixtes sont admises pour autant qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et qu'elles s'intègrent parfaitement à l'habitat traditionnel.

Le taux d'occupation du sol est de maximum 10% par parcelle ou partie de parcelle en zone urbanisable du plan de secteur".

Les requérants sont propriétaires de leur immeuble qu'ils habitent rue du Grand Chemin à Lasne, Roger GAUTHIER étant à gauche de l'immeuble litigieux, les trois autres de l'autre côté du Grand Chemin.

2. André HALEN souhaite agrandir la capacité d'accueil de sa maison de repos par la construction d'une nouvelle aile venant s'accrocher au coin ouest pré-décrit, qui donnerait à l'ensemble de la Résidence la forme d'un "U". Il justifie sa demande comme suit :

" la demande sans cesse croissante de placement en maison de repos, afin de répartir de manière plus homogène les pensionnaires selon la situation physique et psychique de ceux-ci (MRPA/MRS), afin de répondre aux nouvelles normes affectant les maisons de repos selon le décret wallon de 1997 et de celui de 2002, afin d'amortir

les travaux de mise en conformité avec les exigences du décret de 1997 sans alourdir le coût d'hébergement des pensionnaires présents, afin de mettre en pratique l'accord de principe reçu de la RW., et afin d'assurer la viabilité financière de la société au sens du décret wallon de 2002 (60 pensionnaires)".

3. Un premier projet a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 17 septembre 2002. Il avait pour effet d'augmenter la capacité d'accueil de 21 lits et consistait notamment en l'aménagement de 18 chambres supplémentaires réparties sur les rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la nouvelle aile, et en l'aménagement de divers locaux de soin en sous-sol.

La nouvelle aile en projet débordait largement sur la zone agricole.

Ce premier permis a été annulé par l'arrêt n° 120.045 du 27 mai 2003.

4. Un deuxième projet fit l'objet d'un deuxième permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 24 juin 2003.

Ce projet comportait les remaniements suivants :

- diminution de la superficie de l'extension de 389 m² à 296 m² et réduction du nombre de lits supplémentaires de 21 à 14,
- implantation de l'extension nouvelle ramenée en principe totalement en zone d'habitat (le "U" s'en trouve plus resserré), hormis l'extrême pointe du faîte (qui dépassait de 60 cm en zone agricole) 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 (localisées dans la zone d'habitat) d'une superficie totale d'environ 65 m² (selon le plan d'implantation).

Le pignon ouest existant situé entièrement en zone agricole devait subir des transformations intérieures notamment en vue d'aménager les passages aux différents niveaux vers la future aile ainsi que des chambres et salles de bains à cet endroit, et des transformations extérieures étant notamment les travaux de raccordement du faîte de la nouvelle aile à celui du bâtiment existant, la suppression d'un escalier de secours et d'une véranda ainsi que la transformation de deux portes fenêtres en fenêtres.

Suivant la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande, l'emprise au sol de la future extension serait de +/- 296 m², ce qui

porterait l'emprise totale de l'immeuble à 1129 m² soit un pourcentage d'occupation de la parcelle de 23,92% suivant les informations données par la bénéficiaire du permis.

Le permis d'urbanisme fut délivré le 2 juillet 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de Lasne. La suspension de son exécution fut ordonnée par l'arrêt n° 122.359 du 1^{er} septembre 2003. Les moyens considérés comme sérieux soulevaient le non-respect de la procédure autorisant une dérogation au plan de secteur et l'absence de motivation adéquate justifiant que l'on s'écarte des orientations du schéma de structure communal. La procédure d'annulation de ce permis est aujourd'hui pendante.

5. Le 29 septembre 2003, la S.A. RESIDENCE DU GRAND CHEMIN, représentée par André HALEN, introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Ce troisième projet ne présente aucun changement significatif par rapport au projet précédent :

- l'implantation et les dimensions de la future annexe sont identiques (sauf le volume de la toiture qui reposera sur le versant de la toiture du bâtiment existant, qui est réduit de manière à ne plus déborder sur la zone agricole);
- la superficie de la future annexe a 296 m²;
- la nouvelle annexe comprendra également 14 nouvelles chambres d'une personne;
- le projet indique également la présence de 26 emplacements de parking;
- la distance séparant l'annexe en projet de la limite de la propriété du premier requérant varie entre 8 et 12 mètres;
- régularisation d'annexes (localisées dans la zone d'habitat) d'une superficie totale d'environ 65 m² (selon le plan d'implantation);
- distribution et dimensions identiques des fenêtres et velux;
- également démolition de l'escalier de secours sur le pignon Sud-Ouest et transformation des deux portes-fenêtres en fenêtres;
- mêmes transformations intérieures de la partie du bâtiment située en zone agricole.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement contient, en ce qui concerne le charroi, les indications suivantes :

" f) modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :

les résidents ne possédant pas de véhicules, le charroi supplémentaire ne sera occasionné que par les visites ponctuelles des familles des résidents, ce qui, étant donné la vie active de ceux-ci est estimable à +/-3,5 trajets hebdomadaires (sachant que +/- 1 pensionnaire sur 4 reçoit une visite par semaine).

Il n'est pas pertinent d'affirmer que les livraisons ou le personnel pourraient aggraver la situation actuelle. En effet, les fournisseurs et prestataires de services livrent déjà la Résidence de manière régulière en même temps que d'autres clients et n'augmenteront certainement pas la fréquence de leurs livraisons ou de leurs prestations pour une si faible augmentation de capacité. En ce qui concerne les membres du personnel, la Résidence occupe déjà 28 membres du personnel salariés ne représentant que 19 équivalents temps plein. Elle profitera donc de cette extension afin d'augmenter les heures des temps partiels comme le désirent les travailleurs, parfois depuis plusieurs années. Il n'y aura donc pas d'augmentation de l'effectif total du point de vue du personnel mais une redistribution des grilles horaires et des contrats (voir annexe).

