

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 214.888 du 29 août 2011

A. 198.853/XIII-5776

En cause :

1. **l'Association sans but lucratif  
ASSOCIATION INTER-QUARTIERS  
DE WATERLOO "DANS MA RUE",**
2. **CATALA** Bernard,
3. **de BEAUFFORT** Françoise,  
ayant tous élu domicile chez  
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,  
rue Ottiamont 9  
5140 Sombreffe,

contre :

**la Région wallonne**, représentée  
par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove 14 A  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme BELLA VITA**,  
ayant élu domicile chez  
Me Michel SCHOLASSE, avocat,  
chemin du Stocquoy 1  
1300 Wavre.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la requête unique introduite le 17 janvier 2011 par l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) ASSOCIATION INTER-QUARTIERS DE WATERLOO "DANS MA RUE", Bernard CATALA et Françoise de BEAUFFORT, en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution de l'arrêté du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 10 novembre 2010 délivrant à la société anonyme (S.A.) BELLA VITA un permis d'urbanisme relatif à un bien sis drève des Dix Mètres 36 à Waterloo, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section G/1, n<sup>os</sup> 491, 492a, 492b, 493a, 494b, 495,

496, 497, 498, 499, 500a, 501a, 502, 503, 504a, 504c, 504d, 505, 506b, 506c, 507b, 508, 509, 510a, 511a, 512a, 513, 514, 515, 516 et 517, ayant pour objet le réaménagement et la réaffectation de l'ancien site de l'Institut médico-pédagogique (I.M.P.) de Waterloo en un site intergénérationnel;

Vu la requête introduite le 3 février 2011 par laquelle S.A. BELLA VITA 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<sup>me</sup> LEYSEN, premier 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;

Vu l'ordonnance du 24 mars 2011 fixant l'affaire à l'audience du 2 mai 2011 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Mes M. SCHOLASSE et S. TURINE, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> LEYSEN, premier 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. Le 15 février 2010, la S.A. BELLA VITA introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées pour le réaménagement et la restructuration de l'ancien site de l'I.M.P. de Waterloo en site intergénérationnel. Le bien, d'une superficie d'environ 15 hectares, est situé à Waterloo, drève des Dix Mètres n° 36, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section G/1, n<sup>os</sup> 491, 492a, 492b, 493a, 494b, 495, 496, 497, 498, 499, 500a, 501a, 502, 503, 504a, 504c,

504d, 505, 506b, 506c, 507b, 508, 509, 510a, 511a, 512a, 513, 514, 515, 516 et 517. L'objectif du projet est de faire cohabiter des seniors et des familles dans un espace partagé qui réponde aux besoins de chacun, et de fournir un nouvel espace de vie pour les aînés.

Le site intergénérationnel se compose notamment :

- d'un ensemble de 269 logements composé de maisons individuelles groupées (87) et de logements collectifs (182) conçus dans l'esprit des cités-jardins;
- d'une maison de repos, une maison de repos et de soins de 109 chambres, et une résidence services de 50 unités;
- d'une unité de soins;
- d'un pôle de services et de commerces de proximité comprenant notamment un restaurant, un salon de thé, une salle polyvalente, une superette, etc., ainsi que des salles de réception accueillant notamment une "maison des associations", des ateliers créatifs, etc.;
- d'un centre d'aide pour les tâches quotidiennes;
- d'un grand parc central communautaire;
- d'une plaine de jeux;
- d'une crèche;
- d'un centre de gymnastique, de remise en forme et de bien-être;
- d'une piscine commune;
- de parkings (633 places dont 279 en sous-sol), de voiries, et l'aménagement des abords de voiries.

Le bien est situé en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Nivelles adopté par l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981.

Il est également situé en zone d'intérêt privilégié "25110-ZIP-0001-00" selon l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 7 juillet 1994 ainsi que dans le périmètre d'un ensemble architectural "327/PCL/2" selon l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mai 1993.

La demande de permis précise qu'elle déroge à l'article 127, § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) : "construction de logements individuels, de logements collectifs et d'un pôle de services et de commerces (restaurant, salon de thé, salle de réception, espace polyvalent, supérette, ...), en dérogation à la zone de services publics et d'équipements communautaires (article 28 du CWATUP)".

Le projet a fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau AGORA.

Bernard CATALA et Françoise de BEAUFFORT sont respectivement domiciliés aux n<sup>os</sup> 10 et 23 de l'avenue des Lilas, à environ 200 mètres du projet.

2. Le 15 avril 2010, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Une enquête publique est organisée du 6 mai au 4 juin 2010.

