

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 189.235 du 31 décembre 2008

A. 82.326/XIII-1036

En cause : **la Société anonyme
LE CHENE SAINT-GERMAIN,**
ayant élu domicile chez
Me Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

A. 107.396/XIII-2265

En cause : **la Société anonyme
LE CHENE SAINT-GERMAIN,**
ayant élu domicile chez
Me Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **la Commune de Lasne,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,
2. **l'Association sans but lucratif
LASNE NATURE,**
3. **DELLOYE Victor,**

4. **BONBLED** Dominique,
5. **de THEUX de MEYLAND**
et MONTJARDIN Dominique,
6. **KEUSTERMANS** Anne-Noëlle,
7. **PROVOST** Jacques,
ayant tous élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue des Gaulois 33
1040 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 février 1999 par la société anonyme LE CHENE SAINT-GERMAIN qui demande l'annulation de la délibération du conseil communal de Lasne du 16 novembre 1998 en ce qu'elle se prononce sur l'opportunité de l'aménagement d'une zone d'extension d'habitat et en ce qu'elle statue sur l'ouverture de nouvelles voiries (recours A. 82.326/XIII-1036);

Vu la requête introduite le 13 juillet 2001 par la société anonyme LE CHENE SAINT-GERMAIN qui demande l'annulation de l'arrêté du 9 avril 2001 du Ministre de l'Aménagement du territoire du Gouvernement de la Région wallonne rejetant son recours contre le refus du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne de lui accorder un permis de bâtir et refusant de lui octroyer le permis de bâtir qu'elle sollicitait (recours A. 107.396/XIII-2265);

Vu la requête introduite le 26 octobre 2001 par laquelle la commune de Lasne demande à être reçue en qualité de partie intervenante (recours A. 107.396/XIII-2265);

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2001 accueillant cette intervention;

Vu la requête introduite le 24 janvier 2002 par lesquelles l'association sans but lucratif LASNE NATURE, Victor DELLOYE, Dominique BONBLED, Dominique de THEUX de MEYLAND et MONTJARDIN, Anne-Noëlle KEUSTERMANS et Jacques PROVOST demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes (recours A. 107.396/XIII-2265);

Vu l'ordonnance du 31 janvier 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu les ordonnances du 16 juin 2005 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les demandes de poursuite de la procédure de la requérante valant derniers mémoires;

Vu les ordonnances du 19 décembre 2005, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 19 janvier 2006, pour être remises ensuite à l'audience du 9 février 2006 à 9h30;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me C. NEIRYNCK, loco Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaisant pour la requérante, Me T. HAUZEUR, loco Me P. LEVERT, avocat, comparaisant pour la commune de Lasne, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la Région wallonne, et Me P. MOERYNCK, avocat, comparaisant pour les deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième parties intervenantes;

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 16 décembre 1997, la S.A. LE CHENE SAINT-GERMAIN soumet à la commune de Lasne une demande de permis de bâtir collectif relatif à un ensemble d'habitations, de voiries et de places.

Il en est accusé réception le 9 janvier 1998.

2. Le 7 janvier 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne décide de soumettre le projet de la requérante à une étude d'incidences sur l'environnement.

Cette étude lui est transmise le 24 avril 1998.

3. Une enquête publique est organisée du 5 mai au 3 juin 1998.

4. Le 25 mai 1998, le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) émet un avis favorable sur le projet de la requérante.

5. Le 2 juin 1998, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de Lasne juge le projet inacceptable.

6. Une réunion du comité de concertation est organisée le 23 juin 1998.

7. Le 10 juillet 1998, l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon informe la commune de Lasne des travaux qu'elle juge nécessaires notamment en ce qui concerne les conduites à poser à l'intérieur des voiries privées dans le projet de la requérante.

8. Le service incendie communique son avis le 14 juillet 1998 à la commune de Lasne.

9. Le 29 octobre 1998, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) du ministère de la Région wallonne adresse un rapport d'incidences à la commune de Lasne.

10. Le 16 novembre 1998, le conseil communal de Lasne adopte l'acte attaqué dans le cadre du recours repris sous le numéro de rôle A. 82.326/XIII-1036.

Cette décision est rédigée de la manière suivante :

- " 12. Urbanisme - Demande de permis de bâtir collectif - Créations de 49 habitations, place, placettes, sentiers et ouverture de nouvelles voiries - rue du Village/rue des Genêts/rue de la Chapelle Saint-Germain - Opportunité de l'aménagement de la zone d'extension d'habitat - S.A. Le Chêne Saint-Germain - Décision.
- Vu la demande de permis de bâtir collectif introduite par la S.A. Le Chêne Saint-Germain, rue du Cerf, 191 à 1332 Genval, relative à un bien sis rue du Village 49 à 1380 Lasne et cadastré 2^{ème} division, section A n° 104k, 104l, 109k, 111e, 112b,