* pour le transport des produits : sans impact notoire.

* pour le transport des personnes :

une faible augmentation, comme cité ci-dessus, peut se produire en période de fête. Mais cet établissement a, au fil de ces années de gestion, prouvé combien le rapport humain apportait une sérénité et un bien être à ses résidents et à leur environnement. Ces lieux, doivent exister, et ce n'est certainement pas en dispersant de plus petits établissements que nous réglerons les problèmes de mobilité, de transports, etc....

De plus, l'ensemble de cet établissement ne réunit pas plus de population qu'un quartier de hameau ou de village".

A la notice est annexé un document relatif à l'augmentation du charroi qui pourrait être entraînée par l'agrandissement de l'institution. Ce document conclut comme suit :

" Partant du principe que l'existence même de notre institution n'est pas à remettre en doute, nous pensons avoir apporté les preuves que l'extension de l'activité de notre maison de repos (14 lits) ne générera que peu de charroi supplémentaire sur le Grand Chemin (5 trajets par semaine). Nous considérons que ce point ne peut en aucun cas être considéré significatif pour quelque nuisance que ce soit.

Il ne peut nous être reproché de générer des nuisances «inacceptables» quand on voit que les riverains arrivés après la constitution de notre établissement, ne se privent pas d'y implanter des activités libérales ou autres qui génèrent à elles seules plus de charroi que ce projet d'extension.

De plus, si nous générions autant de charroi, il y aurait déjà eu des plaintes pour parking sauvage ou autres infractions au code de la route, ce qui, en 17 ans d'activité, n'est jamais arrivé.

Nous pensons avoir démontré que ce n'est absolument pas l'extension qui provoquera des nuisances à ce sujet, et désirons que les riverains apportent la preuve du contraire s'ils ne sont pas d'accord avec ce point de vue".

La notice comprend encore les passages suivants relatifs à l'évacuation des eaux usées et à l'équipement de la voirie :

" 4° Description du site avant la mise en oeuvre du projet

(...)

- direction et point de rejet d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement : les eaux de pluies sont collectées en périphérie du bâtiment par un système de drainage. Celles-ci sont relevées au moyen de pompes qui les dispersent dans un système drainant.

(...)

- raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel....) : en projet. Le Collège échevinal en sa séance du 10-12-2002 a marqué son accord de principe pour l'inscription de l'égouttage et de l'amélioration de la voirie dénommée «Grand Chemin» lors du prochain plan triennal 2004/2006.

(...)

5° Effets du projet sur l'environnement

(...)

b) le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides?

- dans les eaux de surface : voir point ci-dessous
- dans les égouts : actuellement non, dès que ceux-ci seront installés oui.
- sur ou dans le sol : dans la situation existante, en l'absence d'un système d'égouttage public, les eaux, après traitements, sont dispersées dans les couches de surfaces drainantes. Un constat avec attestation de conformité du système existant a été rédigé par un contrôleur, agréé par la région wallonne en date du 18-08-2003 (voir annexe)

Pour l'extension concernée, il est prévu d'utiliser une station d'épuration de 25 EH, dont vous trouverez dans l'annexe 1 de ce dossier d'incidence sur l'environnement, toutes les données techniques. Vu la capacité de celle-ci, cette station d'épuration aura également pour but de renforcer le système d'épuration actuel. Ces systèmes pourront être «déviés» lorsque les travaux d'égouttage public seront réalisés. Une antenne de raccordement aux égouts à venir est d'ailleurs prévue (voir point 4 ci-dessus)

- indiquez-en
 - la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues ...); eaux pluviales et eaux usées prétraitées.
 - le débit ou la quantité; fonction des intempéries en ce qui concerne les eaux pluviales, après traitement des eaux usées retraitées, les rejets annuels s'évaluent à +/- 620 m³.

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier : (voir dossier communal 2004-2006)".

Sur le plan d'implantation joint à la demande de permis, la section du Grand chemin longeant le terrain où est implantée la maison de repos est subdivisée en deux accotements engazonnés ayant respectivement 1,70 m et 1,90 m de large, et une partie centrale carrossable de 3 m de large revêtue de pavés.

Sur le plan cadastral joint à la demande de permis, le Grand Chemin présente une largeur variant entre 7,50 et 8 mètres.

Le plan d'égouttage joint à la demande prévoit notamment l'installation (à un endroit se situant dans le prolongement de la future annexe et à une douzaine de mètres de la limite de propriété du premier requérant) d'une citerne de 10.000 litres pour les eaux pluviales et d'une micro-station d'épuration pour les eaux urbaines résiduaires, l'ensemble étant relié à un drain dispersant (système de dispersion provisoire avant le futur raccordement vers l'égout communal en projet). Le plan reprend par ailleurs les systèmes d'épuration et d'évacuation des eaux existant comprenant trois citernes et trois fosses septiques avec filtres bactériens et drains dispersants.

A la demande est encore joint un certificat de contrôle des trois systèmes d'épuration individuelle existants établi par un contrôleur agréé.

6. Du 10 au 23 octobre 2003 se déroule une enquête publique, en vertu de l'article 330, 11° du Code wallon de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et du patrimoine optimisé (CWATUPo) en raison de la transformation de la partie du bâtiment localisée en zone agricole.

