

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 139.904 du 28 janvier 2005

A.154.514/XIII-3439

En cause :

1. **l'Association sans but lucratif LASNE NATURE,**
2. **PETIT-DUFRENOY** Hélène,
3. **CASTEELS** Michel,
4. **CLIP** Florence,

ayant tous élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

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 IMMO-DECADE,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

--

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

Vu la demande introduite le 6 août 2004 par l'association sans but lucratif LASNE NATURE, Hélène PETIT-DUFRENOY, Michel CASTEELS et Florence CLIP, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 1^{er} juin 2004 par le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine à la société anonyme IMMO-DECADE relatif à la démolition d'un bâtiment

et à la reconstruction d'un bâtiment comportant trois logements sur un bien sis rue du Mont Lassy, 58 à Lasne (Ohain/Ransbeck), parcelles cadastrées 4^{ème} Division, section F, n^{os} 277 k et 277 l;

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

Vu la requête introduite le 30 août 2004 par laquelle la société anonyme IMMO-DECADE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 1^{er} décembre 2004 fixant l'affaire à l'audience du 14 décembre 2004 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. KOVALOVSKY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me B. PAQUES, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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. Le projet litigieux tend à la démolition d'une ancienne ferme et à la construction, sur le même terrain, d'un bâtiment comportant trois logements. Le terrain en cause est situé à Lasne (Ohain/Ransbeck), rue du Mont Lassy, 58, parcelles

cadastrées 4^{ème} Division, section F, n^{os} 277 k et 277 l, à l'angle formé par la rue du Mont Lassy et la rue de la Sablière.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, approuvé par l'arrêté royal du 28 mars 1979, le bien est situé pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone agricole, le projet lui-même devant s'ériger en zone d'habitat. Au schéma de structure communal de Lasne, adopté par le conseil communal le 19 décembre 2000, le bien se trouve en périmètre de villages et hameaux et en périmètre agricole sensible.

L'immeuble à démolir est une ancienne ferme actuellement inoccupée qui a été endommagée par un incendie. Ce bâtiment se présente sous la forme d'un "L" dont chacune des branches est composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture aménagée à deux pans. Le bâtiment est construit en recul par rapport à la voirie. A front de la rue du Mont Lassy, le terrain est longé par un mur. Le terrain entourant le bâtiment, notamment dans sa partie située entre le bâtiment et le mur d'enceinte, est laissé à l'abandon depuis que la ferme n'est plus exploitée.

La rue du Mont Lassy est une rue pavée, assez étroite, bordée essentiellement de maisons villageoises de gabarit moyen, généralement de type "rez + 1". Elle comporte aussi deux hangars agricoles et deux habitations bourgeoises de volume important. Des disparités existent entre les divers immeubles en ce qui concerne l'alignement par rapport à la voirie et l'orientation du faîte des toitures.

La deuxième partie requérante est propriétaire d'un immeuble, qu'elle habite, et qui est situé face au projet querellé. La troisième partie requérante occupe l'immeuble adjacent au nord de la propriété concernée par ledit projet. La quatrième partie requérante occupe un immeuble situé à une quinzaine de mètres à l'arrière du bâtiment litigieux.

2. Le 16 janvier 2001, la S.A. IMMO-DECADE introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction, sur le terrain en cause, de deux immeubles comportant respectivement quatre et trois appartements. Le premier de ces immeubles serait implanté à l'emplacement de la ferme à démolir, tandis que le deuxième serait construit sur une autre partie du même terrain, en contrebas le long de la rue de la Sablière.

Conformément à l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), une enquête publique est

organisée et donne lieu à 45 réclamations. La commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, sur le projet, un avis défavorable.

Le 6 mars 2001, le collège des bourgmestre et échevins de Lasne refuse d'accorder le permis sollicité. Cette décision ne fait l'objet d'aucun recours au Gouvernement wallon.

3. Le 26 juillet 2001, la S.A. IMMO-DECADE introduit une deuxième demande de permis d'urbanisme. Le projet ne prévoit plus la construction que d'un seul bâtiment, destiné à accueillir trois logements. Le bâtiment envisagé est composé d'un volume principal couvert d'une toiture à deux pans, de volumes secondaires couverts d'une toiture à trois pans accolés aux façades latérales et arrière du volume principal, et d'un volume annexe (garage) couvert d'une toiture à quatre pans et situé à l'avant du volume principal.

