

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.931 du 21 avril 2015

A. 213.897/XIII-7129

En cause :

1. **LEGRAND** Brigitte,
 2. **HEYNEN** Carole,
 3. **VAN AELST** Patrick,
- ayant tous élu domicile chez
Me Christian GRYGLEWICZ, avocat,
avenue Professeur Henrijean 11
4900 Spa,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
AUX SORBIERS,**
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne.

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

Vu la requête unique introduite le 2 octobre 2014 par Brigitte LEGRAND, Carole HEYNEN et Patrick VAN AELST en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par la fonctionnaire déléguée de la Région wallonne le 1^{er} août 2014 à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) AUX SORBIERS, relatif à l'aménagement d'un bâtiment existant dénommé "Le Castel", sis avenue du Professeur Henrijean, 1, à Spa, en vue de sa transformation en résidence d'accueil médicalisée et son extension par la construction d'un volume annexe;

Vu la requête introduite le 12 novembre 2014 par laquelle l'A.S.B.L. AUX SORBIERS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 25 février 2015 fixant l'affaire à l'audience du 23 mars 2015 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me S. LAMBERT, loco Me C. GRYGLEWICZ, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 se présentent comme suit :

1. Par une demande parvenue à la partie adverse le 9 janvier 2014, l'A.S.B.L. AUX SORBIERS introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet le changement d'affectation d'un bâtiment existant, dénommé "Le Castel", en résidence d'accueil médicalisée destinée à l'accueil de vingt personnes handicapées adultes, essentiellement des personnes âgées, souffrant de dépendance totale ou partielle, ainsi que l'extension du bâtiment existant par la construction d'une annexe, sur un bien sis à Spa, avenue du Professeur Henrijean, 1, cadastré section E, n° 409 d.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979. Le bien figure également en zone de surveillance des ouvrages de prise d'eau souterraine de la commune de Spa (zone III)

déterminée par l'arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à l'établissement d'une zone de surveillance pour la protection des eaux de Spa et environs.

Les parties requérantes sont propriétaires ou copropriétaires de biens situés à Spa, avenue du Professeur Henrijean, respectivement 3, 2 et 5/7.

2. Par un courrier du 24 janvier 2014, la fonctionnaire déléguée accuse réception de la demande et informe la demanderesse de permis que le dossier reçu le 9 janvier 2014 est complet.

3. Le projet est soumis à une enquête publique en vertu de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). L'enquête se déroule du 11 au 25 février 2014 et donne lieu au dépôt de 7 réclamations, parmi lesquelles figure une réclamation de la première partie requérante.

En raison d'un affichage estimé non conforme au prescrit de l'article 334 du CWATUPE, une seconde enquête publique est organisée du 25 mars au 8 avril 2014. Elle donne lieu au dépôt de 108 réclamations, parmi lesquelles figurent des réclamations des deuxième et troisième parties requérantes.

4. Le 12 février 2014, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) rend un avis défavorable sur le projet.

5. Le 25 février 2014, l'A.S.B.L. GROUPE D'ACTION POUR UNE MEILLEURE ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES (GAMAH) émet un avis défavorable, estimant que le projet ne respecte pas les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6. En sa séance du 24 avril 2014, le collège communal rend un avis défavorable.

7. Dans un rapport du 14 mai 2014, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel.

8. A la demande de la fonctionnaire déléguée, la demanderesse de permis dépose, le 19 mai 2014, des plans modifiés afin de répondre au prescrit des articles 414 et 415 du CWATUPE. Par un courrier du 20 mai 2014, la fonctionnaire déléguée accuse réception de ce complément et informe la demanderesse de permis de ce que le dossier peut être considéré comme complet à la date du dépôt de ces pièces.

9. En sa séance du 5 juin 2014, le collège communal émet un nouvel avis défavorable.

10. Le 16 juin 2014, l'A.S.B.L. GAMAH émet également un nouvel avis défavorable.

11. Le 10 juillet 2014, le service des monuments et sites de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie (DGO4) rend un avis favorable sur le projet.