Cette enquête suscite de nombreuses réclamations parmi lesquelles celles des requérants. Les réclamations portent notamment sur le caractère inadapté de la voirie (le Grand Chemin) et les risques encourus par les piétons, cyclistes et cavaliers, sur l'absence d'égouts et sur le dépassement déjà existant du seuil d'occupation de superficie préconisé par le schéma de structure communal.

7. Le 30 octobre 2003, le service communal d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

8. Le 28 octobre 2003, le collège des bourgmestre et échevins donne à son tour un avis favorable au projet.

9. Le 27 janvier 2004, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au plan de secteur et émet un avis favorable sur la demande.

10. Le 3 février 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" (...)

- Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 29/09/2003;

- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- 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^{os} 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 S.O. du bâtiment et à transformer 2 portes en fenêtres avec allège 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 (14 chambres/ salle d'ergothérapie/ salons/locaux divers & 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 noire) 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 N.O. 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 S.O. du bâtiment existant;
- Attendu qu'en ce qui concerne les abords du bâtiment, le demandeur prévoit l'aménagement d'emplacements de parcage supplémentaires sur bien propre, ainsi que la réalisation de plantations le long des limites de propriété;
- Considérant que le présent projet est conforme à la destination principale de la zone d'habitat, excepté en ce qui concerne les travaux de transformation qui se situent en zone agricole (démontage de la véranda et de l'escalier accolés au pignon S.O. du bâtiment et transformation de 2 portes en fenêtres avec allège dans le même pignon); que les parties à régulariser sont également situées en zone d'habitat;
- Considérant que les travaux de transformation précités ne peuvent remettre en cause la destination principale de la zone agricole dans laquelle ils se trouvent vu

le caractère limité des interventions; qu'au contraire lesdites interventions suppriment des constructions existant dans la zone agricole (véranda et escalier);

- Vu les permis d'urbanisme délivrés conditionnellement les 17.09.02 & 24.06.03 sous les références 871.1-02.159 & 871.1-03.064 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 les permis d'urbanisme précités;
- Vu les arrêts de suspension et d'annulation desdits permis d'urbanisme rendus par le Conseil d'Etat;
- Considérant que le présent projet a été modifié par rapport aux projets autorisés précédemment par le collège échevinal, à savoir : l'extension projetée est implantée uniquement dans la zone d'habitat et n'empiète plus dans la zone agricole, même au niveau de sa toiture qui a été abaissée, un recul plus important (10 m au lieu de 5m & 8.50m) est laissé pour l'extension projetée par rapport à la limite S.O. de propriété, 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 S.O. et un velux beaucoup plus petit que les 3 prévus initialement prévus dans le pan de toiture N.E.), la superficie bâtie au sol de l'extension a été réduite;
- Vu que 17 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 CWA-TUP;
- Considérant que les réclamations portent principalement sur l'importance du bâtiment tel qu'agrandi par rapport au volume initial, sur l'incompatibilité de l'activité exercée dans le bâtiment visé par rapport au caractère résidentiel des lieux, sur le supplément de charroi susceptible d'être entraîné par le projet et les nuisances qu'il engendre, sur le mode d'évacuation des eaux usées existant inadapté au projet d'extension et sur le dépassement du taux d'occupation au sol que présente le bâtiment à l'état projeté par rapport à celui que la commune préconise dans cette zone de villages et hameaux à densité faible du plan du schéma de structure communal approuvé;
- Considérant que l'extension projetée, y compris les annexes à régulariser, représente 30% du volume existant et que cette augmentation peut être admise dans la mesure où le bâtiment tel que transformé et agrandi continue de former un ensemble cohérent et hiérarchisé, que ce soit au niveau de sa volumétrie, au niveau des matériaux utilisés ou au niveau de sa destination conforme à celle de la zone d'habitat;
- 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;
- Considérant que jusqu'à ce jour, le bâtiment à l'état existant n'a pas fait l'objet d'opposition de la part du voisinage en ce qui concerne ses gabarits et sa destination, qu'un des voisins immédiats (habitant du n° 51) précise même dans sa lettre de réclamation qu'il n'est « pas contre la partie existante » et que d'autres réclamants font aussi part de leur projet d'entrer à la Résidence du Grand Chemin « pour y terminer leurs jours »;