112c, 113c, 114s, 114t, 135r, 136n, 138b, 140f, 142g, 143b, 144a, 146e, 149, 150a, 151g pie, 152c, 153c, 153d, 154, 155; - Attendu que la demande porte sur 1) la création de 45 bâtiments destinés à l'habitation comportant 53 logements, une conciergerie, 2 unités à usage de profession libérale et un bâtiment technique, 2) la création de plusieurs voiries reliant la rue du Village et la rue dite "des Genêts" à la rue de la Chapelle Saint-Germain, 3) l'aménagement d'une place, sous laquelle sont prévus des emplacements de parcage, 4) l'aménagement de 2 placettes, 5) la création de sentiers connectés à la rue du Village et à la rue dite "des Genêts"; - Attendu que la demande de permis de bâtir fut initialement adressée au collège des bourgmestre et échevins par un envoi recommandé daté du 15.12.1997 et réceptionné le 16.12.1997; - Attendu que le dossier fut renvoyé au demandeur par voie recommandée le 22.12.1997 accompagné d'un accusé de réception incomplet; Attendu que le dossier de la demande a été réintroduit auprès de l'administration communale le 6.1.1998, ce dont il fut accusé réception au demandeur en date du 9.1.1998; - Vu la délibération du collège échevinal du 7.1.1998 décidant en l'espèce de prescrire l'établissement d'une étude d'incidences sur l'environnement conformément aux dispositions du décret du Conseil Régional Wallon du 11.9.1985 et à son arrêté d'exécution du 31.10.1991; - Vu les plans complémentaires relatifs aux travaux de voiries adressés à l'autorité communale par courrier du 15.1.1998 et réceptionnés le 16.1.1998; - Vu l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par la S.A. ARIES ENGINEERING & ENVIRONNEMENT, et réceptionnée par l'administration communale le 27.4.1998; - Vu l'enquête publique à laquelle il a été procédé entre le 4.5.1998 et le 2.6.1998 conformément aux articles 15 du décret du Conseil Régional Wallon du 11.9.1985 et 41 et suivants de son arrêté d'exécution du 31.10.1991, enquête publique au cours de laquelle 538 lettres de réclamations ont été réceptionnées; Vu la teneur desdites réclamations qui dénoncent essentiellement les différents problèmes et incidences jugent inacceptables qu'engendrerait la réalisation du projet (Inadaptation des voiries de circulation et insécurité, accès, égouttage et évacuation des eaux usées et de pluie, densité d'habitat élevée par rapport au village traditionnel actuel, manque d'intégration du projet au village existant, caractère privé de la voirie, affectation du site visé au plan de secteur, nuisances de chantier, parti architectural et paysager, etc); - Vu l'avis favorable conditionnel émis par le CWEDD en date du 25 mai 1998, et notamment les différentes réserves qui y sont stipulées : - Vu l'avis défavorable émis par la CCAT en date du 2 juin 1998 et motivé par les nombreux problèmes qu'engendrerait le présent projet (circulation, accès, égouttage et évacuation des eaux usées et pluviales, alimentation en eau et en électricité, problèmes de chantier, arbres et arbustes, densité d'habitat excessive, opportunité urbanistique et sociologique du projet, parti architectural, etc) : - Attendu qu'une réunion de concertation a été tenue le 23.6.1998 conformément à l'article 45 de l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 31.10.1991; - Vu le procès-verbal de la réunion de concertation établi par l'administration communale et adressé au Ministère de la Région wallonne en date du 2.7.1998, conformément à l'article 50 de l'A.E.R.W. du 31.10.1998; - Vu le rapport de l'IECBW en date du 10 juillet 1998; - Vu le rapport du Service Incendie en date du 14 juillet 1998, et vu notamment les réserves qui y sont formulées; - Vu le rapport d'incidences sur l'environnement établi le 29.10.1998 par l'administration compétentes (D.G.A.T.L.P. - Direction de Wavre) en application des articles 52 et suivants de l'A.E.R.W. du 31.10.1998 : - Vu la réception de ce rapport par l'autorité communale le 30.10.1998 : - 1) Vu les articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale; Vu la compétence de la présente assemblée en matière de voirie : - 1.1) - Attendu que d'une part le présent projet prévoit la création de plusieurs voiries, sentiers, place et placettes dont l'affectation proposée serait privée; Attendu que le projet prévoit à cette fin un dispositif de bornes escamotables et d'une grille principale qui seraient télécommandées à partir des véhicules des habitants; Attendu que les véhicules des non résidents (visiteurs, livreurs, clients des professions libérales...) devraient se présenter au concierge ou demander l'ouverture du portique à un des résidents par l'intermédiaire d'un interphone; - Considérant que l'avis du conseil communal est requis à partir du moment où le caractère privé des voiries