12. Le 1^{er} août 2014, la fonctionnaire déléguée octroie le permis sollicité. Ce permis, qui constitue l'acte attaqué, est rédigé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue du Professeur Henrijean 1 à 4900 Spa, cadastré Spa, section E n° 409D, ayant pour objet l'aménagement du bâtiment existant (Le Castel) en résidence d'accueil médicalisée et son extension par la construction d'un volume annexe;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au fonctionnaire délégué de la direction de Liège II de la direction générale opérationnelle - aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie, en date du 9 janvier 2014; que des plans modificatifs (accessibilité des personnes à mobilité réduite (P.M.R.) et une notice complémentaire ont été déposés le 19 mai 2014; que les délais d'instruction commencent à courir à dater du dépôt des plans modificatifs et de la notice complémentaire;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;

Considérant qu'il se situe également dans la zone de surveillance pour la protection des eaux de Spa et environs; que le projet respecte l'arrêté ministériel du 13/12/2001 y relatif;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 09/01/14;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 19/05/2014;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que, comme il sera décrit plus amplement ci-dessous, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des incidences particulières, en ce compris notables, sur l'environnement, notamment en termes de mobilité (trafic et stationnement), de nuisances sonores, d'atteinte à la valeur patrimoniale du bien et du quartier et d'atteinte au cadre de vie des riverains;

Considérant que la demande porte sur un changement d'affectation des bâtiments existants en maison de service résidentiel et de retraite pour adultes handicapés souffrant de dépendance totale ou partielle notamment pour des personnes âgées devant bénéficier davantage de soins médicaux et paramédicaux - comme l'indique la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, et sur leur extension par la construction d'un volume annexe;

Considérant que le présent projet répond aux exigences requises pour admettre la notion d'équipement communautaire, conformément au prescrit de l'article 127, § 1^{er}, 7°, du CWATUPE;

Considérant en effet que, conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'Etat (notamment les arrêts n° 38.985, 13 mars 1992 et n° 204.187, 20 mai 2010), les équipements communautaires sont les équipements qui, gérés par le public ou le privé, sont destinés, par essence, à promouvoir l'intérêt général et doivent rencontrer, pour ce faire, les conditions suivantes :

■ l'accessibilité à tous à des conditions raisonnables

Considérant qu'en effet, l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» a pour but, et ce conformément à ses statuts «en dehors de toute espèce d'appartenance religieuse, philosophique ou politique, d'améliorer la qualité de vie de personnes handicapées et d'assurer la prise en charge, la guidance et l'accompagnement de ces personnes handicapées»; qu'en cela, l'établissement promeut l'intérêt général; qu'en l'espèce, l'A.S.B.L. accueille beaucoup de résidents français, notamment en raison de problèmes structurels en France, mais également des résidents belges;

Considérant que la règle de la libre circulation des personnes au sein de l'Union européenne doit être prise en considération dans l'évaluation de l'accessibilité à tous comme critère pour la définition des équipements communautaires au sens de l'article 127 §, 1^{er}, 7°, du CWATUPE;

Considérant que l'A.S.B.L. disposera des autorisations de prise en charge des résidents délivrées par l'AWIPH (agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées) sur la base du décret du 01/12/2011 portant confirmation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29/09/2011 portant codification de la législation en matière de santé et d'action sociale, et plus particulièrement l'article 282 précisant que l'AWIPH conclut des conventions avec des organismes privés dans le cadre de l'exécution de ses missions et l'article 288 qui vise les autorisations de prise en charge des personnes handicapées;

Considérant que l'institution est subventionnée par l'AWIPH pour les résidents belges et les frais d'hébergement sont pris en charge par l'assurance maladie française en ce qui concerne les résidents français;

■ l'absence de but essentiellement lucratif

Considérant que les statuts précisent également que l'A.S.B.L. «peut développer toute activité qui contribue directement ou indirectement à la réalisation de son but non lucratif précité, en ce compris, dans les limites de ce qui est autorisé par la loi, des éventuelles activités accessoires lucratives dont le produit, en tout temps, sera intégralement affecté à la réalisation de son but non lucratif»; qu'aucun élément du dossier ne laisse présumer que l'A.S.B.L. ne respecte pas ses statuts en la matière;