- Considérant que le surplus de lits prévus (14) dans le bâtiment et l'activité générale qui y est exercée ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores pour le voisinage;
- Considérant que comme le renseigne le demandeur dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et dans l'annexe à ladite notice, le supplément de charroi engendré par l'extension projetée est insignifiant, à savoir : 5 passages en plus par semaine; que cette évaluation est justifiée par le fait que les membres du personnel en place augmenteront leurs prestations plutôt que d'être renforcés en nombre, par le fait que les fournisseurs n'augmenteront pas leur fréquence de livraison pour 14 pensionnaires en plus par rapport au nombre total de livraisons réalisées simultanément à d'autres clients des environs, par le fait que les pensionnaires ne possèdent pas de véhicules et par le fait que les visites aux pensionnaires sont rares (1 visite pour 3 pensionnaires par semaine);
- Considérant qu'environ une trentaine de bâtiments existent en bordure du Grand Chemin, que des bureaux et des locaux nécessaires à l'exercice de professions libérales ont été aménagés dans certains de ces bâtiments et que le surplus de charroi engendré par l'extension projetée est négligeable par rapport à la situation existante;
- Considérant que le Grand Chemin présente une largeur de 7.60m à 8m à l'Atlas des chemins vicinaux et que cette largeur est suffisante pour permettre le croisement de tous véhicules, y compris ceux des fournisseurs de la maison de repos, sans empiéter sur les propriétés bordant la voirie;
- Considérant que l'égouttage du Grand Chemin est prévu dans le projet de plan triennal 2004-2006 et qu'après les travaux, la voirie sera revêtue d'un matériau en dur (pavés) adapté à tout type de charroi;
- Considérant qu'un certain nombre d'emplacements de parcage supplémentaires est prévus sur bien propre de façon à porter le nombre à 26 au total, que lesdits emplacements permettront d'éviter le parking sauvage le long de la voirie ou devant les propriétés voisines, le blocage de la circulation dans le Grand Chemin et donc les nuisances pour le voisinage;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées sur bien propre pour l'extension projetée, la commune préconise l'installation d'une station d'épuration individuelle de 25 équivalents habitant, le contrôle de l'installation par une personne agréé avant le remblayage, ainsi que la transmission du certificat de conformité à la commune avant la mise en service de l'extension projetée;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées sur bien propre pour la partie existante du bâtiment, la commune préconise la mise en conformité de la station d'épuration existante, ainsi que la production d'un certificat de vérification et de conformité de ladite station au collège échevinal avant la mise en service de l'extension projetée;
- Considérant de plus que l'égouttage du Grand Chemin est prévu dans le projet de plan triennal 2004-2006 et qu'après les travaux, les bâtiments existants devront être raccordés à l'égout public;
- Considérant que l'extension projetée porte le taux d'occupation au sol à 24% et que ce taux est supérieur à celui que la commune préconise dans cette zone de villages et hameaux à densité faible (10% max.) du plan du schéma de structure communal approuvé;

- Considérant que le taux d'occupation au sol défini par le schéma de structure communal dans chaque type de zone permet de maintenir une densité adaptée aux principes défendus par la commune sur son territoire et en particulier, celui de conserver en grande partie des paysages ruraux et un tissu bâti d'allure villageoise;
- Considérant que le schéma de structure communal est conçu comme un instrument destiné à orienter la commune dans son appréciation des projets qui lui sont soumis; que cependant le schéma de structure communal n'est pas un document à valeur réglementaire;
- Considérant qu'au vu du type de projet, il convient avant tout de tenir compte de l'aspect social de la présente demande; qu'en effet l'hébergement des personnes âgées constitue un besoin social inévitable, donc une préoccupation obligatoire de la commune; que l'offre ne rencontre pas la demande actuellement et que la viabilité de la maison de repos visée doit donc être assurée;
- Considérant que dans son avis émis le 08.04.03 dans le cadre d'une demande précédente, la C.C.A.T. fait remarquer à juste titre que le refus de l'extension projetée «mènerait à moyen terme à la fermeture de l'institution, ce qui serait préjudiciable aux aînés de notre Commune » et que la maison de repos du Grand Chemin, bien que n'étant pas une institution publique, aurait dû être prise en compte lors de l'élaboration du schéma de structure communal et être reprise en zone de services publics et d'équipements communautaires;
- Considérant que toute maison de repas, même privée, présente un caractère d'utilité publique dans la mesure où celle-ci est subsidiée par la Région wallonne; qu'à titre d'exemple, le CWATUP permet en son article 110 d'admettre à titre exceptionnel des constructions et équipements de services publics ou communautaires en dehors des zones qui leur sont plus spécialement réservées; que dans pareille hypothèse, la commune peut s'écarter exceptionnellement de son schéma de structure en ce qui concerne le taux d'occupation au sol dans la zone visée, a fortiori le schéma de structure communal n'est pas un document à valeur réglementaire contrairement au plan de secteur;
- Considérant qu'au vu des arguments développés ci-dessus, la priorité donnée à l'aspect social de la présente demande n'est pas préjudiciable aux autres critères à prendre en compte dans l'évaluation du projet;
- 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;
- Vu l'avis favorable émis par la C.C.A.T. en date du 02.09.03;
- Considérant que les remarques émises par la C.C.A.T. en ce qui concerne les plantations et la limitation du tonnage dans la voirie durant le chantier sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
- Considérant que comme le renseigne le demandeur dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, les arbres existants sont maintenus et renforcés par d'autres plantations le long des limites parcellaires; que lesdites plantations permettent de maintenir le caractère arboré des lieux et de limiter les vues d'une propriété à l'autre;