L'avis d'enquête précise notamment que :

- le projet comporte deux volets : une demande de permis d'urbanisme portant sur des constructions groupées et voiries et comprenant l'ouverture et la modification de voiries ainsi que la modification du plan d'alignement existant et une demande de permis d'environnement pour l'exploitation d'installations classées et dépôt suivants : un chantier de désamiantage, 8 transformateurs électriques d'une puissance nominale respectivement de 630 Kva (3) et 1.260 Kva (5), 4 chaudières fonctionnant au bois ou au gaz (2x720kW th : pellets; 2x1.300 kW th : gaz); une centrale de cogénération développant une puissance de 92 kW thermique; des installations de réfrigération et de climatisation équipées de compresseurs développant des puissances variant entre 3,3 et 125 kW; trois restaurants pouvant accueillir chacun plus de 100 personnes; 2 dépôts temporaires de déchets, l'un de type B1 (1000l/sem) et l'autre de type B2 (200l/sem); une morgue réfrigérée; 13 parkings souterrains chacun d'une capacité d'accueil inférieure à 50 places; une salle polyvalente pouvant accueillir 250 personnes; un bassin de natation couvert de 90 m<sup>2</sup>, un hammam, un sauna; un dépôt de récipients mobiles de gaz d'une capacité en litres d'eau de 1.500;
- ce projet mixte fait exceptionnellement l'objet de deux demandes distinctes compte tenu de la présence, sur le site, de bâtiments classés comme ensemble architectural (article 81, § 1<sup>er</sup>, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement), mais il n'est organisé qu'une seule enquête publique portant sur tous les volets du projet (articles D.29-3, R 53 du Code de l'environnement, article 129quater du CWATUP);
- l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées et de voiries est le fonctionnaire délégué et que l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'ouverture de voiries et de modification à

la voirie communale impliquant modification du plan d'alignement est le conseil communal de Waterloo.

L'enquête publique suscite 11 lettres de réclamations (dont celle de Bernard CATALA, deuxième requérant) ainsi qu'une pétition contre le projet déposée en 314 exemplaires.

4. Le 11 mai 2010, le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) émet un avis sur la qualité de l'étude d'incidences et sur l'opportunité environnementale du projet.

5. Le 12 mai 2010, le fonctionnaire technique informe le fonctionnaire délégué qu'il émet un avis favorable sur la demande d'urbanisme tout en se réservant le droit d'émettre un avis différent dans le cadre de la demande de permis d'environnement.

6. En séance du 12 mai 2010, la Commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.) émet un avis favorable sur la demande.

7. Le 17 mai 2010, le bureau d'études en mobilité piétonne et en accessibilité "Plain-Pied" transmet ses remarques à la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DG04).

8. Le 7 juin 2010, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de la commune de Waterloo émet un avis favorable sur le projet.

9. Le 14 juin 2010, le conseil de la demanderesse de permis adresse à la direction du Brabant wallon de la DG04 un courrier relatif à la question de la procédure et des délais applicables lorsque les articles 129 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) sont d'application.

10. Le 14 juin 2010, une réunion de concertation est organisée.

11. Le 23 juin 2010, la commune de Waterloo transmet au fonctionnaire délégué un rapport de la réunion de concertation du 14 juin 2010.

12. Le 20 août 2010, le collège communal de Waterloo délivre le permis d'environnement sollicité.

13. Le 16 septembre 2010, Bernard CATALA introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Un arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 25 novembre 2010 déclare ce recours irrecevable. Bernard CATALA a introduit un recours en annulation contre cette décision (affaire A. 198.963/XIII-5789).

14. En séance du 20 septembre 2010, le conseil communal de Waterloo délibère sur les questions de voirie. Cette délibération est transmise le 28 septembre 2010 au fonctionnaire délégué, qui la réceptionne le 4 octobre 2010.

15. Le 15 octobre 2010, le collège communal de Waterloo émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

16. Le 10 novembre 2010, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

17. Le 18 novembre 2010, un avis indiquant que le permis d'urbanisme a été délivré à la S.A. BELLA VITA est affiché sur le site.

18. Le 22 novembre 2010, l'administration communale notifie la décision attaquée aux réclamants.

19. Le 1<sup>er</sup> décembre 2010, l'administration communale notifie une seconde fois la décision attaquée aux réclamants, dans la mesure où la page 55 du permis d'urbanisme notifié le 22 novembre 2010 manquait à l'envoi;