Considérant que le présent projet, dans sa fonction d'accueil de personnes âgées handicapées devant bénéficier davantage de soins médicaux et paramédicaux occupera très majoritairement du personnel et des prestataires de services locaux; que cela a un impact positif sur l'emploi local; que cet élément est également à prendre en considération au regard de l'article 1^{er} du CWATUPE;

Considérant que l'établissement objet de la présente occupera, pour les 20 résidents 24 h/24 et 365 jours/an, environ 5-6 accompagnants par tranche horaire ce qui correspond à environ 15 ETP pour le personnel éducatif (personnel paramédical, éducateurs), soit 0,75 ETP/résident qui est un ratio au-dessus de la norme de 0,6 ETP/résident prévue pour le personnel éducatif par l'article 10, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 14/05/2009, ainsi qu'un ratio de 0,20 ETP/résident pour le personnel non éducatif (cuisinier, agents d'entretien, ouvriers, etc), ce qui est également au-dessus de la norme de 0,15 prévue par ledit arrêté;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 330, 2°, du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 11 février au 25 février 2014; qu'en raison d'un affichage relatif à l'enquête publique non conforme au prescrit de l'article 334 du CWATUPE, une nouvelle enquête publique a été réalisée du 25 mars au 8 avril 2014; que les plans modificatifs déposés le 19/05/2014 portant sur des éléments mineurs à l'échelle du projet, ils ne devaient pas être soumis à une nouvelle enquête publique et répondent en outre à l'avis du GAMAH;

Considérant que 115 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique; que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- le changement d'affectation du bâtiment existant en résidence d'accueil pour personnes handicapées; cela compromet l'équilibre des fonctions existantes dans le voisinage;
- le caractère trop important du programme projeté, le projet étant un prolongement de l'activité gérée par l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» rue de Barisart, qui occasionne déjà des nuisances pour le voisinage;
- les nuisances sonores générées par les résidents, notamment lors des nombreuses promenades journalières en groupes ou lors de jeux extérieurs; cris et hurlements incessants et effrayants de jour comme de nuit;
- le manque d'encadrement lors des sorties des résidents, en raison notamment de leur comportement potentiellement imprévisible;
- la perturbation de la tranquillité des riverains et des touristes suite à la peur générée par le comportement de certains résidents;
- la présence trop importante des personnes handicapées sur la ville de Spa;
- l'accueil majoritaire de résidents français par l'A.S.B.L., au détriment des personnes handicapées belges; cela enlève le caractère d'utilité publique du projet;
- l'activité de commerce/l'aspiration mercantile engendrée par le projet;
- l'augmentation du trafic (fournisseurs, personnel, visiteurs,...) occasionnée par le projet;
- les problèmes de stationnement engendrés par la réalisation du projet;
- vu la configuration des lieux, l'insécurité routière qui découle du trafic et du stationnement générés par le projet;
- l'altération de la valeur patrimoniale du bien et du quartier;
- la perte de valeur immobilière des propriétés voisines du projet;

- le frein au tourisme représenté par l'accueil supplémentaire de personnes handicapées sur la ville de Spa;

Considérant que les avis du service régional d'incendie de Spa, transmis en date du 14 mai 2014 et 13 juin 2014 sont favorables conditionnels;

Considérant que les avis du collège communal de et à Spa, transmis en date du 24 avril 2014 et 5 juin 2014 sont défavorables; que ces avis sont basés principalement sur l'incompatibilité du projet avec l'environnement existant et le manque d'intégration du volume annexe projeté;

Considérant que l'avis de la C.C.A.T.M., transmis le 12 février 2014, est défavorable, sur base des raisons invoquées par le collège communal dans ses avis susvisés et également en raison de problèmes de parcage générés par le projet;

Vu les éléments fournis dans la présente demande, notamment le plan général d'implantation, un dossier photographique complet, un rapport descriptif précis de l'activité et de son impact éventuel sur le voisinage et la mobilité;