Le 11 septembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins refuse d'accorder le permis d'urbanisme demandé au motif que le projet s'écarte trop de l'architecture traditionnelle locale.

La S.A. IMMO-DECADE introduit, contre cette décision, un recours au Gouvernement wallon. La Commission d'avis émet, le 6 décembre 2001, un avis défavorable sur le recours au motif que le projet apparaît en rupture par rapport au bâti environnant. Le recours est rejeté par un arrêté ministériel du 9 avril 2002, motivé comme suit :

" (...)

Considérant que l'immeuble projeté s'inscrit au sein d'un environnement bâti de type rural, à front d'une voirie pavée typiquement lasnoise; qu'il ressort de ce reportage photographique que ce bâti se compose majoritairement d'habitations traditionnelles, présentant deux niveaux francs sous une toiture à bâtière; que, par ailleurs, ce bâti est caractérisé par une architecture traditionnelle, exprimée au travers du traitement des baies; qu'en de telles circonstances urbanistiques, le présent projet, marqué par une approche contemporaine s'inscrit en rupture avec son environnement immédiat;

Considérant que le projet s'inspire des caractéristiques architecturales de deux habitations bourgeoises situées non loin; que ces habitations, présentant un gabarit imposant, ne sont guère représentatives de l'ensemble du bâti environnant; qu'en l'espèce, il eût été plus opportun de s'inspirer de la volumétrie la plus emblématique du bâti local, et non de se référer à des situations isolées; que, cela mis à part, ces anciennes bâtisses sont empreintes d'un traitement architectural traditionnel, marqué par la pureté du volume principal et la sobriété des élévations, contrairement au présent projet caractérisé par une volumétrie hybride et une approche des façades nettement moins rigoriste;

Considérant qu'en l'espèce, il serait préférable de revoir le projet afin de présenter un bâtiment en symbiose avec la typologie architecturale rurale, reflet d'une association durable et réciproque entre ce projet et son environnement bâti";

4. Le 26 février 2003 est introduite une troisième demande de permis d'urbanisme, sur laquelle la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, le 8 avril 2003, un avis favorable conditionnel, rédigé comme suit :

- " - avis favorable sous condition : 8
- avis défavorable : 5
- abstention : 1

Monsieur Verschueren, architecte, a exposé son projet, les buts et les principes poursuivis, soit un bâtiment permettant à ceux qui désirent rester à Lasne mais qui ne veulent pas de jardin, de continuer à y résider. Ce bâtiment serait réalisé dans une architecture contemporaine qui respecte les lignes de force des quelques maisons bourgeoises du début de siècle présentes dans la même rue.

L'avis de la C.C.A.T. était très partagé et si la commission propose d'accepter le projet c'est seulement sous certaines conditions qui doivent être imposées au demandeur :

- de l'avis général le bâtiment est trop imposant; la toiture étant sans débords elle sera peu visible de l'espace rue et augmentera l'effet de masse. La suppression des lucarnes latérales pourrait peut-être aussi alléger l'ensemble.
- la façade arrière doit être plus conforme aux lignes de force du bâti existant ce que respecte beaucoup plus la façade avant. Le bâtiment étant très visible depuis la vallée d'en face il est primordial qu'il s'intègre aux lignes existantes.
- un plan d'implantation doit être remis pour la totalité du terrain y compris une éventuelle future construction sur le bas du site. Sur ce plan doit également figurer l'implantation du jardin.
- il faut veiller à la qualité des matériaux, importante a fortiori dans une construction contemporaine.

Remarques :

Envisager sérieusement la construction de plusieurs maisons au lieu d'un seul bâtiment massif. Cela correspondrait mieux à l'esprit du quartier et aux désirs de ses habitants.

A méditer : Un membre de la Commission suggère que si le projet est réalisé dans une architecture contemporaine, qu'elle le soit alors complètement et avec force plutôt que d'accepter un compromis qui ne sera pas architecturalement remarquable!".