Considérant que, par requête introduite le 3 février 2011, la S.A. BELLA VITA, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours en tant qu'il est introduit par la première requérante; qu'elle estime que celle-ci ne justifie pas d'un intérêt à agir; que, selon elle, l'A.S.B.L. requérante ne démontre pas, par le biais d'une activité durable, que son objet statutaire est réellement mis en oeuvre; qu'elle souligne que le début de son activité, qui date du 13 septembre 2010, est contemporaine à la procédure ayant conduit à la délivrance de l'acte attaqué

et qu'il est donc évident que celle-ci a été constituée uniquement pour les besoins de la cause; qu'elle ajoute qu'ayant été créée dans le but de défendre les intérêts privés de ses membres, la première requérante ne démontre pas non plus l'existence d'un intérêt direct et personnel et que la présence des deuxième et troisième requérants dans cette association et l'établissement du siège social de l'association au domicile du deuxième requérant permettent de confirmer ce constat;

Considérant que l'intervenante soulève la même exception d'irrecevabilité; qu'elle estime que l'objet social de l'A.S.B.L. requérante est extrêmement large et ne présente pas une spécificité qui suffise à le distinguer de l'intérêt général; qu'elle précise que le cadre de vie est une des composantes de l'environnement sain et à laquelle toute personne est attentive, et que l'objet social vise également une étendue territoriale trop large, à savoir la commune de Waterloo, alors que l'acte attaqué vise la réalisation d'un projet local à proximité immédiate du centre de Waterloo; que par ailleurs, selon elle, la première requérante reste en défaut de démontrer en quoi l'acte attaqué produirait un quelconque effet négatif sur le cadre de vie alors qu'il lui appartient de démontrer l'existence d'un intérêt concret en lien direct avec son objet social, à peine de verser dans l'action populaire; qu'ainsi, elle soutient qu'aucun élément concret et probant n'est avancé permettant de justifier d'un intérêt personnel, distinct de celui de tous les habitants de la commune de Waterloo, qu'en outre, il ne s'agit, en réalité, que d'une association composée de neuf riverains qui s'opposent au projet BELLA VITA et qui n'est pas représentative de tout un quartier ni, a fortiori, de plusieurs quartiers et qu'enfin, elle a été constituée pour les besoins de la cause comme en atteste le dépôt des statuts au greffe du tribunal de commerce de Nivelles en date du 24 septembre 2010 et un document émanant du comité de quartier déposé en octobre 2010 dans les boîtes aux lettres des riverains; qu'elle ajoute que la première requérante n'apporte aucun élément probant de nature à établir qu'elle réalise une activité en lien avec son objet social;

Considérant que, s'agissant des deuxième et troisième requérants, l'intervenante s'en réfère à la sagesse du Conseil d'Etat en ce qui concerne leur intérêt à agir mais relève qu'ils n'apportent pas de preuve quant à la propriété de leur immeuble;

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

qu'une association qui consacre son activité à la défense, la sauvegarde et l'amélioration de l'environnement d'une région géographique déterminée défend un intérêt collectif qui ne se confond ni avec l'intérêt général ni avec l'intérêt particulier de ses membres;

Considérant que lorsqu'une association sans but lucratif se prévaut d'un intérêt collectif, il est notamment requis que son objet social soit poursuivi, pour éviter la constitution de personnes morales pour les seuls besoins d'un procès et écarter les recours d'associations à l'existence purement formelle; qu'il ne peut cependant être reproché à une association d'avoir été créée à l'occasion d'un projet litigieux sous peine de porter atteinte à la liberté d'association; qu'en outre, dès lors que rien n'indique que cet objet social ne sera pas poursuivi et que le dossier révèle l'accomplissement d'actes concrets conformes à sa poursuite, l'exception d'irrecevabilité qui fait valoir que l'A.S.B.L. requérante a été constituée uniquement pour les besoins de la cause ne peut être retenue;

Considérant qu'en l'espèce, l'article 3 des statuts de la première requérante définit son objet social comme suit :

" L'association a pour but de promouvoir l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune de Waterloo. Elle interviendra donc dans une attitude citoyenne, attentive à l'environnement et au bien-être général et dans tous domaines qui sont liés au cadre de vie : notamment aménagement du territoire, urbanisme, mobilité sous toutes ses formes, la sécurité, les nuisances de toutes sortes (bruit, pollution, destruction du cadre de vie, ou des paysages).

Elle participera activement à l'amélioration du cadre de vie en travaillant avec les différents niveaux de pouvoirs concernés (Région, Province, Commune).

Des liens avec d'autres communes ou associations pourront être élaborés afin de créer des synergies et de favoriser l'échange d'informations entre les différents quartiers pour améliorer l'environnement commun.

Elle pourra faire toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son but social ou de nature à en développer ou faciliter la réalisation.

Elle pourra notamment rendre des services à ses associés ou à des tiers dans le cadre de son but social et s'intéresser ou prêter son concours à toutes personnes physiques ou morales qui poursuivraient des buts similaires aux siens ou dont l'activité serait nécessaire à la réalisation de son but social.

