CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 202.763 du 2 avril 2010

A. 195.995/XIII-5530

En cause : 1. **DUMONT** Jacqueline,

2. **BORDET** Claudine,

3. **HORION** Régine,

ayant toutes élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

1. **la Commune de Lasne,**

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DEMANET Laurence,

ayant élu domicile chez
Me D. HEINTZ, avocat,
avenue Boilau 2
1040 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 25 mars 2010 par Jacqueline DUMONT, Claudine BORDET et Régine HORION, en tant qu'elle demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du collège communal de Lasne, adoptée en sa séance du 11 mars 2010, délivrant le permis d'urbanisme relatif à la construction d'une ferme en carré et d'un logement ainsi que la construction d'un chemin d'accès, sollicité par Laurence DEMANET, sur un bien sis chemin du Chêne aux Renards, cadastré sous 4ème division, section B, nos 88c, 93/02d et 93/02e;

Vu la demande introduite à l'audience du 29 mars 2010 par laquelle Laurence DEMANET demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 26 mars 2010, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 29 mars 2010 à 14.30 heures, date à laquelle l'affaire a été mise en continuation pour avis à l'audience du 1er avril 2010 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. WINAND, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me D. HEINTZ, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant qu'à l'audience du 29 mars 2010, l'avocat de Laurence DEMANET a demandé à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause; qu'il y a lieu d'y faire droit;

Considérant que les requérantes exposent les faits comme suit :

" 1. Le 16 février 2009, Madame Laurence DEMANET introduisit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une ferme en carré et un logement sur un bien sis chemin du Chêne aux Renards, cadastré sous 4ème division, section B, nº 88c, 93/02d et 93/02e.

Ce bien est repris :

- en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres depuis la voirie au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par l'arrêté royal du 28 mars 1979, et en zone agricole pour le surplus;

- en périmètre de villages et hameaux à faible densité sur une profondeur de 50 mètres depuis la voirie au Schéma de Structure communal adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000, et en périmètre agricole pour le surplus;

- en périmètre de villages et hameaux sur 50 mètres de profondeur au Règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 12 juillet 2004 et en périmètre agricole pour le surplus.

Une canalisation VIVAQUA traverse le bien, de même que le sentier vicinal nº 75 inscrit à l'Atlas des chemins vicinaux.

2. Le 26 mars 2009, le Service environnement de la commune de Lasne rendit un avis défavorable.

Ce dernier considère :

« 1/ La zone agricole : De plus en plus de bâtiments de ferme sont, dans notre région, transformés en logement suite au départ des agriculteurs. Les grandes terres de cultures se mitent pour laisser place, selon la zone, à de nouvelles habitations ou à des extensions de jardins clôturés et traités de manière ornementale. Or, le projet présenté se situe en pleine zone agricole et va accentuer cet effet de «mitage» contre lequel nous tentons de lutter.

2/ Zone d'intérêt paysager : Selon le laboratoire d'Ecologie des Prairies, auteur du projet de l'étude du réseau écologique et l'évaluation paysagère de la commune de Lasne réalisé dans le cadre du Plan communal de Développement de la Nature, la construction projetée serait située sur une Zone d'Intérêt Paysager (ZIP). Le classement en ZIP se fait sur base de 7 critères d'évaluation de la qualité des paysages : étendue, variété, dimensions verticales, plans successifs, harmonie, rareté, contenu historique et socioculturel. Selon ces critères, 10 ZIP ont été reconnues sur la commune dont celle à Odrimont (ZIP3).

3/ La Faune : Le projet est situé dans une zone favorable au développement de la zone locale (présence de haies, d'un bois et de points d'eau). Cette nouvelle construction réduit la superficie propice au maintien de la faune locale et est dommageable pour le maillage écologique. L'impact est d'autant plus grand que le bâtiment est situé en fond de parcelle, à proximité du bois. Aucune clôture (outre des clôtures à prairies) ne peut être acceptée aux abords de la ferme.

4/ Le sentier : La parcelle est traversée par le sentier 75 existant à l'Atlas. Ce sentier mériterait d'être réhabilité vu son intérêt paysager.

5/ Aménagement : Aucun aménagement de jardin extérieur au bâtiment de ferme ne peut être toléré s'il ne relève pas d'un intérêt agricole (parterre de plantes ornementales, plantation d'arbres non indigènes, etc.).

6/ Remblais : Les remblais et déblais doivent s'équilibrer afin d'éviter tout apport de terre complémentaire.»

3. Une enquête publique fut organisée du 29 avril au 13 mai 2009.

Cette enquête fut basée sur les articles 330, 2°, et 330, 11°, du CWATUP. Elle suscita 7 réclamations et 3 pétitions.