La S.A. IMMO-DECADE retire sa demande par une lettre du 26 mai 2003.

5. Le 17 juin 2003, la S.A. IMMO-DECADE introduit une quatrième demande de permis. Le projet est modifié à la suite des objections formulées à l'égard du projet précédent. Ainsi, l'oeil de boeuf en façade avant est remplacé par une baie classique, les avancées latérale et arrière sont fortement réduites et l'avancée en façade arrière (terrasses) est allégée.

L'enquête publique organisée du 27 juin au 11 juillet 2003 suscite 31 réclamations.

Le 1^{er} juillet 2003, la C.C.A.T. émet l'avis suivant :

" Avis de la C.C.A.T. : Avis favorable.

Remarques : L'avis favorable du mois d'avril (8 votes pour et 6 contre).
L'avis favorable est le résultat d'un vote qui a donné

POUR : 6

CONTRE : 5

ABSTENTION : 1

- Pour les membres qui appuient le projet, le demandeur a répondu aux remarques faites par la Commission au mois d'avril.
- Pour les membres qui s'opposent au projet, le bâtiment est jugé encore trop volumineux, le nombre de parkings insuffisant et le style trop urbain, donc pas du tout intégré au quartier. Certains rappellent la proposition inscrite lors de la précédente séance de choisir une formule faite de trois maisons bien intégrées et plus en harmonie avec les caractéristiques du bâti environnant et avec le caractère de la rue.
- Un projet d'aménagement de la totalité du terrain à l'arrière doit être rentré avec le projet (face au golf et à la rue de la Sablière)".

Le 29 juillet 2003, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme demandé et invite la demanderesse "à modifier le projet de façon à rendre celui-ci conforme aux caractéristiques des constructions existant dans un environnement proche, ainsi qu'à celles de l'habitat rural du Plateau limoneux brabançon que la Commune souhaite voir se maintenir et s'affirmer à travers les nouvelles constructions".

Constatant qu'un vice de forme a entaché l'enquête publique tenue dans le cadre de cette quatrième demande de permis d'urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins, par une décision du 9 septembre 2003, retire la décision de refus du 29 juillet 2003 et la remplace par une décision de refus autrement motivée.

Aucun recours n'est introduit contre cette décision du 9 septembre 2003.

6. Le 22 octobre 2003, la S.A. IMMO-DECADE introduit une cinquième demande de permis.

L'immeuble projeté est composé d'un volume principal couvert d'une toiture à quatre pans, de volumes secondaires couverts d'une toiture à trois pans accolés

aux façades latérales gauche et arrière du volume principal, et d'un volume annexe (garage) couvert d'une toiture à quatre pans, situé à l'avant droit du volume principal. Ce bâtiment est destiné à accueillir trois appartements et comporte un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage partiellement aménagé dans la toiture.

La hauteur maximale du bâtiment projeté est de 6,77 mètres sous corniche et de 10,65 mètres au faîte. La hauteur au faîte dépasse celle de la ferme à démolir d'environ 1 mètre et celle du bâtiment contigu gauche d'environ 2 mètres. Les murs seront parés de briques peintes en blanc cassé et les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles. La superficie au sol du projet est de 386 m², le taux d'occupation du sol étant de 13%.

Devant l'immeuble projeté se trouve une avant-cour fermée par un mur. Il s'agit du mur existant, qui serait conservé, et qui s'étend le long de la limite avant de la propriété (rue du Mont Lassy), ainsi que le long des limites latérales de la cour jusqu'à la façade avant du bâtiment projeté. Ce mur comporte un portail d'entrée à deux vantaux et deux portes piétonnes. Cinq garages seront aménagés à l'intérieur de la construction et trois emplacements de parking non couverts sont prévus dans la cour avant, contre le mur latéral côté gauche.

7. L'enquête publique, organisée du 14 au 28 novembre 2003, suscite 146 réclamations. Parmi les réclamants figurent la première et la quatrième parties requérantes. Les réclamations font valoir notamment que le projet ne s'intégrerait pas dans l'habitat traditionnel environnant et qu'il méconnaîtrait les options du schéma de structure communal.