Qu'à la lecture des pièces précitées, l'autorité ne peut se rallier à la position du collège communal;

Considérant qu'en réponse aux différentes réclamations introduites, il y a lieu d'apporter les précisions suivantes :

Equilibre du projet avec les fonctions présentes dans le voisinage

Considérant que le projet vise l'hébergement de 20 personnes âgées handicapées devant bénéficier davantage de soins médicaux et paramédicaux; que le projet est en adéquation avec la ratio legis de l'article 26 du CWATUPE, lequel définit la zone d'habitat comme une zone multifonctionnelle principalement dédiée à la résidence; qu'en effet, la jurisprudence du Conseil d'Etat a précisé, notamment son arrêt n° 196.914 du 13 octobre 2009 qui concernait un projet de même nature, que «le projet litigieux se situe en zone d'habitat au plan de secteur, laquelle, selon les termes de l'article 26 du CWATUP, est 'principalement destinée à la résidence'; que la notion de résidence au sens large, comprend notamment les établissements de séjour collectif, tels que les homes pour personnes âgées, les homes pour enfants ou des institutions comme celles concernées par le projet, pour autant qu'elles ne prennent pas une dimension hospitalière; [...] que dès lors qu'un projet portant sur de tels établissements trouve sa place en zone d'habitat, il n'appartient pas à l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme de vérifier si le projet met en péril la destination principale de la zone puisqu'il en relève; que, de même, elle n'a pas à vérifier si le projet est compatible avec le voisinage; que c'est seulement sous l'angle de l'application du principe du bon aménagement des lieux que l'autorité doit apprécier le projet»;

Considérant qu'en l'espèce, l'aspect résidentiel de l'activité en question est assimilable à une maison de retraite offrant un accompagnement médicalisé spécifique en faveur de personnes handicapées en fin de vie;

Considérant qu'étant donné le fait que le projet, outre sa nature résidentielle, constitue en particulier un équipement communautaire qui pourrait à ce titre être considéré comme une activité non résidentielle, à tout le moins partiellement, il conviendrait dès lors d'examiner si ce projet, isolément et en lien avec les autres implantations de l'A.S.B.L., ne met pas en péril la destination principale de la zone d'habitat et s'il est compatible avec le voisinage, conformément à l'article 26, alinéa 2, du CWATUPE;

Considérant, d'une part, que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone d'habitat en raison du fait que la zone d'habitat présente une superficie

importante couvrant tout le centre de Spa et les quartiers périphériques et que le reste de la zone est largement affectée à la résidence et pourra encore parfaitement à l'avenir recevoir du logement sans que le projet n'empêche cette zone de remplir pleinement sa fonction principale; que, comme il sera décrit ci-dessous, les nuisances générées par le projet sont tout à fait acceptables en zone d'habitat, de telle façon que le projet ne compromet pas la fonction résidentielle de la zone;

Considérant, d'autre part, que les motifs qui suivent montrent que le projet est compatible avec le voisinage existant, essentiellement composé d'habitations résidentielles, et qu'il est également conforme au bon aménagement des lieux;

Le projet, extension d'une activité existante

Considérant que le présent projet consiste en l'aménagement d'un lieu médicalisé et d'accompagnement en fin de vie pour des personnes adultes en situation de handicap mental, tenant compte de leurs besoins et visant à créer une ambiance appropriée pour répondre à l'objectif précité, profitant en outre d'un cadre isolé et très verdoyant;

Considérant que l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» veut en effet adapter progressivement sa structure et son projet de vie et d'accompagnement des personnes présentant des handicaps mentaux afin de répondre à leurs besoins dans le cycle entier de leur vie; que le projet du «Castel» s'inscrit dans cette perspective et constitue le troisième pilier de la démarche engagée par l'A.S.B.L.;

Qu'il constitue donc un complément au Domaine des Sorbiers existant;

Augmentation du trafic

Considérant qu'en ce qui concerne l'intendance, le projet du Castel s'inscrit dans le projet de l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS», qu'il dépendra à ce titre du fonctionnement des Sorbiers où se concentrent toutes les activités principales déjà actives depuis 4 années :