projetées n'est pas suffisamment établi, notamment lorsque les aménagements proposés ne semblent guère convaincants, viables ou praticables concrètement; Attendu que sont en ce sens soumis à la délibération du conseil communal" (...) l'ouverture, l'élargissement et la suppression de rues privées susceptibles de recevoir une affectation publique ou quasi-publiques (...)"(F. HAUMONT, Répertoire Notarial, urbanisme, édition mise à jour au 15.8.1996, p. 644, N° 711 et références citées : C.E. N° 21158, 8.5.1981, DEBY et Crts : C.E. N° 24217, 13.4.1984, ASBL GUIDES CATHOLIQUES DE BELGIQUE, C.E. N° 24335, 11.5.1984, COMMUNE DE WATERLOO; C.E. N° 24.554, 19.6.1984, BERNIER) - Considérant en l'espèce que si du point de vue théorique, les dispositifs annoncés (bornes escamotables, carte magnétique, etc.) justifient le caractère privé des voiries projetées, il faut admettre que du point de vue pratique, lesdites voiries ne peuvent raisonnablement ni aisément recevoir une telle affectation; Attendu qu'il y va en effet d'un clos de 53 logements (+ une conciergerie), ce qui représenterait 216 résidents sur base d'un ménage moyen de 4 personnes, sans compter les deux unités de professions libérales et la clientèle qui serait attachée à celles-ci; Attendu qu'on peut par exemple raisonnablement douter du bon fonctionnement permanent des installations prévues, de la disponibilité du concierge à toute heure du jour et de la nuit ou encore de la discipline des résidents d'utiliser en pratique un système marginal qui pourrait à l'usage s'avérer fort contraignant : - Attendu que l'installation de semblables dispositifs destinés à entraver le libre accès au clos est par ailleurs contraire aux exigences de sécurité rappelées en l'espèce par le service incendie; Considérant que les voiries projetées sont même en l'espèce susceptibles de recevoir une affectation publique vu qu'une proposition de reprise de ces voiries par la commune a en réalité été émise par l'auteur du projet lors de la réunion de concertation du 23/06/98; Attendu que ces voiries n'en demeureraient pas moins impraticables côté Nord, précaires côté Est, et dangereuses à front de la rue du Village car débouchant sur une chaussée de 3 mètres de large dans ou à proximité immédiate d'un virage où la visibilité est fortement réduite : - 1.2) - Attendu qu'il appartient également au conseil communal de se prononcer préalablement lorsque le permis "(...) tout en ne prévoyant pas explicitement des aménagements de voirie, ne peut être délivré sans que des aménagements de la voirie d'accès et des mesures de police de la circulation ne soient décidées (...)" (F. HAUMONT, Op. cit., p. 645 N° 711, et référence citée C.E. N° 53791, 16.6.1995. LAMBRECHT et HENRY de FRAHAN); Considérant que le site visé sera principalement desservi par la rue du Village, elle-même connectée à la route de l'Etat (voirie régionale); - Considérant que la rue du Village et les autres voiries communales susceptibles de desservir le site visé sont étroites, souvent dépourvues de trottoirs et ne permettant qu'un croisement difficile des véhicules : - Considérant que le présent projet augmenterait considérablement le trafic automobile existant et principalement dans la rue du Village : - Considérant que le revêtement et la largeur actuelle de la rue du Village ne rendent pas cette voirie apte à recevoir une circulation aussi importante que prévue; - Considérant qu'un élargissement de cette voirie peut s'avérer impossible vu son caractère sinueux et la configuration de certains endroits : - Considérant que l'étroitesse de la rue de la Chapelle Saint-Germain ne permet pas non plus d'y envisager un accès au site visé; - Considérant que la proposition d'un parking souterrain en-dessous de la place principale et du chêne existant est contraire au principe de bon aménagement des lieux en site rural et fait ressortir une insuffisance d'aires de parking sur le site : - Que, dans la perspective de la réalisation du projet, des aménagements de voirie communales existantes sont ouvertement préconisées par le CWEDD (élargissement à 5m20), par le service incendie (voiries d'une largeur minimale de 5 mètres avec rayon de braquage suffisant...) ou encore par l'auteur de l'étude d'incidences : Que l'enquête publique révèle que des mesures de nature à assurer la sécurité s'avéreraient également indispensables aux abords du site (ex : croisement, parking sauvage, circulation rue de la Chapelle Saint-Germain,...) en cas de réalisation du projet; Attendu que la demande suppose également la réalisation d'un réseau d'égouttage en voirie selon les prévisions du PCGE; Attendu que tous ces aménagements ou modifications aux voiries communales existantes seraient en

réalité une conséquence immédiate de l'inadéquation du projet au site; Que ces aménagements seraient en l'espèce disproportionnés, hypothétiques voire irréalisables pour certains d'entre eux, et en tous cas inopportuns; Attendu que le projet prévoit en outre la création d'un accès au site par la rue dite "des Genêts" dont le statut juridique reste assurément précaire en l'état actuel; Que dans le même ordre d'idée, l'accès projeté aux 12 habitations situées sur la partie nord du terrain prévoit d'emprunter et d'aménager à cette fin une partie du sentier communal N° 23 d'une largeur de 2mètres 50, accès qui à l'examen s'avérerait dangereux et impraticable; - Attendu que pour tous ces motifs, il n'y a pas lieu de marquer accord sur l'ouverture des voiries projetées, ni sur les aménagements et/ou modifications des voiries communales existantes que la réalisation du projet rendrait nécessaires; - 2) - Attendu qu'au moment du dépôt de la demande, le projet s'inscrivait pour partie en zone d'habitat et essentiellement dans une Zone d'Extension d'Habitat selon le plan de secteur en vigueur, zone entre-temps requalifiée en Zone d'Aménagement Différé par le décret du Conseil Régional Wallon du 27.11.1997 modifiant le CWATUP et entré en vigueur le 1.3.1998; Vu la disposition transitoire contenue sous l'article 12 du décret du 27.11.1997 qui stipulait : "Art.12. La demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre la procédure en vigueur avec cette date"; Vu la modification apportée à ladite disposition par le décret du Conseil Régional wallon du 23.7.1998 (publié au Moniteur belge du 9.9.1998), et dont le texte stipule que les effets se produisent rétroactivement au 1.3.1998; Attendu que le texte de cette disposition transitoire doit donc désormais et depuis le 1.3.1998 se lire comme suit: "Art. 12. La demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre son instruction selon les dispositions du CWATUP qui étaient d'application à la date de l'accusé de réception";