Les griefs soulevés sont les suivants :

- dérogations au RCU de Lasne trop nombreuses et inacceptables;

- dossier de demande lacunaire ne permettant pas de connaître l'impact du projet sur son environnement (absence de plan de situation, de plan d'implantation, etc.);

- notice d'évaluation des incidences tout aussi lacunaire et requérant qu'une étude d'incidences soit imposée; les réclamants estiment ainsi ne pas avoir pu prendre valablement connaissance du projet, de même qu'il apparaît impossible à l'autorité communale de se prononcer en toute connaissance de cause;

- non intégration esthétique et paysagère du projet;

- violation de l'article 1er du CWATUP;

- craintes quant à la volonté réelle de la demanderesse de permis;

- opposition au mode d'élevage intensif de bestiaux;

- problème d'accessibilité;

- proximité d'une zone résidentielle;

- nuisances olfactives, sonores, charroi, insectes;

- capacité de la ferme rendant nécessaire l'introduction d'une demande de permis unique;

4. Suite à l'enquête publique, le collège communal invita le demandeur à produire des plans modificatifs sur la base de l'article 116, § 6, du CWATUP par délibération du 25 mai 2009.

Cette délibération sollicite la production :

- de plans modificatifs «supprimant toutes les dérogations au Règlement communal d'urbanisme à l'exception de la dérogation 4, à savoir :

  1. certaines baies de fenêtres n'ont pas des proportions rectangulaires à dominante verticale;

  2. la surface minéralisée excède la surface construite au sol;

3. le balcon a sa dimension qui excède la largeur de la baie et a une profondeur de plus d'un mètre;
5. les versants des toitures à double versants ne sont pas en pente continue comprise entre 35° et 45°»;

- d'un plan d'aménagement des abords «reprenant notamment les arbres à hautes tiges à maintenir ou à abattre et le genre et la position des clôtures ainsi que les mesures palliatives éventuelles pour préserver l'intérêt paysager du lieu»;

- un plan de situation «repérant le terrain dans le quartier et par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 500 m»;

- d'un complément corollaire de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement «précisant notamment les nuisances sonores, odorantes; le charroi; la prolifération éventuelle d'insectes; les effluents liquides générés en quantité et qualité (charge polluante); la quantité, le mode de stockage avant évacuation et la manière dont les pailles sont recyclées; etc.»;

Relevons dès à présent que, par cette demande, le collège reconnaît explicitement le caractère fondé des réclamations quant au caractère lacunaire du dossier empêchant tant l'autorité, que les personnes consultées de se prononcer en toute connaissance de cause.

5. Malgré cette demande visant à pallier le caractère lacunaire du dossier, les avis émanant de l'I.E.C.B.W., de VIVAQUA, de SEDILEC/ELECTRABEL, de BELGACOM, de NEWICO, du Service d'incendie et du SPW Direction générale de l'Agriculture, ne furent pas sollicités à nouveau sur le dossier complété.

Ces différentes autorités se sont donc prononcées sur un dossier lacunaire et n'ont pu le faire en toute connaissance de cause.

6. Le 10 juillet 2009, les plans modifiés et le complément de la notice d'évaluation sollicités par le collège le 25 mai 2009 sont reçus au service de l'urbanisme de la commune de Lasne.

Il ressort de la décision attaquée que ces plans et leur corollaire de complément de notice d'incidences «rencontrent en majorité la demande du collège». Il subsisterait néanmoins une dérogation au RCU relative «à certaines baies qui n'ont pas des proportions rectangulaires à dominantes verticales».

Le collège considéra également qu'il n'y avait pas lieu d'organiser une nouvelle enquête publique étant donné que «les modifications des plans et le complément corollaire à la notice d'évaluation des incidences résultent des réactions à l'enquête publique initiale et à la décision du collège communal du 25 mai 2009 et apportaient en outre des modifications qui peuvent être qualifiées d'accessoires tant en valeur absolue qu'en valeur relative, compte tenu de la physionomie générale du projet».

(...).

7. Le 31 août 2009, le collège communal de Lasne rendit un avis préalable favorable au projet et proposa au fonctionnaire délégué d'accorder la dérogation sollicitée.

Cet avis comporte notamment les passages suivants :

- quant aux réclamations :

  «Considérant que les réclamations portant sur le plan d'implantation ne peuvent être retenues dans la mesure où :

- s'il existe des erreurs sur les noms des propriétaires des immeubles contigus, celles-ci semblent engendrées par un cadastre non mis à jour et que cet élément n'est pas déterminant pour permettre à l'autorité administrative de statuer;
- en ce qui concerne l'indication des fenêtres faisant face au terrain du demandeur requise pour les limites latérales et postérieures dudit terrain, force est de constater qu'il n'y a en l'espèce aucun vis-à-vis dans un rayon de 50 m;

Considérant par contre que les réclamations sur la notice d'évaluation et sur l'utilité d'intégrer le bâtiment dans un plan de situation dans un rayon de 500 m sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Considérant également que les réclamations sur le caractère non exceptionnel des dérogations au règlement communal d'urbanisme vu le caractère neuf du bâtiment projeté sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Considérant cependant que les réclamations sur les toitures des volumes complémentaires qui ont plus de deux versants peut être autorisée dans la mesure où les croupes font parties du vocabulaire des bâtiments ruraux et permettent de les alléger».