Elle pourra posséder en jouissance et/ou en propriété tous les immeubles nécessaires à la réalisation de son but";

Considérant que l'association requérante, qui consacre son activité à l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune de Waterloo, défend un intérêt collectif qui ne se confond ni avec l'intérêt général ni avec l'intérêt particulier de ses membres; que, par ailleurs, il ne peut pas lui être reproché d'avoir été créée à

l'occasion du projet litigieux sous peine de porter atteinte à la liberté d'association; que dès lors que rien n'indique que l'objet social qu'elle s'est donné ne sera pas poursuivi, l'exception d'irrecevabilité qui fait valoir que l'A.S.B.L. requérante a été constituée uniquement pour les besoins de la cause ne peut être retenue; que le fait que le dossier ne révèle pas l'accomplissement d'actes concrets conformes à la poursuite de l'objet social de l'association est sans incidence à cet égard, étant donné le peu de temps qui s'est écoulé entre le moment de sa constitution et l'introduction du recours; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant, s'agissant des deuxième et troisième requérants, que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que Bernard CATALA et Françoise de BEAUFFORT sont respectivement domiciliés aux n<sup>os</sup> 10 et 23 de l'avenue des Lilas, à environ 200 mètres du site intergénérationnel en projet, lequel sera composé notamment d'un ensemble de 87 maisons individuelles groupées, de 182 logements collectifs, d'une maison de repos, d'une maison de repos et de soins de 109 chambres, et d'une résidence services de 50 unités; que leur qualité de riverain d'un tel projet suffit à justifier leur intérêt au recours, sans qu'ils ne doivent produire un titre de propriété; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 28, § 1<sup>er</sup>, et 127, §§ 1<sup>er</sup> et 3, du CWATUPE et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, d'une erreur de droit et d'une erreur ou d'une ambiguïté dans les motifs, en ce que les conditions de la dérogation prévue à l'article 127, §§ 1<sup>er</sup> et 3, précité, ne sont pas réunies;

que, tout d'abord, selon eux, la distinction entre infrastructures compatibles et non compatibles avec l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE opérée par la partie adverse est artificielle et matériellement injustifiée; qu'ils soutiennent que l'ensemble des infrastructures qui répondent, selon la partie adverse, au prescrit de l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE, sont de nature essentiellement lucratives ou accessoires à des activités lucratives; qu'ils précisent que tout ce qui touche à l'aide aux personnes et aux soins sera géré par le secteur privé et non par le secteur public, qu'aucune garantie d'agrément n'est susceptible d'être apportée à ce stade pour les établissements de soins et d'accueil pour personnes âgées et qu'il n'est nullement démontré que chaque installation visée correspond concrètement à un besoin spécifique de la collectivité locale; qu'ils soutiennent qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse reprend ces infrastructures dans le champ d'application de l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE en raison du fait que les pouvoirs publics sont apparemment financièrement incapables de concevoir un projet qui réponde aux conditions d'utilité

publique ou d'intérêt général au sens de cette disposition, ou n'ont en tout cas pas souhaité prendre en charge le projet strictement privé déposé par le demandeur de permis; que, dès lors qu'il est ainsi démontré, selon eux, que le projet immobilier autorisé par l'acte attaqué poursuit clairement un but de lucre, ils cherchent en vain dans la motivation du permis une justification cohérente de ce qui pourrait malgré tout le rendre compatible avec la zone de services publics et d'équipements communautaires; qu'ils estiment que le réel défi du projet ne se situe pas dans le fait de rassembler des habitants de générations différentes dans le même quartier mais bien de créer un lien social et solidaire qui fait défaut dans la plupart des zones densément peuplées; qu'ils affirment que s'il est certes démontré que l'urbanisme peut exercer une influence sur le degré d'humanisation d'un groupe d'habitants, ces considérations sont étrangères à la vérification des critères de la disposition précitée; qu'ils soutiennent qu'aucun indice sérieux ne permet à l'autorité compétente de considérer avec un niveau de certitude raisonnable que les infrastructures autorisées par l'acte attaqué poursuivent un objectif pouvant entraîner une qualification de service public ou communautaire;

qu'ils examinent ensuite les principaux motifs de l'acte attaqué qui justifient la délivrance de la dérogation visée à l'article 127, § 3, du CWATUPE;

qu'en premier lieu, ils estiment que la rétrocession de la voirie ne constitue pas un critère permettant de faire entrer le projet dans la zone de services publics et d'équipements communautaires; que, de surcroît, ils ne voient pas le lien qui existerait entre la rétrocession des voiries et le caractère "intergénérationnel" du site; qu'ils constatent que, malgré l'annonce de "l'ouverture du site", seuls les habitants dans un rayon de 50 mètres et membres de l'A.S.B.L. BELLA VITA seront les bienvenus, ce qui montre, selon eux, toute la duplicité de l'argument;