8. Le 2 décembre 2003, la C.C.A.T., émet, sur la demande, un avis défavorable motivé comme suit :

" Avis défavorable : 8 non - 6 oui - NB : Il manque toujours le plan d'aménagement du solde du terrain non bâti réclamé par la C.C.A.T. lors des demandes précédentes, en conséquence, la commission remet un avis défavorable sur ce projet".

9. Le 16 décembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne refuse le permis d'urbanisme demandé. Cette décision est motivée comme suit :

" (...)

- Considérant que la présente demande reprend le projet ayant fait l'objet du refus du 09.09.03; que ledit projet a été modifié légèrement par rapport au projet refusé le 11.09.01, à savoir : le remplacement de la grande avancée dans le pan de

toiture latéral droit par 2 lucarnes plus petites, l'allègement du volume secondaire arrière comportant les terrasses, la modification des ouvertures en façades latérale droite et arrière afin de donner à celles-ci un caractère plus rural et le remplacement de la baie ronde par une baie rectangulaire dans la façade latérale gauche;

- Considérant que les réclamations déposées lors de l'enquête publique portent principalement sur les faibles modifications apportées au projet par rapport aux projets refusés, sur la rupture qu'entraîne le projet dans le bâti existant le long de la rue du Mont Lassy du point de vue du type de logements (appartements au lieu de maisons unifamiliales), du point de vue du gabarit (hauteurs sous corniche et au faite trop élevées par rapport à celles des habitations voisines) et du point de vue des caractéristiques architecturales (style trop «urbain» du bâtiment projeté dénaturant le style «rural» du bâti existant), sur les problèmes de circulation qu'engendre le projet dans la rue du Mont Lassy étroite et déjà saturée, sur la crainte de voir disparaître à terme les 3 petites maisons qu'entoure le terrain considéré et de voir construire à cet endroit et plus bas dans la rue de la Sablière un ou des immeubles semblables à celui projeté;
- Considérant que la C.C.A.T. fait remarquer dans son rapport du 02.12.03 l'absence d'un plan d'aménagement du reste du terrain considéré, alors qu'un plan d'aménagement de l'ensemble du terrain considéré avait déjà été réclamé lors de la réunion du 08.04.03;
- Considérant que les remarques émises par les réclamants et par la C.C.A.T. sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
- Considérant que dans ce sens, il convient d'inviter le demandeur à modifier le projet de façon à rendre celui-ci conforme aux caractéristiques des constructions existant dans un environnement proche, ainsi qu'à celles de l'habitat rural du plateau limoneux brabançon que la commune souhaite voir se maintenir et s'affirmer à travers les nouvelles constructions;
- Considérant que Lasne est une commune qui, en dépit de sa proximité d'avec les développements suburbains de l'agglomération bruxelloise, a conservé en grande partie des paysages ruraux et un tissu bâti d'allure villageoise et qu'il importe de maintenir ces qualités en s'opposant au mitage des paysages et à la dénaturation des ensembles villageois par des projets non conformes;
- Considérant que la commune vise à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales, mettant l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois, et l'homogénéité générale des constructions, sans tomber dans le travers du plagiat (...)"

Cette décision est notifiée à la S.A. IMMO-DECADE par une lettre recommandée envoyée le 15 janvier 2004.

10. Le 13 février 2004, la S.A. IMMO-DECADE introduit un recours contre cette décision de refus auprès du Gouvernement wallon.

11. Une audition a lieu le 25 mars 2004 au cours de laquelle la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.)

remet une note au ministre, dans laquelle elle propose de rejeter le recours pour les motifs suivants :

" (...)