- quant aux dérogations :

«Considérant qu'en sa séance du 25 mai 2009, le collège a décidé d'inviter le demandeur à produire des plans reprenant les modifications proposées ci-dessus à savoir supprimer toutes les dérogations au Règlement communal d'urbanisme (...);

Considérant que lesdits plans modifiés rencontrent en majorité la demande datée du 25 mai 2009 du collège communal; considérant cependant qu'il subsiste une dérogation au Règlement communal d'urbanisme; que ladite dérogation concerne certaines baies qui n'ont pas de proportions rectangulaires à dominante verticale; que cette dérogation ne peut être acceptée dans la mesure où elle va à l'encontre de l'esprit du RCU;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de verticaliser les baies par la réalisation de trumeaux intermédiaires (conformément aux corrections apportées en rouge sur les plans); (...)»

- quant au projet lui-même :

«Considérant qu'au vu des modifications demandées ci-dessus et au vu de la configuration des lieux et du bâti environnant, le présent projet ne paraît pas de nature à porter préjudice aux voisins, ni à compromettre l'esprit du RCU étant donné les distances de recul qui apparaissent suffisantes par rapport aux limites de propriété, et étant donné la destination conforme à la zone considérée;

Considérant cependant que diverses mesures doivent être prises de façon à préserver la zone; qu'il y a dès lors lieu de respecter le plan d'aménagement des abords élaboré par le Service environnement ci-annexé;

(...)

Pour tous ces motifs émet un avis favorable sur le présent projet et propose au fonctionnaire délégué d'accorder la dérogation sollicitée sous réserve de :

- Respecter toutes les autres prescriptions urbanistiques du RCU;

- Respecter strictement les affectations des bâtiments dans les espaces stipulés aux plans de la demande;

- Respecter le plan d'aménagement des abords élaboré par le Service environnement ci-annexé;

- Implanter la construction projetée en limitant au maximum les remblais afin de respecter le niveau du terrain naturel;

- Eviter tout apport de terre complémentaire;

- Evacuer toutes les terres de déblais excédentaires dès la fin du terrassement;

- Evacuer tous les matériaux provenant de démolitions et transformations sollicitées;

- Soumettre à l'approbation du collège communal un échantillon des matériaux de parement (brique de terre cuite irrégulière de ton uni rouge-brun) et de couverture (tuile flammée mat) ainsi que le matériau de rejointoiement préalablement au début des travaux;

- Prévoir les portes et portails en bois;

- 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;

- Fournir la preuve du raccordement à l'égout ou s'il n'existe pas, réaliser à sa charge et frais, le raccordement à l'égout public et à ce titre, introduire une demande préalable, écrite et expresse au collège communal (cahier spécial des charges à soumettre); installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires;

- Prévoir l'évacuation des eaux usées uniquement vers le réseau d'égouttage gravitairement ou par pompage; ne pas solliciter de demande de dérogation au raccordement à l'égout pour le placement d'une unité d'épuration individuelle;

- Respecter le Règlement communal de police sur le raccordement aux égouts et sur l'épuration individuelle des eaux usées domestiques;

- Les raccordements à l'égout et autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées;

- Introduire une demande d'autorisation préalable à la commune pour le placement éventuel d'une cuve à mazout d'une contenance de 3000 litres minimum;

- Respecter les conditions et remarques émises par l'I.E.C.B.W.;

- Respecter les conditions et remarques émises par VIVAQUA à savoir :
«(...) Aucune construction ne sera réalisée sur la propriété de VIVAQUA tant en surface qu'en sous-sol - (...) - Aucun véhicule de plus de dix tonnes ne pourra circuler sur le terrain de la société VIVAQUA - (...);

- Respecter les conditions et remarques émises par SEDILEC/ELECTRABEL;

- Respecter les conditions et remarques émises par BELGACOM;

- Respecter les conditions et remarques émises par NEWICO;

- Evacuer tous les déchets de l'abattage sollicité;

- Introduire à la commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété conformément au règlement communal du 19.08.02;

- Ne réaliser que des plantations d'essences régionales (...);

- Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur le bien propre uniquement, etc.);

- 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 dudit chantier;

- Faire un état des lieux contradictoire de la voirie en présence d'un représentant de l'administration communale avant le début des travaux au service Travaux de l'administration communale;

- Maintenir et réhabiliter l'assiette du sentier n° 75 au départ de la route de Renipont et ne pas entraver la circulation;

- Respecter les droits civils des tiers;

- Se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s) (voir annexe);

- Respecter le règlement communal du 27 novembre 2006, notamment l'article 8 qui impose le versement de la caution avant le début des travaux».