qu'en deuxième lieu, ils relèvent que les logements proposés ne seront pas des logements sociaux et que la demanderesse de permis ne fournit aucune garantie quant au fait qu'ils seront proposés à des prix de vente et de location "modérés"; qu'ils affirment qu'en toute hypothèse, la réalisation de logements à des prix de vente et de location "modérés" ne suffit pas à justifier leur implantation en zone de services publics et d'équipements communautaires, que les assertions de la partie adverse en relation avec l'exode des jeunes et le vieillissement de la population ne sont nullement étayées et peuvent s'appliquer à l'ensemble de la population de la Région de sorte qu'elles perdent de leur pertinence pour justifier l'intégration du projet dans la zone spécifique de services publics et d'équipements communautaires; que, surabondamment, ils observent que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude démographique détaillée établie par un professionnel justifiant de façon chiffrée l'intérêt de maîtriser les défis de la pyramide des âges par une approche différente de celle du logement social; que, selon eux, le seul facteur qui aurait un effet "intergénérationnel" est lié à la gestion d'une pyramide des âges assortie à un prix inférieur au marché, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

qu'en troisième lieu, ils soutiennent que le motif suivant lequel "l'ensemble des équipements et activités projetées sur le site présente entre eux un lien d'interdépendance qui est de nature à conférer aux équipements précités le caractère d'équipement communautaire servant l'intérêt général" est dénué de portée puisque, par définition, dès lors qu'un projet concerne un ensemble urbanistique complexe, le lien d'interdépendance entre les différents éléments de cet ensemble est automatique; qu'ils ajoutent que le projet, qui prévoit que l'ensemble des services de proximité soit offert aux habitants au sein du nouveau quartier, ne présente pas de lien avec la notion d'équipement communautaire, et encore moins avec celle d'intérêt général, l'intérêt étant essentiellement voire exclusivement lucratif;

qu'en quatrième lieu, ils estiment que la gestion du site par une A.S.B.L. qui n'est pas constituée n'offre aucune garantie de pérennité quant aux options de principe affichées par le promoteur du projet et que l'autorité administrative chargée de délivrer un permis d'urbanisme ne peut tenir compte d'éléments totalement étrangers au caractère urbanistique du dossier et inexistantes au jour de l'adoption de l'acte attaqué, tels les statuts de l'A.S.B.L. précitée ou le projet d'acte de base de la future copropriété, et dont la maîtrise lui échappe totalement ainsi d'ailleurs qu'aux promoteurs eux-mêmes;

que, par ailleurs, ils prétendent qu'outre le fait que la prétendue absence d'alternative d'implantation du projet est invérifiable, l'examen des alternatives ne peut se poser que pour des investissements publics ou dont l'utilité publique est reconnue, ce qui n'est pas le cas du projet en cause; qu'ils affirment, subsidiairement, que le groupe immobilier à l'origine du projet BELLA VITA dispose de 6 hectares de terrain urbanisable au faubourg ouest de Waterloo, qui conviendrait parfaitement pour accueillir un projet d'intérêt privé tel que celui qui fait l'objet de l'acte attaqué et que pour ce qui est d'un projet à portée réellement sociale, il existe une vaste zone de réserve de lotissement social à moins de 200 mètres du projet, au lieu-dit "Triage Sainte-Gertrude"; que l'assertion de la partie adverse relative à l'absence d'alternative constitue donc, selon eux, une erreur de fait;

qu'ils soutiennent encore que le motif selon lequel "aucun pouvoir public, ni aucun autre promoteur n'a d'ailleurs souhaité acquérir la maîtrise du foncier et l'on voit difficilement quel autre projet pourrait rencontrer ces objectifs, mise à part la création d'une école" et qu'"une telle rénovation nécessite en effet la disponibilité des fonds importants et, nécessairement, un projet permettant d'assurer un équilibre économique" démontre à la fois le caractère lucratif de l'entreprise et l'absence d'utilité publique de ses composantes, qui n'ont pour objectif principal que d'assurer l'équilibre économique de l'ensemble; qu'à leur estime, la partie adverse fait bien peu de cas des outils de planification mis en place par le législateur et dont le défaut à Waterloo est abondamment dénoncé par les réclamants dans le cadre de l'enquête publique; qu'ils ajoutent qu'il est erroné de considérer que les développements futurs du quartier sont pris en considération dans l'évaluation de l'impact du projet BELLA