- Considérant que le bâtiment tel que transformé et agrandi et l'activité générale qui y est maintenue ne semblent pas susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores pour le voisinage;
- Considérant qu'au vu des arguments développés 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;
- Considérant qu'au vu du caractère exceptionnel de la dérogation au plan de secteur (transformation dans la zone agricole) et de la «dérogation» au schéma de structure communal (surplus de taux d'occupation au sol), il convient de préciser que plus aucune extension ne sera autorisée sur le bien visé par la présente demande;
- Considérant que la demande comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement exacte, complète et précise;
- 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 31.10.03;
- Vu l'attestation de contrôle du système d'épuration individuelle existant sur le bien visé délivrée le 18.08.03 par un contrôleur agréé;
- Vu l'agrément délivré par le Ministre des Affaires Sociales et de la Santé en date du 7.11.02 qui acte le transfert de 14 lits MRPA de la Résidence Col Vert à 1341 Mousty vers la Résidence du Grand Chemin.
- Attendu que pour les motifs indiqués, le Collège échevinal a émis un avis favorable sur le présent projet en séance du 28 octobre 2003 sur le présent projet et propose au Fonctionnaire délégué d'accorder la dérogation au plan de secteur sollicitée, 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 CWATUP);
 - Planter la construction projetée en évitant 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 sol;
 - 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 délivré par un personne agréée au Collège échevinal avant le début de la construction de l'extension projetée;
- Installer pour l'extension et avant la mise en service et l'occupation de ladite extension, une station d'épuration individuelle de 25 équivalents habitant et faire contrôler l'installation par une personne agréée avant le remblayage et transmettre le certificat de conformité au Collège échevinal;
- Installer à ses frais, une fosse septique by-passable et prévoir une antenne pour le raccordement à l'égout futur en voirie; l'AGW relatif au Règlement Général d'Assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22/05/2003 (MB 10/07/2003) et ses modifications ultérieures éventuelles doit être respecté;
- Installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires;
- Evacuer les eaux pluviales par puits perdant;
- Respecter le Règlement Communal de Police sur le raccordement aux égouts publics (sic) et sur l'épuration individuelle des eaux usées domestiques;
- Installer une citerne étanche pour récolter les eaux épurées adaptée à la quantité d'eau rejetée et vidanger et évacuer régulièrement la citerne par camion;
- 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 19.08.02;
- Maintenir les plantations existantes, excepté celles se trouvant éventuellement au niveau des travaux projetés et renforcer les plantations le long des limites S.O. et N.O.;
- 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 qui sera réclamée à la Police par le demandeur pour ledit chantier;

- Ne plus solliciter d'extension au sol sur le bien visé par la présente demande;
- Respecter le droit civil des tiers»;
- Considérant que l'avis (...), émis le 27 janvier 2004 par le Fonctionnaire Délégué est libellé comme suit :
 - « - Vu la situation du bien en zone d'habitat sur une profondeur de 50m mesurée depuis le bord de la rue du Grand Chemin et en zone agricole pour le solde du terrain;
 - Vu que la demande, déposée le 29/09/2003, consiste à :
 1. construire, en zone d'habitat, une aile comportant 14 chambres supplémentaires, ainsi que de petites salles annexes;
 2. régulariser une véranda située au nord-ouest du bâtiment, d'une superficie de +/- 18m², et une salle à manger implantée à l'intérieur du bâtiment en L, le tout en zone d'habitat;
 3. en zone agricole, démolir un escalier extérieur accolé au pignon sud-ouest et transformer deux portes-fenêtres dans le même pignon;
 4. créer des emplacements de parking en zone d'habitat;
 - Attendu que la demande a fait l'objet des mesures de publicité en application de l'article 330,11°, du CWATUP;
 - Attendu que l'enquête publique a soulevé 17 lettres de réclamation portant principalement sur :
 1. l'accès trop étroit à la propriété;
 2. le danger de circulation engendré par une augmentation prévisible du trafic;
 3. l'importance des volumes en extension;
 4. le dépassement important du taux d'occupation au sol défini par le schéma de structure communal approuvé dans la zone de villages et hameaux à densité faible;
 5. la charge polluante actuelle de l'établissement;
 6. l'écoulement des eaux usées sur le bien voisin situé au Nord de la propriété du demandeur;
 7. la régularisation des constructions, dont certaines sont situées en zone agricole;
 - Vu l'avis favorable de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire émis en date du 08/04/2003 et du 02/09/2003;
 - Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
 - Vu l'article 111 du CWATUP;
 - Considérant que les actes et travaux demandés en zone agricole n'ont pas d'impact sur celle-ci; qu'il s'agit en effet d'enlever l'escalier placé contre le pignon sud-ouest; soit de rendre au terrain son caractère de jardin à cet endroit, et de transformer deux portes en fenêtres dans ce pignon; que la dérogation peut être accordée;
 - Vu l'article 26 du CWATUP; considérant qu'une maison de repos, soit un équipement communautaire, peut être autorisée en zone d'habitat pour

autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage;

- Considérant que l'extension à construire en zone d'habitat s'intègre par son gabarit et les matériaux mis en oeuvre aux volumes déjà construits sur le terrain, ainsi qu'aux constructions existantes dans la rue;
- Considérant qu'elle ne peut porter préjudice au voisin de gauche, car l'implantation demandée est à une distance suffisante de la limite mitoyenne de gauche;
- Considérant que l'ensoleillement de la parcelle de gauche n'est pas modifié;
- Considérant que la régularisation de la véranda et de la salle à manger n'est pas de nature à compromettre la viabilité de la parcelle, ni à causer de préjudice aux voisins immédiats; que la véranda accolée sur la façade nord-ouest fait face à une parcelle non constructible située rue des Fiefs; quant au volume concernant la salle à manger, il est implanté en façade Ouest côté cour intérieure;
- Considérant les questions de circulation soulevées dans le cadre de l'enquête publique; considérant que selon le dossier de demande le projet entraînera une faible augmentation de circulation (5 trajets/semaine) par rapport à la situation existante;
- Considérant que des emplacements de parcage sont créés sur la propriété du demandeur, de manière à éviter le parking en bordure de voirie; que le total des emplacements, soit 26, permet d'accueillir les membres du personnel (28 personnes pour 19 équivalents temps plein) et les éventuels visiteurs;
- Considérant que les aires de manoeuvre et de parcage sur la propriété sont recouvertes d'un revêtement hydrocarboné; qu'il convient de limiter celui-ci aux seules aires de manoeuvres; que les emplacements de parcage devraient être réalisés en dolomie afin de sauvegarder l'espace de jardins;
- Considérant que la voirie a une largeur juridique légale de 7m60 à 8m, ce qui permet un double sens de circulation; qu'il serait opportun de faire respecter cette largeur de la voirie; que si des aménagements sont nécessaires, ils relèvent de la compétence des autorités communales et pourraient éventuellement être imposés en charges d'urbanisme;
- Considérant que le schéma de structure communal n'a pas de valeur réglementaire; qu'il est un document d'orientation qui permet à la commune d'apprécier la demande dans son ensemble et par rapport au contexte du quartier concerné;
- Vu l'avis du Service Régional d'incendie émis en date du 31/10/2003;
- Vu le rapport de l'attestation de contrôle du système d'épuration individuelle;
- LA DEROGATION EST ACCORDEE;
- AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de :