Que celles-ci peuvent être résumées comme suit au départ des Sorbiers :

- par le fournisseur local des repas : véhicule utilitaire (1 fois/jour)
- par le lavoir local pour le linge : véhicule utilitaire 1 fois/sem
- l'alimentation générale : 1 fois/sem
- le charcutier local : 1 fois/jour
- le légumier local : 1 fois/jour
- les fournisseurs généraux (poste pour les colis des patients, laboratoire COLLARD si prise de sang patients, pharmacie de Spa)

Considérant que la création du «Castel» n'augmente donc pas les allées et venues pour répondre aux besoins quotidiens des 20 patients, qu'il s'agit d'un trafic totalement admissible en zone d'habitat;

Considérant que le trafic journalier entre le domaine des Sorbiers et le Castel se limitera à un aller-retour avec une petite camionnette utilitaire pour le linge (la buanderie est située au Domaine des Sorbiers) et une autre pour les repas (la cuisine est située au Domaine des Sorbiers);

Considérant que les allées et venues des véhicules qui sont liées aux déplacements du personnel et aux activités des résidents seront acceptables en tant que telles vu leur nombre raisonnable, mais aussi en raison de la taille des propriétés du quartier, de l'espace entre les habitations et de l'existence de la végétation autour du projet;

Les nuisances occasionnées par les résidents et l'encadrement de ceux-ci

Considérant que le présent projet consiste plus spécifiquement à accueillir et prendre en charge vingt adultes dotés d'un handicap lourd (accompagnement en fin de vie, forte dépendance,...); que l'accueil de cette catégorie de personnes handicapées est assimilable à une maison de retraite dispensant par ailleurs des soins spécialisés en faveur de tels patients; qu'à ce titre, certains patients tout comme en maison de retraite peuvent bénéficier des attraits d'un espace vert privé; que dans ce contexte, ils sont par ailleurs toujours accompagnés d'un membre du personnel médical du «Castel»;

La présence des personnes dotées d'un handicap sur la ville touristique de Spa

Considérant que, sur la base des données mentionnées dans les avis défavorables du collège communal du 24 avril 2014 et 5 juin 2014, vu le nombre d'institutions similaires sur le territoire communal, la concentration de personnes en situation de handicap au regard de la densité de population de la ville de Spa est et demeure faible; que cela représente au total des établissements, selon les chiffres relevés par le collège communal dans ses avis, et y compris les deux extensions du Domaine des Sorbiers (Le Castel et Le Clos Fleuri), environ 320 personnes sur une population de 10.500 individus, soit 0,03 % de la population spadoise; que l'attrait de la ville de Spa pour ce type d'institutions réside dans son capital immobilier, son caractère verdoyant et ses vertus notoires liées au thermalisme;

Considérant que les personnes handicapées hébergées dans le centre s'avèrent être des êtres humains à part entière, lesquelles méritent incontestablement un traitement égalitaire à tout individu; qu'arguer du contraire revient à adopter une attitude partant trop sectaire et difficilement admissible à l'heure où les pouvoirs publics investissent dans la question d'intégration de ces personnes au sein de notre société; que cet accompagnement doit être assuré tout au long de l'existence de la personne handicapée; qu'il s'agit aussi d'apporter une réponse au désarroi des familles confrontées à pareille situation;

Considérant, d'autre part, que le projet présente un intérêt majeur pour la collectivité par la réponse appropriée à un besoin fondamental qui vise à l'accueil et l'accompagnement des personnes handicapées;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, les nuisances qui seront générées par Le Castel sont normales par rapport à ce que l'on est en droit d'attendre en zone d'habitat; qu'il s'agit comme déjà précisé d'une maison de retraite spécialisée; qu'au regard de ce constat, aucun élément du dossier de demande ne laisse présumer que la réalisation du présent projet constitue un frein au développement du tourisme sur la ville de Spa et une contrainte à la vie du quartier;