VITA sur la circulation, puisque la partie adverse ne dispose pas de renseignement sur le site considéré;

qu'enfin, ils affirment que la partie adverse se méprend sur la portée des dispositions visées au moyen, et en particulier de la lecture "en cascade" qui doit en être faite, qu'en ce qui concerne l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE, la partie intervenante n'est ni une personne publique, ni une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public, que les constructions et aménagements autorisés par l'acte attaqué n'ont pas "pour finalité de promouvoir l'intérêt général", qu'en ce qui concerne l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, du CWATUPE, le législateur a manifestement voulu confier à l'autorité régionale une compétence dérogatoire pour la délivrance des permis qui concernent des infrastructures en lien avec l'utilité publique et l'intérêt général, que dès lors qu'en l'espèce, aucun des éléments de la demande de permis ne concerne des infrastructures compatibles avec les dispositions de l'article 28 du Code précité, la compétence dérogatoire n'est pas d'application; qu'ils affirment encore que la partie adverse se méprend sur la portée de l'article 127, § 3, du CWATUPE qui, selon elle, permet de déroger à volonté à l'affectation conférée à la zone par l'article 28, sans que l'objet de l'autorisation doive entretenir le moindre lien avec l'utilité publique ou l'intérêt général, pourvu que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, fondant cette interprétation de l'article 127, § 3, sur les travaux préparatoires de cette disposition et sur l'arrêt n° 87/2007 de la Cour constitutionnelle; qu'ils font valoir que même si le vœu du rapporteur lors des travaux préparatoires était bien de "libérer" de la manière la plus large qui soit les zones visées à l'article 28 du Code, cette présentation du projet de la nouvelle disposition ne cadre pas avec le contexte de l'article 127 et la nature dérogatoire du système qu'il met en place; qu'ils estiment que ce n'est pas autre chose que dit la Cour constitutionnelle lorsqu'elle indique, dans l'arrêt précité, que le permis "peut déroger aux règles énoncées par l'article 28 du CWATUP, de manière telle que la portée des prescriptions qui s'attachent aux zones concernées s'en trouvent fortement amoindrie"; qu'ils relèvent que la formulation du nouvel article 127, § 3, du CWATUP n'oblitére pas la règle qui découle de l'article 28 du Code et qui impose que les éléments dérogatoires d'un permis complexe comportent un lien, fut-il ténu, avec les notions d'utilité publique et d'intérêt général; qu'en l'espèce, la partie adverse est dans l'incapacité de démontrer autrement que par des généralités applicables à n'importe quel projet urbanistique et des déclarations de pure intention sans aucune maîtrise de leur réalité future une prétendue liaison avec l'utilité publique du moindre élément qu'elle autorise par l'acte attaqué;

Considérant qu'en l'espèce, les parcelles de terrain destinées à accueillir les infrastructures en projet sont situées en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Nivelles, à laquelle s'applique l'article 28 du CWATUPE;

Considérant que cette disposition, en son paragraphe premier, est rédigée comme suit :

" De la zone de services publics et d'équipements communautaires.

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général";

Considérant que la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général; qu'il peut s'agir d'installations privées destinées à satisfaire un besoin social; qu'il est ainsi généralement admis qu'est un équipement communautaire l'équipement qui est au service de la communauté, c'est-à-dire accessible à tous à des conditions raisonnables, qu'il ne doit pas viser un but lucratif du moins en ordre principal et que la qualité publique ou privée du gestionnaire est indifférente;

Considérant que le concept du projet BELLA VITA est présenté comme suit :

" Le projet Bella Vita a pour objectif de retrouver la solidarité qui existait autrefois entre les générations en promouvant les échanges intergénérationnels entre ses habitants dans le respect de leur bien-être et de leur vie privée, tout en étant centré sur le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> âge. Le projet s'axe sur deux éléments : l'investissement des habitants du site dans la vie en communauté et l'instauration d'une pyramide des âges propre au site.

Les habitants du site s'investissent dans la vie en communauté en devenant membre d'une ASBL, l'ASBL Bella Vita. Ils souscrivent de ce fait à un système de volontariat (profit des disponibilités et compétences propres à chaque génération pour permettre de s'aider mutuellement) mis en place par celle-ci et contenu dans ses statuts.

Assurer le concept intergénérationnel nécessite également de s'assurer de la coexistence de personnes âgées et de personnes plus jeunes sur le site. Le moyen retenu par le projet consiste à instaurer une pyramide des âges propre au site et à la contrôler en attribuant les logements du site aux personnes en fonction de leur âge. Des tranches d'âge et des quotas à respecter sont prévus.

L'ASBL Bella Vita est le gardien du concept intergénérationnel du projet : elle se voit en effet confier la gestion du système de bénévolat et de la pyramide des âges" (résumé non technique de l'étude d'incidences, p. 14);

Considérant que la partie adverse considère que le projet est conforme au plan de secteur en ce qu'il porte sur la résidence-services de 50 unités, la maison de repos et la maison de repos et de soins de 109 chambres, l'unité de soins, la crèche, le gymnase, la piscine, le parc central communautaire, le centre d'aide pour les tâches quotidiennes et la plaine de jeux;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit à cet égard :

" [...]