- se conformer à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 22/05/2003 relatif au règlement d'assainissement général des eaux urbaines résiduaires (M.B. du 15/07/2003);
- se conformer à l'avis du Service Régional d'incendie;
- respecter le rapport du collège des bourgmestre et échevins émis en date du 28/10/2003;
- renforcer les plantations côté Sud et Nord-Ouest au moyen d'espèces hautes tiges et buissonnantes d'essences régionales, au moins ¼ à feuillage persistants; cette plantation sera réalisée dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis»;

D E C I D E

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur HALEN est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

- 1^o respecter toutes les conditions prescrites par l'avis précité du Fonctionnaire délégué;
- 2^o respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du collège échevinal du 28/10/2003;
- 3^o se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s) (voir annexe)

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 5 avril 2004, la S.A. RESIDENCE DU GRAND CHEMIN demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du schéma de structure communal, du principe de bonne administration et de l'exigence de motivation adéquate, de la violation des articles 1^{er}, 2 et 18 du CWATUPo, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation du principe de bonne administration, en ce que le permis litigieux, par l'extension qu'il autorise, 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 quelque 470 m², qu'avec l'extension projetée d'une emprise de 296 m², "hors surface de la salle d'ergothérapie et du local de pompe (...) ces locaux étant couverts par une toiture végétale", la superficie totale du bâti est portée à plus de 1200 m², que le projet porte ainsi la densité de construction par rapport au terrain à environ 25 p.c. de la parcelle, soit plus de 2,5 fois la densité préconisée par le schéma de structure; que, dans une première branche ils soutiennent qu'une dérogation ou un écart par rapport à un règlement ou par rapport à une ligne de conduite n'est

concevable que si cette dérogation ou cet écart ne met pas en péril l'essence même de la règle préconisée; que, dans une seconde branche, ils soutiennent que l'exigence de motivation interne et externe adéquate des actes administratifs est renforcée lorsque l'autorité administrative s'écarter d'une ligne de conduite qu'elle s'est tracée par voie de directive, que le schéma de structure communal est une norme souple ayant valeur de directive administrative et que l'autorité qui s'en écarte doit faire apparaître une justification adéquate à cet écart, à plus forte raison si l'écart est de grande ampleur;

Considérant, quant à la première branche, que le raisonnement soutenu par les requérants revient à mettre sur le même pied les lignes de conduite ou directives dépourvues de caractère réglementaire avec les règlements, spécialement quant aux règles qui permettent de s'écarter des premiers et celles qui permettent de déroger aux seconds;

Considérant qu'à peine de dénaturer le schéma de structure communal auquel est dénié tout caractère obligatoire ou réglementaire et qui ne constitue, selon l'article 16 du CWATUPo, qu'un "document d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal", il ne peut être admis que les orientations du schéma de structure contiennent en quelque sorte un noyau dur dont l'autorité ne pourrait en aucun cas s'écarter quels que soient les motifs touchant à l'aménagement du territoire qui pourraient être invoqués, à moins de réviser préalablement le schéma de structure; que le propre de la directive est que l'autorité administrative n'est pas dispensée de procéder à un examen particulier de chacune des demandes dont elle est saisie et qu'elle est autorisée à apporter à ces directives des dérogations justifiées par les situations particulières en cause ou par l'intérêt général; que, certes, en s'écartant des orientations contenues dans le schéma de structure communal l'autorité administrative pourrait autoriser un projet manifestement contraire au bon aménagement des lieux et commettre ainsi une erreur manifeste d'appréciation, mais qu'en l'espèce, les requérants ne démontrent pas que le fait d'autoriser l'agrandissement d'une construction située dans un quartier résidentiel, ayant pour effet de porter le taux d'occupation au sol de la parcelle à 25 p.c., procède d'une telle erreur manifeste d'appréciation; qu'il en résulte que le premier moyen, dans sa première branche, n'est pas sérieux;

Considérant, quant à la seconde branche du premier moyen, que, comme il a été dit lors de l'examen de la première branche, l'autorité peut s'écarter d'une directive dépourvue de caractère réglementaire pour des motifs touchant à l'intérêt général; que l'acte attaqué rappelle que les autorités publiques compétentes pour délivrer les permis d'urbanisme doivent, conformément à l'article 1^{er} du CWATUPo, tenir

compte de leur obligation de rencontrer "de manière durable les besoins sociaux, économiques, 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"; que les considérations de l'acte attaqué selon lesquelles "l'hébergement des personnes âgées constitue un besoin social inévitable, donc une préoccupation obligatoire de la Commune", "l'offre ne rencontre pas la demande actuellement et (...) la viabilité de la maison de repos visée doit donc être assurée", "le refus de l'extension projetée «mènerait à moyen terme à la fermeture de l'institution, ce qui serait préjudiciable aux aînés de notre Commune»", et "la priorité donnée à l'aspect social de la présente demande n'est pas préjudiciable aux autres critères à prendre en compte dans l'évaluation du projet", ne sont pas étrangères aux objectifs d'intérêt général énumérés à l'article 1^{er} du CWATUPo; qu'elles justifient raisonnablement la décision de s'écarter des orientations du schéma de structure communal dont tous les périmètres urbanisables destinés à l'habitat imposent des taux d'occupation du sol variant de 10 à 15 p.c.; qu'en outre, l'autorité a examiné le projet aussi au regard du critère du bon aménagement des lieux puisque l'acte attaqué contient encore les motifs suivants :