L'impact du projet en termes de trafic, stationnement et sécurité routière

Considérant qu'en ce qui concerne la question de la mobilité et du stationnement, le projet présente un plan de parcage pour 8 véhicules dont 2 P.M.R.; selon un plan complémentaire du 10/07/2014 ajoutant 2 places de parking, ce qui constitue une modification mineure du projet et qui répond en outre à l'avis de la C.CAT.M. et à certaines réclamations formulées durant l'enquête publique; qu'eu égard à l'activité sur le site du «Castel», au nombre de membres du personnel soignant et accompagnant par tranche horaire, le nombre d'emplacement de parking s'avère suffisant;

Considérant que le nombre de places de parking n'est pas excessif non plus et ne provoquera donc pas de nuisance sonore exagérée, outre les éléments évoqués plus haut en ce qui concerne les déplacements;

Considérant qu'en ce qui concerne l'absence de trottoirs aux abords de la propriété, il faut noter que les résidents seront très peu amenés à se déplacer à pied vers le

centre de la localité en raison de leur état de santé et de leur âge et disposeront d'un jardin de qualité; que les voiries du quartier disposent d'accotements;

La valeur patrimoniale du bien et du quartier

Considérant que l'affectation proposée permet d'entretenir une villa spadoise à l'architecture intéressante et d'assurer sa pérennité; que le projet de réaffectation en maison de retraite spécialisée sans dénaturation intrinsèque du bâti répond également aux préoccupations relatives à la protection du patrimoine architectural;

Considérant que la préservation d'une villa spadoise ne signifie pas qu'aucune extension ne puisse y être réalisée; qu'en l'espèce, la construction du volume annexe permet un aménagement plus fonctionnel et confortable des pièces communes à l'usage des résidents;

Considérant que l'annexe proprement dite est totalement indépendante du volume ancien, que l'intervention architecturale est franche;

Considérant que l'adjonction d'une annexe de style contemporain à un bâti ancien n'est pas incompatible avec la préservation de la valeur patrimoniale du bien; qu'en égard à la nature du projet, la fonctionnalité et le confort des résidents sont des éléments importants à prendre en considération dans la conception du projet et de l'annexe;

Considérant qu'avant tout, pareille réaffectation garantit l'occupation et donc l'entretien du bien;

L'intégration de la construction du volume annexe

Considérant que la construction d'un volume annexe doit pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le cadre bâti existant; qu'au regard du relief et de la configuration du terrain, ce volume projeté, de par son gabarit (faible hauteur, toiture plate), son implantation et ses matériaux, offre une articulation discrète avec l'immeuble présent, préservant de la sorte l'intérêt patrimonial et paysager du cadre existant; qu'en effet, comme le précise le rapport urbanistique joint au dossier de demande, la volumétrie projetée, parallélépipède d'un niveau à toiture plate, se justifie par une recherche de sobriété et de discrétion; que de plus, la construction du nouveau volume annexe s'inscrit dans le terrain de manière à former le même front que celui constitué actuellement par la haie vive présente; qu'en outre, le choix des matériaux est motivé par le même souci de respect du site : le bardage bois en lattes horizontales ajourées rappelle l'horizontalité des lits de briques des façades existantes, situées dans un cadre verdoyant; le soubassement en moellons s'aligne sur le bâtiment préexistant; que le bardage de panneaux d'acier laqué de teinte rouge, utilisé en auvent et casquette en guise de protections solaires, assure une continuité visuelle avec la tonalité des briques du bâtiment existant;

Considérant en outre que la végétation présente sur le site favorise l'intégration de la construction du volume annexe dans son environnement;

Vu les avis défavorables de GAMAH du 27 février 2014 et du 16 juin 2014; que le premier avis a donné lieu au dépôt de plans modifiés en la matière (plans datés du 16 mai 2014); que le second avis consiste en un avis défavorable de principe sans explication des motifs précis qui justifient cet avis défavorable;

Considérant que les plans modifiés, déposés à la commune le 19 mai 2014, répondent aux exigences reprises aux articles 414 et 415 du CWATUPE relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite; qu'en effet, l'ensemble du bâtiment est accessible aux personnes à mobilité réduite en ce compris les espaces communs et les sanitaires adaptés, que les chambres des patients répondent en outre aux exigences et normes requises pour les maisons de retraite (415/15 du CWATUPE);