Considérant que le critère qui fait d'un équipement un équipement communautaire n'est pas la qualité publique ou privée du demandeur mais sa destination et son ouverture à tous;

Considérant que tant les activités d'utilité publique destinées à satisfaire un besoin social que les activités d'intérêt général qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général ont leur place dans la zone de services publics et d'équipements communautaires et sont conformes à la zone;

[...]

Considérant que la résidence-services et la maison de repos et de soins ont pour vocation de satisfaire l'intérêt général eu égard à l'évolution de la démographie et au constat d'une population vieillissante;

Considérant que dans ce cadre, des infrastructures adéquates doivent être proposées et répondre aux besoins de chacun;

Considérant que, dans la mesure où la résidence-services se compose de logements individuels accueillant des personnes âgées qui ne pourraient pas y résider sans les équipements ad hoc qui y sont liés, il faut considérer qu'il s'agit d'un équipement communautaire conforme à la zone;

Considérant que la maison de repos et de soins est projetée dans l'intérêt général d'une population vieillissante et qu'il n'existe sur le territoire communal que trois maisons de repos; que dès lors ce type d'infrastructure est nécessaire eu égard à l'évolution de la démographie et répond donc à un besoin social; qu'il s'agit donc d'un équipement communautaire;

Considérant que l'unité de soins sera accessible à tous les habitants de Waterloo et constitue un équipement d'intérêt général;

Considérant qu'en ce qui concerne la crèche, c'est la commune seule qui en assurera la gestion; qu'en effet, la crèche sera cédée à la commune qui en aura la maîtrise totale; qu'il s'agit également d'un équipement communautaire;

Considérant qu'en ce qui concerne le gymnase, la piscine, le parc central communautaire, le centre d'aide pour les tâches quotidiennes, la plaine de jeux, ils seront accessibles à tous les habitants du site mais également aux membres sympathisants de l'ASBL et constituent l'accessoire indispensable au fonctionnement des équipements publics; qu'en effet, les personnes âgées doivent pouvoir disposer à proximité immédiate d'infrastructures leur permettant notamment de se maintenir en forme (gymnase, piscine), de se promener dans un parc favorisant ainsi les échanges;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la zone de services publics et d'équipements communautaires constitue la zone adéquate pour accueillir ce projet intergénérationnel" (pages 37 à 39);

Considérant qu'une résidence-services, une maison de repos, une maison de repos et de soins, une unité de soins, une crèche (dont la gestion est confiée à la commune), un gymnase, une piscine, un parc central communautaire, un centre d'aide pour les tâches quotidiennes et une plaine de jeux constituent des constructions et espaces mis au service de la communauté; qu'ils participent, dans cette mesure, à la promotion de l'intérêt général; qu'un tel projet est, en soi, compatible avec une zone de services publics et d'équipements communautaires;

Considérant que le fait qu'un but lucratif soit en outre associé à la mise en place de certaines de ces infrastructures - des rentrées financières étant notamment nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par le projet - et le fait qu'elles ne soient pas exclusivement gérées par le secteur public, ne sont pas de nature à énerver cette constatation; que ces éléments n'ont en effet aucune incidence sur la compatibilité du projet avec la dite zone; que, partant, en considérant qu'il s'agit bien d'infrastructures conformes au plan de secteur, la partie adverse ne commet pas d'erreur;

Considérant que, par ailleurs, s'il est exact que la demanderesse de permis ne fournit pas de garantie d'agrément pour les établissements de soins et d'accueil, dont la mise en service ne sera pas effective avant plusieurs années, la durée des travaux étant approximativement fixée à trois ans (résumé non technique, p. 67), la légalité du permis d'urbanisme attaqué ne peut être subordonnée à des garanties issues d'une autre police administrative; que, quoi qu'il en soit, l'obtention d'un tel agrément ne paraît pas, de prime abord, notamment au regard des données reprises dans le chapitre 3.14 "cadre socio-économique" de l'étude d'incidences, utopique ou illusoire;

Considérant que la circonstance que les pouvoirs publics seraient financièrement incapables de concevoir un projet qui réponde aux conditions d'utilité publique ou d'intérêt général au sens de l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE, ou le fait qu'ils ne souhaiteraient pas prendre en charge le projet déposé par le demandeur de permis, n'ont aucune incidence sur la légalité du permis et ne signifient pas non plus que le projet autorisé poursuivrait essentiellement, voire exclusivement un but de lucre;

Considérant, quant aux infrastructures qui ne répondent pas au prescrit de l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE, que la partie adverse estime que le projet est dérogoire au plan de secteur en ce qu'il porte sur les logements individuels (maisons), les logements collectifs (appartements) situés dans les constructions

nouvelles et existantes, le pôle de services et de commerces de proximité (salon de thé, salle de réception, salle polyvalente, superette, kiosque à journaux, etc.), et le restaurant ouvert au public; que la partie adverse fait dès lors application de l'article 127, § 3, du CWATUPE;

Considérant que l'article 127 du CWATUPE dispose notamment comme suit :

" § 1<sup>er</sup>. Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

[...]