Attendu que sans préjudice des interprétations législatives, administratives, jurisprudentielles ou doctrinales auxquelles ce texte pourrait encore donner lieu, il semble donc falloir considérer qu'en l'espèce l'instruction de la demande devrait être poursuivie sur base de la définition de la Zone d'Extension d'Habitat telle que prévue par l'ancien CWATUP; - Vu la disposition contenue sous l'article 170.1.1 de l'ancien CWATUP qui stipulait : "Art. 170.1.1. Les zones d'extension d'habitat sont réservées exclusivement à la construction groupée d'habitations tant que l'autorité compétente ne s'est pas prononcée sur l'aménagement de la zone et que, selon le cas, soit ladite autorité n'ait pas pris de décision d'engagement des dépenses relatives aux équipements, soit que ces derniers n'aient pas fait l'objet d'un engagement accompagné de garantie de la part du promoteur"; - Attendu que le conseil communal s'avère en l'espèce être l'autorité compétente pour se prononcer sur l'aménagement de la zone, et donc notamment sur l'opportunité d'envisager ou non son aménagement et sa mise en oeuvre; Qu'en effet, l'ancien CWATUP réservait déjà au conseil communal l'initiative et le pouvoir de décider de l'élaboration et de l'adoption d'un Plan Particulier d'Aménagement, d'un Schéma de Structure ou d'un Schéma Directeur (Cfr : articles 18, 21 ter, 21 quater, 188/3, 40 quater);

Attendu que le régime mis en place par le nouveau CWATUP maintient cette compétence au conseil communal, qui conserve l'initiative et le pouvoir de décider de l'élaboration et de l'adoption d'un Plan Communal d'Aménagement ou d'un Schéma de Structure (Cfr : articles 17, 50, 51); - Vu l'article 1^{er} § 1 du nouveau CWATUP qui stipule : "Art. 1^{er} § 1. Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec 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" : Attendu qu'en l'état actuel, compte tenu des objectifs définis par l'article 1^{er} du CWATUP, des incidences importantes du projet sur l'environnement qui ont entre autres été dénoncées par une majorité considérable de

riverains lors de l'enquête publique, ainsi qu'en égard notamment aux potentialités d'urbanisation et aux réserves foncières importantes existant encore en zone d'habitat dans le village de COUTURE-SAINT-GERMAIN, il n'y a en l'espèce pas lieu d'envisager l'aménagement ni la mise en oeuvre de la zone d'extension d'habitat concernée, sous la forme d'urbanisation massive telle que proposée par le projet :
DECIDE :

Article 1 : à l'UNANIMITE de ne pas marquer son accord sur l'ouverture des voiries projetées, ni sur les aménagements et/ou modifications des voiries communales existantes que la réalisation du projet rendrait nécessaires;

Article 2 : à l'UNANIMITE qu'il n'y a lieu en l'état actuel d'urbaniser, de mettre en oeuvre ou d'aménager la zone d'extension d'habitat sur le périmètre de laquelle s'étend majoritairement le projet."

11. Le 18 novembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis de bâtir sollicité par la requérante.

12. Le 4 janvier 1999, la requérante sollicite la réformation de la décision du 18 novembre 1998 du collège auprès de la députation permanente du Conseil provincial du Brabant wallon.

13. Etant donné l'absence de décision de la députation permanente dans le délai prescrit, la requérante forme un recours en réformation auprès du Gouvernement de la Région wallonne le 2 avril 1999.

14. Une audition est organisée le 9 juin 1999.

15. Le 9 avril 2001, le Gouvernement de la Région wallonne rejette le recours de la requérante et refuse de lui octroyer le permis qu'elle sollicitait.

Il s'agit de l'acte attaqué dans le cadre du recours repris sous le numéro de rôle A. 107.396/XIII-2265.

Cette décision est rédigée de la façon suivante :

- " Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres à partir de la rue du Village, le solde étant repris en zone d'extension d'habitat au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par arrêté royal le 28 mars 1979; qu'en outre, ce bien est repris à l'inventaire des sites;
Considérant que le présent projet ambitionne de construire un ensemble de 45 bâtiments accueillant 53 logements, une conciergerie, 2 unités destinées à des professions libérales et un bâtiment technique; que plusieurs voiries relient cet ensemble à la rue du Village, à la rue des Genêts, ainsi qu'à la rue de la Chapelle Saint-Germain; qu'en outre, ce projet propose un parking souterrain situé sous la place centrale;
Considérant que l'article 170.1.1 ancien du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine précise que "les zones d'extension d'habitat sont réservées exclusivement à la construction groupée d'habitations tant

que l'autorité compétente ne s'est pas prononcée sur l'aménagement de la zone et que, selon le cas, soit ladite autorité n'ait pas pris de décision d'engagement des dépenses relatives aux équipements, soit que ces derniers n'aient pas fait l'objet d'un engagement accompagné de garantie de la part du promoteur.";