" - Attendu que le bâtiment projeté présente un gabarit semblable à celui de l'ensemble bâti existant (hauteurs maximales de 3,45 m sous corniche et de 9,40 m au faîte) et qu'il met en oeuvre les mêmes matériaux de parement (brique peinte en blanc) et de couverture (tuiles noires) que ceux utilisés pour le bâtiment existant;

(...)

- Considérant que l'extension projetée, y compris les annexes à régulariser, représente 30 % du volume existant et que cette augmentation peut être admise dans la mesure où le bâtiment tel que transformé et agrandi continue de former un ensemble cohérent et hiérarchisé, que ce soit au niveau de sa volumétrie, au niveau des matériaux utilisés ou au niveau de sa destination conforme à celle de la zone d'habitat;

- 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 : 5.50 m maximum sous corniche et 9.50 m maximum au faîte;

(...)

- Considérant que, comme le renseigne le demandeur dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, les arbres existants sont maintenus et renforcés par d'autres plantations le long des limites parcellaires; que lesdites plantations permettent de maintenir le caractère arboré des lieux et de limiter les vues d'une propriété à l'autre";

que la seconde branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation du principe de bonne administration, de la compétence ratione personae, de l'excès de pouvoir, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de la contradiction interne et externe et de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de la violation des articles 128 et 129 du CWATUPo, en ce que l'acte attaqué, répondant à la critique des riverains concernant le caractère trop étroit de la voirie eu égard à l'augmentation prévisible du trafic, motive la praticabilité de la voirie en considérant que le Grand Chemin présente une largeur de 7,60 mètres à 8 mètres à l'Atlas des chemins vicinaux et que cette largeur est suffisante pour permettre le croisement de tous véhicules, y compris ceux des fournisseurs de la maison de repos, sans empiéter sur les propriétés bordant la voirie; que, dans une première branche, ils soutiennent que tout acte administratif doit reposer sur des motifs réels, pertinents et adéquats et que l'autorité "ne peut en tout cas pas fonder la pertinence de sa décision en fait sur un constat juridique qui ne correspond pas à la réalité en fait"; que, dans une seconde branche, ils ajoutent que, dès lors qu'un permis d'urbanisme ne peut être raisonnablement délivré si la voirie qui dessert le projet révèle, en raison de sa largeur réelle, devoir subir des aménagements pour mettre en concordance la réalité de fait et la réalité juridique, ces aménagements doivent être imposés par le permis d'urbanisme moyennant une décision préalable de l'autorité compétente pour décider de ceux-ci;

Considérant, sur la première branche, qu'en ce qui concerne le charroi, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" (...)

- Attendu qu'en ce qui concerne les abords du bâtiment, le demandeur prévoit l'aménagement d'emplacements de parcage supplémentaires sur bien propre, ainsi que la réalisation de plantations le long des limites de propriété;

(...)

- Considérant que comme le renseigne le demandeur dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et dans l'annexe à la dite notice, le supplément de charroi engendré par l'extension projetée est insignifiant à savoir : 5 passages en plus par semaine; que cette évaluation est justifiée par le fait que les membres du personnel en place augmenteront leurs prestations plutôt que d'être renforcés en nombre, par le fait que les fournisseurs n'augmenteront pas leur fréquence de livraison pour 14 pensionnaires en plus par rapport au nombre total de livraisons réalisées simultanément à d'autres clients des environs, par le fait que les pensionnaires ne possèdent pas de véhicules et par le fait que les visites aux pensionnaires sont rares (1 visite pour 3 pensionnaires par semaine);
- Considérant qu'environ une trentaine de bâtiments existent en bordure du Grand Chemin, que des bureaux et des locaux nécessaires à l'exercice de professions libérales ont été aménagés dans certains de ces bâtiments et que le surplus de

charroi engendré par l'extension projetée est négligeable par rapport à la situation existante;

- Considérant que le Grand Chemin présente une largeur de 7.60 m à 8 m à l'Atlas des chemins vicinaux et que cette largeur est suffisante pour permettre le croisement de tous véhicules, y compris ceux des fournisseurs de la maison de repos, sans empiéter sur les propriétés bordant la voirie;
- Considérant que l'égouttage du Grand Chemin est prévu dans le projet de plan triennal 2004-2006 et qu'après les travaux, la voirie sera revêtue d'un matériau en dur (pavés) adapté à tout type de charroi;
- Considérant qu'un certain nombre d'emplacements de parcage supplémentaires est prévu sur bien propre de façon à porter le nombre à 26 au total, que lesdits emplacements permettront d'éviter le parking sauvage le long de la voirie ou devant les propriétés voisines, le blocage de la circulation dans le Grand Chemin et donc les nuisances pour le voisinage";

que le permis attaqué reproduit, comme l'impose l'article 386 du CWATUPo, l'avis du fonctionnaire délégué dont les passages suivants concernent la question du charroi :