(...)

8. Le 9 octobre 2009, Monsieur le fonctionnaire délégué de la Région wallonne transmettait une décision défavorable quant aux dérogations sollicitées.

Celle-ci est motivée comme suit :

«(...)

Vu les lieux en date du 30/09/2009;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone considérée;

Vu l'avis du collège communal en sa séance du 31/08/2009;

Considérant que le site choisi ne semble pas propice au développement d'une nouvelle unité agricole;

Considérant qu'en effet la parcelle est située en second rang par rapport à une zone d'habitat, et n'est accessible que par une longue desserte;

Considérant que la voirie (chemin du Chêne aux Renards) est extrêmement étroite même pour un trafic automobile normal;

Que deux voitures ne peuvent s'y croiser;

Que le carrefour avec la route de Renipont présente un angle aigu qui ne permet pas de s'y engager aisément;

Considérant que pour toutes ces raisons la parcelle ne se prête pas à une exploitation agricole générant un charroi lourd;

Considérant d'autre part que l'activité n'est pas liée au terrain;

Que le site choisi n'est pas approprié;

Vu le mode d'implantation des constructions sur le site;

Considérant que l'article 35 du CWATUP précise que la zone agricole contribue au maintien ou à la formation du paysage;

Considérant que l'exploitation viendra prendre place au milieu d'un écrin de verdure;

Considérant d'autre part que le mode d'implantation ne permet pas de prévoir les extensions éventuelles de l'activité;

Considérant que la demande est contraire à l'article 1er du CWATUP dans la mesure où la déconcentration des activités agricoles est opposée au principe de gestion parcimonieuse du sol;

Considérant que la capacités des hangars nécessite une demande de permis unique;

Je refuse la dérogation sollicitée».

9. Le 19 octobre 2009, suite à la décision défavorable de Monsieur le fonctionnaire délégué, le demandeur adresse un nouveau courrier à l'attention du collège. Il y critique l'avis et produit, le 22 octobre, sans l'accord préalable du collège, de nouveaux plans modificatifs, lesquels ne sont pas accompagnés de leur corollaire complément de la notice préalable d'incidences sur l'environnement, en violation de l'article 116, § 6, du CWATUP et ne seront pas soumis à une nouvelle enquête ni aux avis des différentes instances consultées.

10. Le 26 octobre 2009, le permis sollicité est octroyé sans aucune condition.

11. Une requête unique en annulation et en suspension (procédure ordinaire) sera introduite devant votre Conseil en date du 22 février 2010 à l'encontre de cette décision du collège communal. L'affaire est enrôlée sous le nº 191.372/XIII-5197 [lire nº 195.585/XIII-5485]. Les requérantes, parties à cette cause, entendent également se référer au dossier de pièces produit dans cette affaire pendante.

12. Le 11 mars 2010, le collège communal opère un retrait du permis octroyé le 26 octobre 2009. Cette décision de retrait sera communiquée au conseil des présentes requérantes par un courrier daté du 11 mars 2010 et reçu le vendredi 12 mars 2010.

13. Toujours en date du 11 mars 2010, le collège communal de Lasne délivre un nouveau permis d'urbanisme à Madame Laurence DEMANET et autorise le même projet que celui visé par la précédente délibération du 26 octobre 2009.

Ce nouveau permis ne sera pas notifié au conseil des présentes requérantes dans le même pli postal que celui contenant la décision de retrait. Le nouveau permis sera en effet notifié par pli postal daté du 12 mars 2010 reçu le mardi 16 mars 2010.

Ce nouveau permis constitue l'acte attaqué";

Considérant que les requérantes justifient l'extrême urgence comme suit :

" Il y a extrême urgence si le risque de préjudice est de nature à se réaliser pendant la durée de la mise en état d'une procédure ordinaire de suspension.

L'extrême urgence vantée en l'espèce découle du fait que les travaux tels qu'autorisés risquent d'être bien avancés et même quasi achevés avant qu'une décision en suspension n'intervienne. Tel serait en tout cas le cas en ce qui concerne le chemin d'accès prévu pour accéder à la future ferme ainsi que pour les hangars agricoles.

En l'espèce, les travaux ont débuté en date du 11 mars 2010 et ce, sur la base du permis d'urbanisme délivré le 26 octobre 2009. Les requérantes produisent un constat d'huissier lequel atteste du début des travaux à cette date (voyez la pièce n° 4 au dossier inventorié).