Considérant que la circulaire ministérielle n° 4 bis, datée du 23 mars 1981, relative à la mise en oeuvre des zones d'extension de l'habitat dans la Région wallonne précise ce qu'il faut entendre par «construction groupée»; qu'en effet, l'article 3.1 de cette circulaire dispose qu'en zone rurale, un chantier collectif comprend 15 habitations au minimum; que, dès lors, le projet correspond à cette définition de la construction groupée d'habitations en zone rurale;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a décidé, en date du 7 janvier 1998, de prescrire la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau «ARIES ENGINEERING & ENVIRONNEMENT»;

Considérant que le présent projet a été soumis à une enquête publique du 5 mai au 3 juin 1998; que cette enquête a suscité 538 réclamations portant essentiellement sur :

- l'étéroitesse des voiries publiques desservant le bien visé;
- les problèmes de circulation et de sécurité routière qu'engendrera le trafic automobile supplémentaire;
- les problèmes d'égouttage suscités par cet ensemble de 45 bâtiments;
- la densité de l'habitat projeté trop élevée par rapport au village typique de Couture-Saint-Germain;
- le manque d'intégration du projet au village;
- le caractère privé de la voirie;
- l'affectation du bien au plan de secteur;
- le traitement architectural et paysager;
- les nuisances dues à un pareil chantier;

Vu le procès-verbal de la réunion de concertation du 23 juin 1998;

Considérant que le Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable a émis le 25 mai 1998, un avis favorable moyennant une programmation concertée avec l'intervention indispensable des autorités communales pour ce qui relève de ses compétences; qu'en effet, cet avis préconise notamment le renouvellement de la chaussée carrossable de la rue du Village portée, à cette occasion, à une largeur minimale de 5,20 mètres;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire a émis, le 2 juin 1998, un avis défavorable quant au présent projet; que cet avis précise notamment que l'étude d'incidences sur l'environnement a sous-estimé ou a proposé des solutions insuffisantes à des problèmes importants, tels que la circulation, l'accès, l'égouttage et l'évacuation des eaux usées et pluviales, l'alimentation en eau et en électricité, l'abattage d'arbres, de même que les nuisances occasionnées par le chantier; qu'en outre, cette Commission souligne la densité excessive du projet et la nécessité d'une étude écologique de l'ensemble de la commune de Lasne, et plus particulièrement du village de Couture-Saint-Germain; que, de ce fait la Commission estime que le projet est inacceptable et qu'il devrait être remanié en limitant les habitations uniquement dans la zone bâtissable et en réduisant en plus le taux d'occupation du sol par rapport au taux proposé dans le projet pour cette zone particulière;

Vu l'avis de BELGACOM, daté du 21 janvier 1998;

Vu l'avis de l'Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant wallon, émis le 10 juillet 1998;

Vu le rapport du Service régional d'incendie, daté du 14 juillet 1998;

Considérant que le Conseil communal a décidé, le 16 novembre 1998, de ne pas marquer son accord sur l'ouverture des voiries projetées, ainsi que sur les aménagements et/ou modifications des voiries communales existantes que la réalisation du projet rendrait nécessaire; qu'en outre, cette même décision entend ne

pas urbaniser actuellement la zone d'extension d'habitat sur laquelle s'étend majoritairement le projet;

Considérant que les voiries projetées sont des voiries privées; qu'en effet, un dispositif de bornes escamotables, couplé à un système d'ouverture au moyen de cartes électromagnétiques ou de l'assistance du concierge garantit le caractère privé du clos proposé; que les suppositions émises par le conseil communal quant à la discipline et à la praticabilité de ce système ne peuvent suffire à justifier le caractère public ou quasi-public de ces voiries;

Considérant que, selon l'article 1^{er} ancien du Code wallon, l'aménagement du territoire est conçu tant au point de vue économique, social et esthétique, que dans le but d'assurer la gestion parcimonieuse du sol, ainsi que la conservation et le développement du patrimoine culturel et naturel de la région;

Considérant que le projet se situe en partie en zone d'habitat et en majeure partie en zone d'extension d'habitat; que le projet est conforme à la destination conférée par le plan de secteur; qu'il convient, cependant, de vérifier au regard du bon aménagement des lieux, l'opportunité et la faisabilité du projet; qu'en effet, l'affectation du sol est un moyen au service d'une fin, la structuration du territoire; qu'il est aisé de démontrer que le projet contrevient au bon aménagement des lieux, à la gestion parcimonieuse du sol, ainsi qu'à la gestion qualitative et durable du cadre de vie stipulée à l'article 1^{er} nouveau du Code wallon, qui si en l'occurrence ne peut être réglementairement appliqué, philosophiquement ne peut être ignoré;

Considérant, en effet, que la connexion principale au réseau de voiries privées s'effectue rue du Village; que celle-ci dessert la partie Sud du projet par l'intermédiaire d'un rond-point auquel viennent se greffer deux rues annexes, une se connectant à la rue du Village, l'autre à la rue des Genêts; que la partie Nord du projet - c'est-à-dire les habitations 37 à 44 - est quant à elle desservie par une voirie à sens unique venant de la rue Chapelle Saint-Germain et se reliant à la voirie principale;