Considérant que le projet vise la démolition de bâtiments incendiés et la construction en lieu et place d'un immeuble comportant trois appartements;

Considérant qu'un projet similaire a été refusé précédemment par le collège des bourgmestre et échevins de Lasne en date du 11 septembre 2001, que ce refus a été confirmé sur recours par l'Arrêté ministériel du 9 avril 2002;

Considérant que ce projet a été remanié à deux reprises en concertation, selon le demandeur, avec les autorités concernées; que, toutefois, ce projet a à nouveau été refusé par le collège des bourgmestre et échevins de Lasne en date du 16 décembre 2003;

Considérant que l'actuel projet présente des caractéristiques architecturales nettement plus proches du bâti rural traditionnel environnant notamment par le traitement des façades avant et latérale droite et des baies, qu'il s'intègre beaucoup mieux dans le contexte bâti local que les projets précédents;

Considérant, néanmoins, que la façade arrière, particulièrement perceptible depuis la vallée, devrait adopter le même type de traitement que les autres façades; que l'imposante avancée sous forme d'une large lucarne en toiture et de terrasses supportées par des pilastres en maçonnerie devrait être abandonnée au profit de lucarnes simples en toiture identiques aux autres ouvrages de ce type et de baies à dominante verticales dans le plan de la façade; qu'il est en effet important de maintenir la même pureté du volume principal et la même sobriété des élévations surtout le pourtour de ce bâtiment afin de permettre son intégration au paysage aussi bien côté rue que côté vallée;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu, de revoir les plans en profondeur.

(...)"

12. Le 25 mars 2004, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, motivé comme suit :

" (...)

Vu la proposition de décision défavorable déposée lors de l'audience par la DGATLP; que celle-ci estime que le projet s'intègre beaucoup mieux dans le contexte bâti local que le projet précédent; que toutefois, la DGATLP estime que le traitement architectural conféré à l'élévation arrière n'est pas acceptable;

Compte tenu de ce qu'il ressort des éléments soulevés lors de l'audience que l'auteur de projet, sur la base des remarques défavorables émises dans le cadre du projet précédent d'une part et des observations de l'administration communale de Lasne dans le cadre de la nouvelle demande d'autre part, a reconsidéré en substance le projet;

Compte tenu de ce que le projet est conforme à la destination principale de la zone; que de surcroît, le projet propose la création de trois logements sur une parcelle inscrite dans une zone destinée à la résidence et déjà urbanisée; que le projet

rencontre le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP quant à la gestion parcimonieuse du sol;

Compte tenu de ce que force est de constater que par rapport à la demande précédente, l'expression architecturale du bâtiment a été simplifiée de sorte que le projet se réfère d'avantage aux caractéristiques typologiques du bâti traditionnel rural; que le bâtiment s'affirme par son seul volume principal (simple et bien proportionné) et présente un gabarit en adéquation par rapport à la silhouette du bâti existant (silhouette marquée par des variations ponctuelles dans les gabarits des bâtiments structurant la rue Mont Lassy et le bâti environnant);

Compte tenu de ce que le traitement architectural des élévations présente un caractère sobre tant par l'ordonnancement des baies que par leurs proportions et la dominante verticale y conférée;

Compte tenu de ce que la Commission estime que l'intégration du projet doit également être analysée par rapport à l'espace-rue et le contexte végétal existant; qu'en effet, le bâtiment se situe en recul par rapport à la voirie et bénéficie d'une avant-cour fermée par un mur d'enceinte situé le long de la voirie; que ce dernier joue un rôle majeur dans la perception du bâtiment depuis l'espace-rue; que le mur, outre le fait qu'il participe à la structuration de l'espace-rue, constitue un avant plan limitant la perception du bâtiment depuis l'espace-rue de sorte que le bâtiment s'intègre «naturellement» dans le prolongement du bâti existant; qu'enfin la couverture végétale présente sur le site permet également de tisser un lien unifiant et structurant les éléments marquants du paysage;

Compte tenu de ce que le projet présente une architecture qui s'inscrit dans la continuité du bâti traditionnel local, préserve la qualité de l'espace-rue et la cohérence générale des constructions sans pour autant tomber dans le plagiat; que le traitement authentique conféré au projet constitue une option architecturale préférable au mimétisme béat de l'architecture fidèle à la sous culture régionaliste.

La Commission émet un avis favorable".

Le 1^{er} juin 2004, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine accueille le recours de la S.A. IMMO-DECADE et délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, est motivée comme suit :

" (...)