Considérant qu'en ce qui concerne la perte de valeur immobilière des propriétés voisines du projet, l'argumentaire précité apporte des réponses à cette allégation en démontrant que le projet n'aura pas d'impact négatif significatif sur le voisinage et donc pas d'incidence défavorable sur la valeur immobilière des propriétés voisines;

Considérant que le projet ne portera pas une atteinte particulière à la faune et à la flore existantes sur le site en raison du fait que le projet s'inscrit dans un bâtiment existant; qu'en ce qui concerne l'occupation et les déplacements de véhicules, il a été démontré qu'ils n'étaient pas excessifs; qu'au niveau de l'extension, elle s'implantera à un endroit qui ne présente pas une grande qualité sur le plan de la faune et de la flore et qu'une végétation ornementale (haie,...) sera supprimée pour faire place à l'annexe; que la notice précise que le projet ne prévoit pas de déboisement; que la toiture volume sera végétalisée;

Vu les circonstances urbanistiques et locales;

Considérant enfin que le présent projet s'inscrit dans le cadre de la DPR 2014-2019 en particulier son chapitre VIII «personnes handicapées»;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» est octroyé, moyennant le respect strict de l'avis du service régional incendie et des articles 414 et suivants du CWATUPE.

[...]".

13. La première requérante a été informée de la délivrance du permis litigieux par un pli simple du 8 août 2014. Il n'est pas établi que les autres parties requérantes aient été informées de la délivrance du permis;

Considérant que, par requête introduite le 12 novembre 2014, l'A.S.B.L. AUX SORBIERS demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, modifié par la loi du 20 janvier 2014, la suspension de l'exécution d'un acte peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué; que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des mêmes lois coordonnées précise que la requête en suspension contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête;

Considérant que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un préjudice grave, voire d'un dommage irréparable, que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation; que cette crainte doit porter sur une atteinte aux intérêts dont le requérant se prévaut; qu'il

faut, en outre, que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint;

Considérant qu'au sujet du préjudice que l'exécution de l'acte attaqué causerait, les requérants écrivent ce qui suit :

" La présente affaire est trop urgente pour être uniquement traitée dans le cadre d'un recours en annulation car cela impliquerait l'hébergement de personnes handicapées mentales dans un établissement ou une partie d'établissement susceptible d'être brusquement fermé, ce qui pourrait avoir des conséquences physiques, morales et sociales très graves.

Il est hautement préférable d'attendre d'avoir la certitude de la continuité de cette activité concernant la prise en charge 24 heures sur 24 et 365 jours par an de personnes particulièrement fragilisées.

En outre, s'agissant seulement d'une extension d'un établissement principal hébergeant déjà plus de 70 personnes, aucune urgence particulière n'existe à l'aménager.

Enfin, la création de ces annexes pour augmenter la capacité d'hébergement nécessite d'importants travaux d'aménagement qui ne sont pratiquement pas encore entamés; les promoteurs disposant d'une très grande aisance financière, un report de l'activité envisagée n'est nullement de nature à entraîner un préjudice financier significatif";

Considérant que les requérants ne font état d'aucun élément concret justifiant leur crainte sérieuse que l'acte attaqué soit effectivement mis à exécution dans un délai rapproché; que cette exigence se déduit de la possibilité, désormais offerte par le législateur à l'article 17, § 2, alinéa 3, des lois coordonnées précitées, d'introduire plusieurs demandes de suspension successives pour autant que chaque demande nouvelle "s'appuie sur des nouveaux éléments justifiant l'urgence de cette demande";

Considérant que les requérants n'explicitent pas non plus en quoi le préjudice allégué leur serait personnel eu égard à leurs situations respectives, ni en quoi ce préjudice présenterait un certain degré de gravité pour eux;

que l'urgence n'est par conséquent pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte 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 l'A.S.B.L. AUX SORBIERS est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-et-un avril deux mille quinze par :

M ^{me}	VOGEL,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

W. VOGEL.