Considérant que le caractère privé des voiries et les contraintes inhérentes à une telle pratique (portail, bornes), ainsi que les connexions de voiries internes aux voiries existantes ne permettent pas un maillage complet du projet avec le réseau existant; que la connexion avec la rue Chapelle Saint-Germain est impraticable, et condamne ainsi le projet à supprimer cet accès; que l'étude d'incidences soulève à ce sujet, qu'en égard à sa configuration, la rue Chapelle Saint-Germain doit être maintenue en cul-de-sac; que le Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable estime, quant à lui, que l'accès à la rue Chapelle Saint-Germain est déficient, et que le projet devrait prévoir une placette de retournement à sa voirie interne avant son débouché sur ladite rue; que force est de constater que le même problème se pose quant à la rue des Genêts qui, actuellement, n'est aménagée que sur une faible portion;

Considérant, dès lors, que l'organisation interne des voiries nécessite des points de rebroussements aux extrémités critiquées; que ce type d'aménagement déstructure le territoire et, en l'occurrence, dénature l'aspect initial du hameau caractérisé par un maillage et une structure de village-rue;

Considérant, en outre, que selon l'étude d'incidences, la réalisation du projet engendrera une augmentation d'un peu plus de 30 % du nombre d'habitations du centre de Couture-Saint-Germain; que, concomitamment, une augmentation de population de 44 % est à prévoir; qu'une augmentation aussi abrupte de la population d'un hameau n'est pas sans répercussion immédiate sur le cadre de vie, ainsi que sur les infrastructures collectives existantes; que, par ailleurs, le caractère privé du clos risque de générer une rupture par une différenciation socio-spatiale très marquée;

Considérant que la capacité du réseau de voirie actuel à supporter le surplus de circulation est mise en doute, dès lors que l'impact sur la sécurité sera significatif; qu'en effet, la rue du Village, principal accès au projet, va devoir supporter l'ensemble du charroi supplémentaire, c'est-à-dire une augmentation par rapport à la situation actuelle de 130 % le matin et de 96 % le soir; que l'étude d'incidences stipule à cet effet que le tracé sinueux et en montée limite la visibilité des automobilistes; que, toutefois, l'insécurité liée à la vitesse risque d'être atténuée par

la densification du trafic; que, cependant, la fréquence des accidents pourrait augmenter;

Considérant que le croisement des véhicules dans la rue du Village ne s'effectue pas de manière aisée; qu'à cet égard, l'étude stipule que seuls des accotements sont prévus pour le croisement des différents usagers de la voirie; que le Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable propose, comme mesure indispensable à la viabilité du projet, de porter à une largeur minimale de 5,20 mètres la rue du Village; qu'à juste titre, le collège des bourgmestre et échevins, ainsi que le conseil communal s'opposent à une telle modification du tracé existant, vu les difficultés inhérentes aux caractéristiques de la voirie, et sachant que cette mesure aura pour effet de dévisager l'aspect rural de la voirie;

Considérant qu'en ce qui concerne l'égouttage, le site est actuellement dépourvu de système d'évacuation des eaux; que le plan prévoit le raccordement de la partie Sud du projet sur le futur réseau d'égouttage mentionné au plan communal général d'égouttage; que, cependant, le collège des bourgmestre et échevins stipule que la réalisation de cette partie du réseau reste parfaitement hypothétique; que l'étude d'incidences stipule toutefois que faute d'égouttage, il n'y aurait pas de possibilité d'évacuer les eaux usées de la partie Sud du projet; que, dès lors, la viabilité du projet dépend fortement de la pose préalable de l'égouttage conformément au schéma du plan communal général d'égouttage;

Considérant que, pour la partie Nord du site, une épuration par des mini-stations avec épandage souterrain est proposée; que, cependant, le site est situé dans la zone de surveillance liée au captage d'eau souterraine; que l'étude d'incidences révèle que la nature peu perméable du sol et les faibles pentes risquent de générer un dysfonctionnement de la mini-station d'épuration en période de forte pluie par une saturation du système de drainage, et partant, causer une altération de la qualité des eaux rejetées; qu'il est primordial que toute influence négative directe ou indirecte sur l'état de la nappe phréatique soit évitée; qu'en égard aux conclusions de l'étude d'incidences, cette solution n'est pas la plus appropriée;

Considérant, enfin, que le projet extrait du contexte est traité de manière sensible et présente une qualité rarement rencontrée - articulation des habitations par rapport à la voirie, espaces,...; que, cependant, les contraintes liées au site ruinent tout espoir de voir le projet se réaliser en accord avec les principes de bon aménagement urbanistique;

Considérant, au vu des éléments présentés, qu'il convient de refuser le permis d'urbanisme sollicité;

Pour les motifs énoncés ci-avant;

ARRETE :

Article 1 : Le recours introduit par Maître SCHOLASSE, agissant au nom de la société anonyme "Le Chêne Saint-Germain", est REJETE.

La décision du 18 novembre 1998 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne est CONFIRMEE.

(...)"