Considérant que le projet vise la démolition de bâtiments incendiés et la construction en lieu et place d'un immeuble comportant trois appartements;

Considérant qu'un projet similaire a été refusé précédemment par le collège des bourgmestre et échevins de Lasne en date du 11 septembre 2001; que ce refus a été confirmé sur recours par l'Arrêté ministériel du 9 avril 2002;

Considérant que lors d'une demande précédente, la CCAT a rendu le 1^{er} juillet 2003 un avis favorable au projet, déposé identiquement dans le cadre présent;

Considérant que ce projet a été remanié à deux reprises en concertation avec les autorités concernées, que, toutefois, ce projet a à nouveau été refusé par le collège des bourgmestre et échevins de Lasne en date du 16 décembre 2003;

Considérant que l'actuel projet présente des caractéristiques architecturales nettement plus proches du bâti rural traditionnel environnant notamment par le traitement des façades avant et latérale droite et des baies; qu'il s'intègre beaucoup mieux dans le contexte bâti local que les projets précédents,

Considérant qu'en ce qui concerne le charroi, ni la commune ni la CCAT, n'ont jamais remis en cause la possibilité de construire trois logements à l'endroit concerné; que la densité proposée est inférieure à celle proposée dans le projet de règlement communal d'urbanisme; que l'apport supplémentaire de véhicules nécessaires à trois logements paraît négligeable au regard de la situation existante;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit, l'emprise au sol est inférieure à celle du bâtiment existant à démolir; les hauteurs sous corniches et de faîte, 6,77 mètres et 10, 65 mètres sont tout à fait conformes aux caractéristiques du milieu rural; que ces dimensions se retrouvent dans l'environnement immédiat sur des bâtiments voisins;

Considérant que la réalisation de trois appartements répond à une réelle demande et correspond au principe général d'urbanisme de la densification raisonnable;

Considérant que le projet améliorera nettement la situation existante et n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural";

Considérant que, par requête introduite le 30 août 2004, la S.A. IMMO-DECADE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'article 2 des statuts de la première partie requérante est rédigé comme suit :

" L'association a pour objet, entendu au sens le plus large, la défense et la protection de l'environnement, de la nature et de la qualité de la vie, tout particulièrement à Lasne et dans ses environs immédiats.

L'association pourra acquérir, aménager et gérer dans le sens le plus large, tous biens constituant une réserve naturelle ou ayant un intérêt écologique ou didactique, dans le sens le plus large.

Cet objet emportera compétence de l'association pour toutes questions concernant, notamment, sans que cette énumération soit limitative : la faune et la flore sous toutes leurs formes, les plus rudimentaires comme les plus élaborées, la problématique de l'eau et des cours d'eau, les zones humides, la sauvegarde et la défense des chemins, des sentiers et leur libre accessibilité au public, les pollutions et nuisances de toute nature en ce compris sonores, les déchets y compris le recyclage, le patrimoine architectural et paysager, l'urbanisme, l'aménagement du territoire, les déplacements et les transports en ce compris leurs aspects sécuritaires, l'accès aux sites naturels.

Dans le cadre de ses activités, l'association pourra accomplir tous les actes se rapportant, même indirectement, à son objet tel que décrit ci-avant. Elle pourra

notamment prêter son concours et s'intéresser à toute activité ou association d'un objet similaire, ester en justice, tant en demandant qu'en défendant; elle sera notamment spécialement habilitée à représenter en justice tant les membres qui la composent que les intérêts collectifs mêmes desquels relève son objet";

Considérant que la première partie requérante soutient que la réalisation du projet autorisé par l'acte attaqué heurterait l'intérêt collectif de l'association, du fait de l'altération du cadre de vie et du paysage par une construction hors gabarit, rompant avec l'urbanisme traditionnel au coeur d'un village rural et qui serait visible depuis les campagnes environnantes, l'immeuble étant situé en ligne de crête; qu'elle ajoute que la rue du Mont Lassy se trouve sur l'itinéraire d'une promenade qu'elle a balisée;

Considérant que les associations de défense de l'environnement peuvent agir devant le Conseil d'Etat pour autant qu'elles satisfassent aux conditions exigées de toutes les autres personnes physiques ou morales, à savoir justifier d'un intérêt direct, personnel et légitime, ainsi que de la qualité requise; qu'elles témoignent de cette dernière condition lorsqu'elles agissent dans le but qu'elles se sont fixé dans leurs statuts et que ce but ne coïncide pas avec la défense de l'intérêt général ni avec l'intérêt personnel de leurs membres;