Il faut relever que c'est précisément en date du 11 mars 2010 que la partie adverse a décidé de retirer le permis d'urbanisme du 26 octobre 2009.

Cette décision de retrait fut notifiée le 11 mars et reçue par le conseil des requérants en date du vendredi 12 mars 2010.

Le vendredi 12 mars 2010, le chantier fut stoppé.

Le mardi 16 mars 2010, les requérantes recevaient notification de l'acte attaqué. Le chantier a repris à cette date.

Selon votre jurisprudence, un délai de 15 jours maximum à partir du lendemain de la connaissance du contenu de l'acte attaqué est accepté pour saisir votre Conseil d'une demande de suspension sous le bénéfice de l'extrême urgence. En l'espèce, tel est le cas.

Il faut signaler à votre Conseil que pour le moment, les travaux en cours consistent en la réalisation des terrassements. Nous produisons en pièce n° 5 un reportage photographique daté de ce mercredi 24 mars 2010 après-midi. On constate effectivement que les travaux portent bien sur la réalisation de ces terrassements.

On constate également que le futur chemin d'accès à la ferme autorisée a été plus ou moins tracé. Des terres ont été en partie excavées sur ce chemin.

Les travaux avancent à une cadence rapide. Les moyens mis en oeuvre sont considérables.

Nous joignons en pièce n° 6 une photo prise ce jeudi 26 [lire 25] mars au matin. On constate que la dalle de béton s'apprête à être coulée. Le mercredi 25 [lire 24] mars, rien ne présageait cela.

Le permis d'urbanisme porte sur la construction d'une ferme en carré mais également sur la construction d'une voirie d'accès assez conséquente, le tout formant un tout indissociable. Une fois les travaux de terrassement terminés, il existe un sérieux risque que ce chemin d'accès et les hangars agricoles soient entièrement et définitivement réalisés et ce, très rapidement et en tout cas avant une décision de votre Conseil dans le cadre d'une procédure en suspension ordinaire.

L'imminence du péril existe bien.

Il résulte de ce qui précède que la condition de l'extrême urgence est remplie.";

Considérant que la première partie adverse et l'intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité de la demande de suspension selon la procédure de l'extrême urgence au motif que les requérantes n'auraient pas fait diligence;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour le même projet a été délivré le 26 octobre 2009, a fait l'objet d'une requête en annulation et en suspension ordinaire, a été retiré le 11 mars 2010 et remplacé, le même jour, par un nouveau permis, présentement attaqué, notifié aux requérantes le 16 mars 2010;

Considérant que la Région wallonne a fait savoir à l'audience que s'il est vrai que pendant un délai de 30 jours, délai qui est suspensif de l'exécution du permis, le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis délivré conformément à l'article 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le fonctionnaire délégué n'avait pas encore pris de décision;

Considérant qu'eu égard à l'absence de décision du fonctionnaire délégué relative à la suspension du permis, cette décision étant hypothétique, il y a lieu de considérer la demande de suspension introduite devant le Conseil d'Etat, selon la procédure de l'extrême urgence, pour admissible; qu'au surplus, introduite le 25 mars 2010 au sujet d'un permis délivré le 11 mars 2010 et alors que les travaux d'exécution du permis sont en cours, la requête selon la procédure d'extrême urgence est recevable; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le troisième de la requête, de "la violation du CWATUP, spécialement ses articles 4, 116, et 332 à 343, de la violation de la Convention du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement; de la directive 2003/4/CE du Parlement européen et du conseil du 28 janvier 2003 concernant l'accès du public à l'information en matière d'environnement et abrogeant la directive 90/313/CEE du Conseil, de l'article 23 de la Constitution, de l'effet utile de l'enquête publique, ainsi que de la violation du principe de bonne

administration, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation. En ce que : la partie adverse considère qu'il n'était pas nécessaire d'organiser de nouvelles mesures de publicités de la demande de permis, ni de solliciter un nouvel avis des instances consultées, après le dépôt des plans modificatifs et du complément corollaire de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement en date du 10 juillet 2009 et que l'autorité ne se prononce pas quant à cette nécessité lors du second dépôt de plans modificatifs le 22 octobre 2009; alors que : il appartient à l'autorité compétente de soumettre un dossier complet aux formalités de publicités prévues par les dispositions légales précitées en vue de permettre aux public et aux instances consultées de recevoir une information correcte et complète quant au projet sollicité et de pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause.";
qu'elles font valoir entre autres que la notice d'évaluation des incidences, doit être complète pour que, faisant partie du dossier soumis à l'enquête publique, elle permette à ceux qui la consulte de se faire une idée précise du projet; qu'elles observent qu'en l'espèce, après que les réclamations ont été faites lors de l'enquête publique, l'autorité communale va, le 25 mai 2009, demander à l'auteur de la demande de permis de fournir notamment un "complément corollaire" de la notice d'évaluation des incidences; qu'elles constatent que les nouveaux plans demandés ainsi que ce complément corollaire n'ont plus été soumis à enquête publique alors qu'il aurait fallu les soumettre avec un dossier complet à une nouvelle enquête publique, eu égard aux compléments importants qu'ils représentaient par rapport au dossier initialement soumis à l'enquête publique;