Considérant que la requérante a déposé toutes les pièces destinées à établir la recevabilité de ses requêtes;

Considérant que les affaires A. 82.326/XIII-1036 et A. 107.396/XIII-2265 sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre;

Recours A. 82.326/XIII-1036

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation de l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 50 à 52 et 170.1.1. du CWATUP avant sa modification par le décret précité du 27 novembre 1997 (CWATUPa), des articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale, de l'excès de pouvoir et de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

que dans une première branche, elle soutient que le conseil communal ne serait pas l'autorité compétente pour statuer sur l'aménagement d'une zone d'extension d'habitat relativement à un projet instruit suite à une demande de permis de bâtir groupé; qu'en effet, selon elle, dans ce cas, ce serait l'autorité habilitée à octroyer le permis de bâtir qui serait appelée à statuer sur l'aménagement de la zone d'extension d'habitat, de sorte qu'en l'espèce, étant donné que la demande de permis de bâtir aurait dû être instruite conformément aux règles du CWATUPa, l'autorité compétente aurait dû être en première instance le collège des bourgmestre et échevins et non le conseil communal; que, dans la seconde branche, elle relève que le conseil communal n'est habilité à statuer sur l'ouverture et l'équipement de voiries que lorsque celles-ci sont publiques ou quasi-publiques et que, par contre, il ne l'est pas lorsque comme en l'espèce, les voiries sont privées;

Considérant que la requérante prend, à titre subsidiaire, un second moyen de la violation de l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 tel que modifié par le décret du 23 juillet 1998, de l'article 33 du CWATUP, de l'excès de pouvoir et des articles 1^{er} à 3 de la loi précitée du 29 juillet 1991; que, dans une première branche, elle estime que l'acte attaqué serait fondé sur l'article 170.1.1 du CWATUPa alors qu'il aurait dû l'être sur l'article 33 du CWATUP; que, selon une seconde branche, la partie adverse aurait enfreint l'article 33 du CWATUP en ne délibérant pas de la manière requise par cette disposition;

Considérant que la partie adverse répond que la requérante n'aurait pas d'intérêt à soulever la première branche du premier moyen car à supposer que le conseil communal n'ait pas été compétent pour statuer sur l'aménagement de la zone d'extension d'habitat, le collège des bourgmestre et échevins aurait adopté une décision identique à celle du conseil communal lorsqu'il a refusé le permis sollicité; qu'à titre subsidiaire, la partie adverse considère que ce serait non l'article 170.1.1 du CWATUPa qui aurait été applicable en l'espèce mais l'article 33 du nouveau CWATUP en application de l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997; qu'elle relève, qu'en vertu de l'article 33 du nouveau CWATUP, l'autorité compétente pour mettre en oeuvre

les zones d'aménagement différé ayant succédé aux zones d'extension d'habitat, est le conseil communal; qu'elle ajoute qu'à supposer que l'article 170.1.1 du CWATUPa ait été applicable en vertu de l'article 12 du décret du 27 novembre 1997, le conseil communal n'aurait pas eu vocation à intervenir en exécution de cette disposition mais que, par contre, sa décision aurait été justifiée par l'existence de travaux de voirie conformément aux articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale; qu'elle en déduit, dans cette hypothèse, que dès lors que l'intervention du conseil communal aurait été suscitée par la mise en oeuvre de dispositions étrangères au CWATUP, l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 n'aurait pas été applicable en l'espèce, qu'elle en conclut que l'article 33 du CWATUP aurait pu s'appliquer, c'est-à-dire qu'un plan communal d'aménagement aurait dû être élaboré pour mettre en oeuvre la zone d'aménagement différé, ce qui relève de la compétence du conseil communal au titre de l'aménagement du territoire; qu'elle estime que, même si le conseil communal n'avait pu statuer qu'au regard de ses compétences en matière de voirie, la décision attaquée serait valablement justifiée dès lors qu'un seul motif lui offrait un fondement suffisant;

Considérant à propos de la seconde branche, que la partie adverse soutient qu'il ne serait pas contestable que la réalisation du projet de la requérante aurait requis des travaux de voirie, notamment pour l'installation de conduites d'eau et d'égouttage et que, selon elle, le conseil communal aurait été compétent pour statuer sur le statut public ou privé des voiries concernées par le projet de la requérante; que, selon elle, sa décision sur ce point serait parfaitement justifiée;

Considérant que l'article 12 du décret du 27 novembre 1997, modifié par le décret du 23 juillet 1998 énonce ce qui suit :

" La demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre son instruction selon les dispositions du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine qui étaient d'application à la date de l'accusé de réception";

que l'article 12bis du décret précité du 27 novembre 1997, y inséré par le décret du 23 juillet 1998, porte ce qui suit :

" Les dispositions des articles 33, alinéas 2, 3 et 4, 34, alinéas 2 et 3, et 140 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine modifié par le décret du 27 novembre 1997 ne sont pas applicables aux zones d'extension mises en oeuvre avant l'entrée en vigueur du présent décret.
Par zone d'extension mise en oeuvre avant l'entrée en vigueur du présent décret, il y a lieu d'entendre la zone qui a fait l'objet avant la date d'entrée en vigueur du présent décret d'un plan communal d'aménagement ou d'un plan directeur, d'un schéma directeur adopté par le conseil communal";

Considérant que les articles 12 et 12bis produisent leurs effets au 1^{er} mars 1998;

Considérant que la zone pour laquelle un permis de bâtir collectif était demandé était une zone d'extension d'habitat au sens de l'article 170.1.1 du CWATUPa; que cette dernière disposition énonce que "les zones d'extension d'habitat sont réservées exclusivement à la construction groupée d'habitations tant que l'autorité compétente ne s'est pas prononcée sur l'aménagement de la zone (...)";