Considérant que l'objet social de la première partie requérante est, "entendu au sens le plus large, la défense et la protection de l'environnement, de la nature et de la qualité de la vie, tout particulièrement à Lasne et dans ses environs immédiats"; qu'ainsi défini, l'objet social de l'association requérante est trop large pour établir que l'objet du recours intéresse directement et spécifiquement ladite association et pour que l'intérêt collectif dont celle-ci se prévaut puisse être distingué de l'intérêt général; que certes, l'alinéa 3 de l'article 2 des statuts de celle-ci précise les "questions" à propos desquelles l'association est compétente; que si parmi ces dernières figurent l'urbanisme et l'aménagement du territoire, ce qui n'apporte pas de précision supplémentaire, est également mentionné le patrimoine architectural et paysager; que toutefois, l'association requérante ne pourrait se prévaloir de cet aspect de son objet social, puisque la ferme destinée à être démolie a été ravagée par un incendie et ne constitue donc pas actuellement un élément du patrimoine architectural; que la demande de suspension est irrecevable dans le chef de la première partie requérante;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant, s'agissant de la condition relative au risque de préjudice grave difficilement réparable, que la deuxième partie requérante fait valoir que le bâtiment à construire risque d'engendrer pour elle une impression d'écrasement, ainsi qu'une perte d'intimité, des appartements étant prévus aux premier et deuxième étages du bâtiment en projet; qu'elle redoute que la présence de trois ménages, au lieu d'un seul comme du temps où la ferme était exploitée, entraîne un accroissement de la circulation automobile et, partant, de la pollution et du bruit;

Considérant que la troisième partie requérante se prévaut d'un préjudice esthétique consistant dans la vue latérale qu'il aurait, depuis son jardin et l'arrière de son habitation, sur l'immeuble litigieux, lequel serait d'un gabarit très nettement supérieur au sien et serait implanté en mitoyenneté; qu'il redoute une perte d'ensoleillement et d'intimité du fait de la présence de cette construction à l'arrière de son habitation ainsi qu'une pollution par le bruit et les gaz d'échappement des voitures qui stationneraient sur les emplacements de parking prévus dans la cour contre la façade de son immeuble;

Considérant que la quatrième partie requérante se plaint de "l'extrême proximité" et de la sensation d'écrasement qu'entraînerait pour elle la réalisation du projet; que, selon elle, l'impression d'écrasement serait accentuée par la différence de niveau de près de deux mètres qui existerait entre le niveau zéro de l'immeuble projeté et le niveau zéro de l'immeuble qu'elle occupe; que la perte d'intimité dans le jardin, les pièces du rez-de-chaussée et de l'étage de l'arrière de son habitation serait accentuée du fait de l'affectation de deux étages à des logements autonomes, en lieu et place des chambres de l'immeuble actuel;

Considérant que les requérants font valoir que la gravité du préjudice proviendrait notamment de la disproportion entre le bâtiment projeté et l'environnement bâti existant, constitué de maisons unifamiliales comportant un rez-de-chaussée et un étage; qu'ils considèrent que la circonstance que la parcelle est située en zone d'habitat n'implique pas qu'ils doivent tolérer un projet comme celui contesté en l'espèce, qui, selon eux, aurait été autorisé en méconnaissant le bon aménagement des lieux;

Considérant que les requérants allèguent enfin que le risque de préjudice est difficilement réparable car la remise des lieux en état, au terme d'une procédure en annulation, est très improbable dès lors que l'immeuble serait construit et que les appartements seraient loués ou vendus;