Considérant que l'acte attaqué expose qu'une nouvelle enquête publique, à la suite du dépôt des pièces complémentaires précitées le 10 juillet 2009, n'était pas nécessaire au motif soit qu'elles répondaient à des réclamations déjà faites lors de l'enquête publique qui avait eu lieu précédemment, soit qu'elles "apportaient en outre des modifications qui peuvent être qualifiées d'accessoires tant en valeur absolue qu'en valeur relative, compte tenu de la physionomie générale du projet qui n'a subi aucune modification substantielle durant le cours de la procédure";

Considérant qu'il apparaît de la comparaison entre la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée initialement à l'appui de la demande de permis et celle qui a été remise le 10 juillet 2009, et qui comprend un "complément corollaire à la notice d'incidences", que non seulement il y a ce complément mais aussi que le contenu-même de la nouvelle notice a été modifié; qu'il s'ensuit que cette notice d'évaluation des incidences, qui est un élément constitutif du dossier soumis à l'enquête publique (article D.29.14 du Code de l'environnement) et qui doit permettre à l'autorité d'apprécier s'il y a lieu d'imposer une étude d'incidences (article 28 dudit Code), devait

être soumise à une nouvelle enquête publique; qu'en effet, l'enquête publique doit porter sur une demande de permis et donc sur une notice d'évaluation suffisamment complète et exhaustive pour ceux qui la consulte en manière telle qu'ils puissent se faire une idée précise du projet et de son impact notamment sur l'environnement; qu'à cet égard, le moyen est sérieux;

Considérant que les requérantes exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Un premier préjudice grave découle du fait que le projet s'implante dans une zone aux qualités paysagères et biologiques reconnues par la commune de Lasne elle-même.

Pour rappel, le service environnement de la commune précisait ce qui suit :

« 1/ La zone agricole : De plus en plus de bâtiments de ferme sont, dans notre région, transformés en logement suite au départ des agriculteurs. Les grandes terres de cultures se mitent pour laisser place, selon la zone, à de nouvelles habitations ou à des extensions de jardins clôturés et traités de manière ornementale. Or, le projet présenté se situe en pleine zone agricole et va accentuer cet effet de «mitage» contre lequel nous tentons de lutter.

2/ Zone d'intérêt paysager : Selon le laboratoire d'Ecologie des Prairies, auteur du projet de l'étude du réseau écologique et l'évaluation paysagère de la commune de Lasne réalisé dans le cadre du Plan communal de Développement de la Nature, la construction projetée serait située sur une Zone d'Intérêt Paysager (ZIP). Le classement en ZIP se fait sur base de 7 critères d'évaluation de la qualité des paysages : étendue, variété, dimensions verticales, plans successifs, harmonie, rareté, contenu historique et socioculturel. Selon ces critères, 10 ZIP ont été reconnues sur la commune dont celle à Odrimont (ZIP3).

3/ La Faune : Le projet est situé dans une zone favorable au développement de la zone locale (présence de haies, d'un bois et de points d'eau). Cette nouvelle construction réduit la superficie propice au maintien de la faune locale et est dommageable pour le maillage écologique. L'impact est d'autant plus grand que le bâtiment est situé en fond de parcelle, à proximité du bois. Aucune clôture (outre des clôtures à prairies) ne peut être acceptée aux abords de la ferme.

4/ Le sentier : La parcelle est traversée par le sentier 75 existant à l'Atlas. Ce sentier mériterait d'être réhabilité vu son intérêt paysager.

5/ Aménagement : Aucun aménagement de jardin extérieur au bâtiment de ferme ne peut être toléré s'il ne relève pas d'un intérêt agricole (parterre de plantes ornementales, plantation d'arbres non indigènes, etc.).

6/ Remblais : Les remblais et déblais doivent s'équilibrer afin d'éviter tout apport de terre complémentaire.»

Ainsi, le terrain litigieux est classé en ZIP et est situé dans une zone favorable au développement de la zone locale. La nouvelle construction sera dommageable pour le maillage écologique.

La notice d'évaluation des incidences ne renseigne pas de mesures palliatives pour éviter les nuisances sur cet environnement particulier. Rien n'est dit en ce qui concerne le caractère humide de la zone et quant aux effets potentiels du projet sur ce caractère humide de la zone et quant aux effets potentiels du projet sur ce caractère humide (rejet des eaux).