Considérant que la demande de permis de bâtir collectif a été introduite le 16 décembre 1997 et a fait l'objet d'un accusé de réception du 9 janvier 1998; qu'en application de l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997 modifié par le décret du 23 juillet 1998, cette demande était soumise à l'article 33, alinéas 2 à 4 du CWATUP; puisqu'aucun plan communal d'aménagement, aucun plan directeur, aucun schéma directeur n'avait été adopté par le conseil communal avant le 1^{er} mars 1998; que, dès lors, conformément à l'article 33, alinéa 4 précité, la zone d'extension d'habitat devenue zone d'aménagement différé ne pouvait être mise en oeuvre;

Considérant que la délibération attaquée du 16 novembre 1998 du conseil communal a eu en réalité deux objets :

- l'un concerne l'ouverture et l'aménagement de voiries;
- l'autre "l'opportunité de l'aménagement de la zone d'extension d'habitat";

Considérant que l'article 47 du CWATUP exigeait que le conseil communal intervienne pour adopter un plan communal d'aménagement; qu'en tant que le conseil communal a décidé "qu'il n'y a pas lieu en l'état actuel d'urbaniser, de mettre en oeuvre ou d'aménager la zone d'extension d'habitat sur le périmètre de laquelle s'étend majoritairement le projet", il prenait une décision qui était de sa compétence; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant à la seconde branche, que l'article 55 du CWATUPa applicable en l'espèce en vertu de l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 énonçait ce qui suit :

- " Art. 55. § 1^{er}. Lorsqu'une demande de permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci et que le collège des bourgmestre et échevins constate que le permis peut être accordé en ce qui le concerne, l'instruction de la demande est soumise aux formalités complémentaires ci-après :

(...)

2° le conseil communal délibère sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de permis; cette délibération n'est pas soumise aux dispositions de l'article 76, 7°, de la loi communale";

Considérant que la requérante soutient que l'article 55 du CWATUPa ne s'applique pas, à défaut de modification, à l'assiette de la voirie, et ajoute que le projet faisant l'objet de la demande de permis n'en prévoit aucune;

Considérant qu'une délibération du conseil communal au sujet de l'ouverture ou de l'équipement de voiries est requise non seulement lorsque celui qui soumet une demande de permis de bâtir collectif fait état de la nécessité de tels travaux mais également lorsqu'il apparaît que la réalisation du projet requiert des aménagements de voiries même si cela n'est pas évoqué dans la demande de permis de bâtir collectif;

Considérant que des travaux de raccordement aux égouts et aux dispositifs de distribution d'eau, comme ceux requis en l'espèce, relèvent de l'équipement de la voirie à propos duquel le conseil communal doit statuer avant que le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de permis de bâtir collectif;

Considérant par ailleurs que la requérante n'expose nullement les raisons pour lesquelles le conseil communal aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le dispositif prévu pour revêtir d'un caractère privé les voiries dont la création est envisagée, serait impraticable et contraire aux exigences de sécurité de sorte qu'elles auraient dû nécessairement être aménagées en voiries publiques;

Considérant de même, qu'il n'est nullement expliqué dans la requête pourquoi la partie adverse se serait méprise sur la nécessité d'aménager les voiries environnantes eu égard à l'impact du projet sur la circulation routière; que de tels aménagements sont effets suggérés tant dans les avis du CWEDD que du service incendie; qu'ils le sont également dans l'étude d'incidences à propos de la rue de la Chapelle Saint-Germain;

Considérant que s'il est exact que, selon l'étude d'incidences, un aménagement de la rue du Village n'est pas nécessaire, la requérante ne prouve nullement que les conclusions de cette étude sur ce point auraient dû être préférées par la partie adverse à celles des autres instances consultatives; qu'il n'est donc nullement établi que le conseil communal de Lasne s'est trompé en estimant qu'au vu de l'augmentation considérable du trafic que la réalisation du projet aurait générée dans la

rue du Village (ce qui est admis au demeurant par les auteurs de l'étude d'incidences), un élargissement de celle-ci s'imposait;

Considérant que la requérante ne démontre donc pas le caractère erroné de l'appréciation de la partie adverse selon laquelle la réalisation du projet requiert l'exécution de travaux de voirie;

Considérant que le conseil communal est compétent pour adopter la délibération entreprise en tant qu'elle concerne l'aménagement de voiries; que le moyen, en sa seconde branche, n'est pas fondé;

Considérant en outre qu'il résulte de l'examen du premier moyen, première branche, que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant que le recours A. 82.326/XIII-1036 doit dès lors être rejeté;

Recours A. 107.396/XIII-2265

Considérant qu'il ressort de l'examen du recours repris sous le numéro de rôle A. 82.326/XIII-1036 que la requérante n'établit pas l'illégalité de la délibération du 16 novembre 1998 du conseil communal de Lasne refusant l'aménagement des voiries requis pour la réalisation du projet faisant l'objet de la demande de permis de bâtir collectif;

Considérant que cette décision du conseil communal, qui ne peut être réformée par le Gouvernement de la Région wallonne, empêche l'octroi du permis sollicité par la requérante;

Considérant que l'annulation de l'acte entrepris dans le cadre du présent recours ne pourrait procurer aucun bénéfice à la requérante dès lors que la partie adverse ne pourrait y substituer une décision qui lui soit favorable;

Considérant que le recours est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires A. 82.326/XIII-1036 et A. 107.396/XIII-2265 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en annulation sont rejetées.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 1221,01 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente et un décembre deux mille huit par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.