Considérant, quant à l'effet d'écrasement redouté par les parties requérantes, que s'il est exact que la hauteur et le gabarit de l'immeuble projeté sont quelque peu plus importants que ceux de l'ancienne ferme à démolir, la hauteur au faîte du volume principal (10,65 mètres) ne dépassera toutefois que d'environ 1 mètre celle de l'immeuble occupé par la troisième partie requérante; que dans sa partie contigüe à ce dernier, la hauteur de la construction litigieuse ne sera que de 4,77 mètres sous corniche; que le bâtiment projeté se situe en outre nettement en recul par rapport à l'immeuble occupé par le troisième requérant; que la deuxième partie requérante habite de l'autre côté de la rue du Mont Lassy et est séparée de l'immeuble litigieux par une haie bordant sa propriété, ainsi que par la voie publique, le mur d'enceinte du projet et la cour intérieure de celui-ci; qu'il est dès lors manifestement exagéré, de la part des deuxième et troisième parties requérantes, de parler d'un effet d'écrasement; que la quatrième partie requérante habite rue des Sablières, à une quinzaine de mètres à l'arrière et en contrebas par rapport à l'immeuble litigieux, dont elle est séparée par un autre immeuble; que compte tenu de la disposition des lieux, un certain effet de surplomb par rapport à son immeuble est inévitable et existe d'ailleurs déjà actuellement du fait de la présence de l'ancienne ferme;

Considérant, quant au surcroît de circulation automobile dans la rue du Mont Lassy et à l'augmentation des nuisances que craint la deuxième partie requérante, que le projet litigieux ne porte que sur trois appartements et que sa réalisation n'entraînera qu'un faible accroissement de la circulation par rapport à l'époque où la ferme était exploitée; qu'il ne s'agit pas là de nuisances pouvant être considérées, en zone d'habitat, comme constitutives d'un préjudice grave;

Considérant, quant au préjudice de nature esthétique que redoute la troisième partie requérante, que cette dernière dispose actuellement, à l'arrière, d'une vue sur la ferme abandonnée, ravagée par un incendie et entourée d'un terrain en friche, de sorte qu'objectivement, la réalisation du projet litigieux constituera pour elle une amélioration;

Considérant, quant au risque de perte d'ensoleillement que redoute la troisième partie requérante, que l'immeuble projeté atteindra une hauteur sous corniche de 4,77 mètres à l'endroit où il jouxtera la propriété du troisième requérant et qu'il aura une profondeur de bâtisse moindre que celle de l'immeuble à démolir; qu'en outre existent actuellement, à la limite latérale droite de l'immeuble du troisième requérant, des palissades en bois d'une certaine hauteur; que dès lors, la construction projetée n'apparaît pas comme étant de nature à réduire fortement l'ensoleillement dont bénéficie le troisième requérant;

Considérant, quant au risque de préjudice lié au stationnement de voitures dans la cour intérieure du bâti projeté, que s'il est vrai que trois emplacements de parking extérieurs sont effectivement prévus dans la cour contre le mur longeant l'immeuble de la troisième partie requérante, le mur latéral droit dudit immeuble ainsi que le mur d'enceinte du projet litigieux devraient toutefois constituer des protections suffisantes contre les nuisances liées au stationnement de voitures sur ces emplacements;

Considérant, quant à la perte d'intimité redoutée par les deuxième, troisième et quatrième parties requérantes, que l'immeuble projeté, qui serait implanté dans une zone constructible au plan de secteur, présenterait des dimensions relativement modestes, puisqu'il aurait une hauteur de 6,77 mètres sous corniche et de 10,65 mètres au faîte et qu'il comporterait un rez-de-chaussée et deux étages, le second étant partiellement aménagé dans la toiture; qu'une distance d'au moins vingt mètres sépare l'immeuble litigieux de celui de la deuxième partie requérante; que le bâtiment projeté présente un recul important par rapport à la propriété de la troisième partie requérante; que le terrain occupé par la quatrième partie requérante se situe en contrebas par rapport à celui où s'implante le projet, de sorte que toute maison implantée sur le terrain litigieux aura des vues sur ledit terrain et que le préjudice subi par cette requérante trouve son origine essentiellement dans la situation des lieux; qu'une certaine perte d'intimité doit être tolérée en zone d'habitat; que le risque de perte d'intimité imputable au projet ne peut être considéré comme grave;

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 IMMO-DECADE 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 IMMO-DECADE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-huit janvier deux mille cinq par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

I. KOVALOVSKY.