- " - Considérant les questions de circulation soulevées dans le cadre de l'enquête publique; considérant que selon le dossier de demande le projet entraînera une faible augmentation de circulation (5 trajets/semaine) par rapport à la situation existante;
- Considérant que des emplacements de parcage sont créés sur la propriété du demandeur, de manière à éviter le parking en bordure de voirie; que le total des emplacements, soit 26, permet d'accueillir les membres du personnel (28 personnes pour 19 équivalents temps plein) et les éventuels visiteurs;
- Considérant que les aires de manoeuvre et de parcage sur la propriété sont recouvertes d'un revêtement hydrocarboné; qu'il convient de limiter celui-ci aux seules aires de manoeuvres; que les emplacements de parcage devraient être réalisés en dolomie afin de sauvegarder l'espace de jardins;
- Considérant que la voirie a une largeur juridique légale de 7m60 à 8 m, ce qui permet un double sens de circulation; qu'il serait opportun de faire respecter cette largeur de la voirie; que si des aménagements sont nécessaires, ils relèvent de la compétence des autorités communales et pourraient éventuellement être imposés en charge d'urbanisme";

que l'assiette de la voirie du Grand Chemin à l'atlas vicinal présente une largeur variant entre 7,60 mètres et 8 mètres; qu'il peut être déduit des photographies versées par les parties requérantes et intervenante à l'appui de leurs requêtes respectives que la largeur de la chaussée pavée du Grand chemin mesure entre 3 et 3,5 mètres et que la chaussée est bordée de part et d'autre d'accotements de plain-pied permettant le croisement de véhicules, comme l'autorise l'article 15.3 de l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière; qu'il en résulte que le motif de l'acte attaqué selon lequel le Grand Chemin présente une "largeur (...) suffisante pour permettre le croisement de tous véhicules, y compris ceux des fournisseurs de la maison

de repos, sans empiéter sur les propriétés bordant la voirie" n'est dès lors pas entaché d'erreur, tant en fait qu'en droit;

Considérant, sur la seconde branche, que les requérants n'apportent pas la preuve que la demande de permis "implique" des travaux d'équipement de voirie au sens de l'article 128 du CWATUPo en manière telle que le conseil communal, qui est compétent pour le tracé et l'équipement des voies publiques communales, aurait dû être préalablement saisi; que, pour qu'il en soit ainsi, il faut soit que de tels travaux soient prévus par l'auteur du projet lui-même, soit qu'ils soient rendus indispensables par la réalisation du projet soumis à demande de permis, auquel cas l'autorité statuant sur cette demande peut imposer la réalisation ou la prise en charge de tels travaux au demandeur de permis dans le respect du principe de proportionnalité, conformément à l'article 86 du CWATUPo; que ce point n'est nullement démontré par les parties requérantes: qu'en effet elles s'abstiennent de critiquer le motif émis par le collège des bourgmestre et échevins selon lequel le projet n'engendrera qu'un surcroît de trafic de 5 véhicules par semaine jugé négligeable dans une rue comptant une trentaine d'habitations, motif qui explique clairement pourquoi le collège a estimé que la réalisation préalable de tels travaux n'était pas nécessaire en sorte que le conseil communal ne devait pas être consulté; que l'opinion émise par le fonctionnaire délégué sur l'opportunité d'élargir la chaussée ne peut être interprétée comme signifiant qu'il jugeait la réalisation préalable de tels travaux indispensable en vue de la réalisation du projet litigieux;

Considérant que le deuxième moyen n'est sérieux dans aucune de ses branches;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation du principe de bonne administration par l'absence de motivation interne adéquate et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils reprochent au permis d'urbanisme d'être assorti d'un grand nombre de conditions révélatrices, selon eux, du caractère délicat du projet litigieux; qu'ils mettent en évidence en particulier quatre conditions :

- l'obligation "d'installer une fosse septique by passable",
 - l'obligation "d'installer un système séparant les eaux pluviales et les eaux urbaines résiduaires",
 - l'obligation "d'évacuer les eaux pluviales par un puits perdant",
 - l'obligation "d'installer une citerne étanche pour récolter les eaux épurées";
- qu'ils soutiennent que ces conditions générales ne précisent ni les modalités d'installation ni la localisation des équipements imposés, laissant, selon eux, au bénéficiaire du permis une totale liberté sur ces questions; qu'ils affirment que la localisation des équipements

n'est pas anodine pour la fosse septique, susceptible de dégager des odeurs, et le puits perdant qui risque de constituer une source d'humidité pour les riverains; qu'ils soutiennent qu'un permis d'urbanisme ne peut en aucun cas laisser place à une appréciation dans son exécution et que, si un permis peut être délivré sous condition, il faut que ces conditions soient précises et pertinentes et qu'elles ne fassent pas apparaître que l'autorité administrative n'était pas, au moment où elle prend la décision, complètement informée des différentes modalités de réalisation des conditions imposées;

Considérant que l'acte attaqué est subordonné au respect des conditions souhaitées par le fonctionnaire délégué, au nombre desquelles figure la condition suivante : "se conformer à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement d'assainissement général des eaux urbaines résiduaires (M.B. du 15/07/2003)"; que les plans déposés à l'appui de la demande de permis contiennent la localisation des équipements d'épuration, de récolte et d'évacuation des eaux; que ces plans prévoient la séparation des eaux urbaines résiduaires des eaux pluviales; que le moyen n'est pas sérieux;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme RESIDENCE DU GRAND CHEMIN dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

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 la charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.