On peut utilement se référer à votre arrêt n° 175.463 du 8 octobre 2007, lequel précise :

> «Le préjudice est établi dès lors que le projet d'urbanisme contesté s'implantera à une très grande proximité d'une forêt, compromettant, par son implantation et le trafic que le projet, destiné à accueillir un millier de personnes, va générer, le rôle de la parcelle en tant que lisière pour la faune et la flore et en tant que couloir de liaison vers d'autres espaces verts, primordial pour le maintien de l'écosystème forestier.»

L'enseignement de cet arrêt peut être transposé dans le cas d'espèce.

Un deuxième préjudice grave est généré par l'augmentation du charroi.

Les clichés photographiques joints en annexe à la présente requête unique démontrent l'étroitesse existante de la voirie chemin du Chêne aux Renards. Cette voirie est étroite, deux véhicules ne peuvent se croiser sans empiéter sur les bas côtés (voyez la pièce n° 8 au dossier inventorié). Le constat d'huissier fait également écho à cette étroitesse de la rue (pièce 4).

Le Service environnement de la commune reconnaît cette situation. Le fonctionnaire délégué avait également relevé ce problème.

Le projet querellé va inévitablement augmenter le charroi dans cette voirie.

On peut utilement citer deux arrêts de votre Conseil :

- n° 122.359 du 1er septembre 2003 :

> «Doit être tenu pour grave et difficilement réparable pour les riverains, un trafic difficilement supportable qui risque d'atteindre pour ceux-ci un niveau insupportable».

- n° 113.172 du 3 décembre 2002 :

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

L'enseignement de ces deux arrêts peut être transposé en l'espèce.

En effet, il n'est pas contestable que la venue d'une exploitation agricole et d'une maison d'habitation va augmenter le charroi. Le chemin du Chêne aux Renards est inadapté à cette venue.

Le fonctionnaire délégué avait relevé que :

«la voirie (chemin du Chêne aux Renards) est extrêmement étroite même pour un trafic automobile normal;

Que deux voitures ne peuvent s'y croiser;

Que le carrefour avec la route de Renipont présente un angle aigu qui ne permet pas de s'y engager aisément;

Considérant que pour toutes ces raisons la parcelle ne se prête pas à une exploitation agricole générant un charroi lourd; (...)».

Les photos jointes en pièce n° 8 permettent de se rendre compte de l'étroitesse de la voirie et de l'angle aigu.

L'inadaptation de la voirie (chemin du Chêne aux Renards) est en réalité reconnue par le demandeur du permis et par la partie adverse. En témoignent les considérations émises par la partie adverse elle-même qui considère qu'il convient d'imposer, en condition, des aménagements particuliers pour éviter des problèmes de charroi. Ainsi, la partie adverse précise qu'il y a lieu d'aménager une aire d'accès à front de la voirie du Chêne aux Renards et de l'aménager d'une certaine manière.

Le demandeur lui-même reconnaît un problème lié au charroi dès lors que dans la notice il précise qu'«une zone de recul de 10 m de large sur +/- 11,50 m (entre 10,50 m et 12,50 m) est aménagée à l'entrée du terrain sur le chemin Chêne aux Renards de vue de permettre l'arrêt de véhicules entrants et sortants sans perturber la circulation de la voirie communale».

Il apparaît dès lors que le préjudice lié au charroi est lui-même reconnu par la partie adverse.

Un troisième préjudice grave est lié à la mise en place du chemin d'accès à la future construction litigieuse.

En ce qui concerne la première requérante, l'illustration jointe en annexe à la présente requête unique identifie ce chemin d'accès par rapport à la maison située au n° 8 du chemin du Chêne aux Renards appartenant à Madame DUMONT (voyez la pièce n° 7).

Ce chemin va longer toute la propriété sur son côté gauche et ce, à quelques mètres (3) de la limite séparative (voyez la pièce 9).

Ainsi, tout occupant de cette habitation et propriété subira les allées et venues de véhicules légers et lourds tout le long de celle-ci, portant ainsi atteinte à l'intimité et générant des bruits et odeurs. Votre Conseil, dans un arrêt n° 166.926 du 18 janvier 2007, a précisé que le passage de véhicules (légers dans ce cas d'espèce), le long de la propriété du requérant à une distance de 3 mètres et le long du mur d'enceinte de la maison et jardin risque de causer d'importantes nuisances en termes de bruit, odeurs et pollution. Tel sera le cas en l'espèce.

En ce qui concerne les deux autres requérantes, ce chemin d'accès passe au bout de leur propriété (voyez les photos en pièces 10 et 11). Celles-ci subiront dès lors également un préjudice lié au bruit, odeurs et pollution.

On remarquera que ces deux requérantes ont une vue dégagée vers le site et le chemin d'accès. Le passage de véhicules (légers et lourds) au fond de leur jardin portera atteinte à leur tranquillité.

Un quatrième préjudice grave, consiste en l'atteinte au cadre de vie et au paysage environnant.

Il convient de rappeler que la partie adverse ne tient pas compte de la particularité de la parcelle et de son environnement immédiat tant humain (proximité immédiate d'une zone d'habitat), qu'en termes de faune ou de flore, ainsi qu'en ce qui concerne les interactions entre ces facteurs. L'autorité ne fait pas référence au fait que la zone a été déclarée Zone d'intérêt Paysager (ci-après «ZIP») par une étude objective réalisée à l'occasion de l'adoption du Plan communal de développement de la nature (ci-Communal de Développement de la Nature (ci-après «PCDN») par l'autorité elle-même. Or, le PCDN est un outil de gestion et de structuration d'actions favorable au patrimoine naturel, il s'agit d'un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement au sein des politiques communales et lors de prises de décisions.

En adoptant un tel plan, l'autorité communale se fixe une ligne de conduite et s'impose d'avoir particulièrement égard au patrimoine naturel et à la biodiversité (traduit par des critères spécifiques à chaque PCDN et en fonction de la richesse du lieu et de son biotope) lors de toute prise de décision. L'objectif poursuivi par le PCDN de Lasne est «de sauvegarder et d'accroître le patrimoine naturel du territoire communal dans ses composantes physiques, paysagères et biologiques en harmonie avec le développement économique et social de ses habitants».

Or, le projet s'implante en plein milieu de cette zone «ZIP» et constituera un véritable coup de poing dans le paysage.

Les photos jointes au dossier de pièce permettent de se rendre compte de la vue qu'ont actuellement les requérantes depuis leurs pièces de vie et leurs terrasses.

Le projet comporte un corps de logis isolé comprenant 4 niveaux de près de 800 m², des bâtiments d'exploitations répartis en plusieurs volumes pour une superficie totale dépassant les 1000 m². Un tel projet est démesuré et constituera un véritable coup de poing dans le paysage, lequel a pourtant été reconnu comme présentant un certain intérêt.

Ainsi, le cadre de vie et la vue paysagère seront altérés de manière grave.

Conformément à votre jurisprudence, la possibilité de démolition d'un bâtiment construit est totalement hypothétique et dès lors, les préjudices vantés ci-dessus doivent être qualifiés de difficilement réparables.

Les préjudices vantés ci-dessus ne sont en outre pas susceptibles d'être réparés par le seul fait de l'annulation du permis qui interviendrait plus tard.";

Considérant en ce qui concerne le premier risque de préjudice évoqué, que le permis attaqué contient une motivation détaillée (p. 7 et 8) dont les considérations ne sont pas tenues pour fausses ou déraisonnables par les requérantes; qu'à cet égard, il ne peut être tenu pour établi;

Considérant, quant au risque de préjudice tenant à l'augmentation du charroi, qu'il y a lieu de remarquer qu'au lieu du charroi lourd résultant de l'exploitation

actuelle des terrains, où s'installera le projet, pour des cultures notamment de betteraves, il y aura un charroi moins lourd qui, à supposer qu'il soit plus fréquent, ne constituera pas pour autant un risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'à cet égard, l'acte attaqué donne une motivation (p. 9) dont il n'apparaît pas qu'elle serait déraisonnable quant au charroi futur; que les parties requérantes n'exposent d'ailleurs pas le caractère grave et difficilement réparable de ce risque de préjudice;

Considérant, à propos du risque de préjudice relatif au futur chemin d'accès à la future ferme, chemin qui longe la maison de la première requérante et qui desservira donc aussi l'habitation de la partie intervenante (dans la ferme) et des parkings y attenant, que la parcelle en cause est déjà utilisée par le charroi agricole pour son exploitation comme terrains de culture; qu'au surplus, selon ce qui a été déclaré à l'audience, le pignon de la maison de la première requérante, du côté du chemin d'accès litigieux, est dépourvu de fenêtres; qu'en outre, dans sa réclamation relative au projet mis à l'enquête, elle ne s'est pas plainte dudit chemin;

Considérant, au sujet du risque de préjudice découlant de l'atteinte au cadre de vie et au paysage environnant, outre qu'il est à mettre en relation avec le premier risque de préjudice, que le projet est destiné à s'inscrire dans une zone agricole qui a vocation à accueillir ce type de construction, étant une ferme; qu'entre les maisons des requérantes et la future ferme, il y a une distance importante qui dément ainsi la gravité du risque allégué;

Considérant que les risques de préjudice invoqués ne peuvent être tenus pour graves et difficilement réparables;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 d'extrême urgence ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

La demande en intervention introduite par Laurence DEMANET dans la procédure est accueillie.

Article 3.

La demande de suspension, selon la procédure d'extrême urgence, est rejetée.

Article 4.

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

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le deux avril deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.