4° lorsqu'il concerne les actes et travaux situés dans une zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28 ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes visés à l'article 21;

[...]

§ 3. Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement.

[...]";

Considérant que l'arrêt de la Cour constitutionnelle, n° 87/2007 du 20 juin 2007, saisie d'un recours en annulation à l'encontre de l'article 5 du décret de la Région wallonne du 27 octobre 2005 modifiant notamment l'article 127 du CWATUP, observe ce qui suit :

" B.9.1. Tel qu'il a été modifié par l'article 5, alinéa 3, du décret du 27 octobre 2005, l'article 127, § 3, du CWATUP multiplie les cas dans lesquels l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme ou un permis de lotir peut déroger aux règles énoncées par l'article 28 du CWATUP, de manière telle que la portée des prescriptions qui s'attachent aux zones concernées s'en trouve fortement amoindrie.

De plus à la différence de l'article 114 du CWATUP qui s'appliquait aux dérogations au plan de secteur prévues par les articles 110bis, 111 et 112 précités du CWATUP, cette disposition ne précise pas que les dérogations au plan de secteur qu'elle autorise ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel (Doc parl, Parlement wallon, 2004-2005, n° 208/1, p.3).

La disposition attaquée constitue dès lors une réduction sensible du niveau de protection de l'environnement sain des personnes dont l'environnement peut être affecté par la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'un permis de lotir portant sur des actes et travaux situés dans une zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28 du CWATUP.

B.9.2. Les dispositions attaquées visent à «revivifier les villes en réurbanisant les centres», à «renforcer et (...) relever la mixité entre les logements, les commerces,

les infrastructures pour la culture ou encore les transports en commun (...) au cœur des villes et des villages», à «disposer d'une ZACC (zones d'aménagement communal concerté) réellement ouvertes à différentes fonctions dans le respect de la cohérence régionale et des conditions d'urbanisation», sans «pour autant (...) ouvrir de nouvelles zones excentrées», et à respecter davantage «la destination originelle des zones d'activité économique» (Doc. parl, Parlement wallon, 2004-2005, n° 208/5, p.3).

Les dispositions attaquées sont aussi présentées comme une «occasion de valoriser le patrimoine commun» et une «excellente aubaine pour les communes et les villes» en raison du caractère public de la majorité des propriétés situées dans les zones auxquelles s'applique la prescription de l'article 28 du CWATUP. Elles permettent de surcroît la mise à disposition rapide des «moyens privés importants» qui sont actuellement disponibles en vue d'investir au cœur des villes et villages dans le cadre de partenariats public-privé. Elles autorisent le «recyclage des zones déjà destinées à l'urbanisation (...) qui se trouvent le plus souvent au milieu des zones urbanisables mais qui, aujourd'hui ne coïncident plus aux attentes ou besoins pour lesquels elles ont été inscrites dans les plans de secteur» (ibid., p. 3).

La surface des terrains disponibles dans les zones auxquelles s'applique la prescription de l'article 28 du CWATUP serait de 9.523 hectares. La mise à disposition de ces terrains supplémentaires au cœur de la cité permettrait aux villes et communes de se protéger «de l'appétit et (de) la pression des promoteurs, tant de logements que de commerces, sur les zones en périphérie, dans les ZACC, voire même des demandes de modification de plans de secteur». La surface des terres déjà urbanisables relevant des «zones de domaine militaire» et «zones de domaine militaire (champ d'aviation)» s'élèverait respectivement à 10.566 hectares et 1.563 hectares. La restitution de ces surfaces à la collectivité au cœur des cités, combinée à un allègement des procédures, permettrait «d'accompagner (...) plus rapidement les nombreux projets qui existent déjà dans (les) villes, (...) sans avoir à toucher aux terrains éventuellement disponibles en périphérie» (ibid., p. 4).

Les dispositions attaquées visent, en définitive, à répondre à un besoin de «terrains à vocation économique», de terrains «à vocation commerciale» et de «terrains à vocation de logements», tout en encourageant la revitalisation des centres urbains, la rénovation, le retour des habitants au cœur des villes et la création en son sein d'une «mixité fonctionnelle, du commerce, de la culture, de l'éducation, du logement» public et privé (C.R.I., Parlement wallon, 26 octobre 2005, n° 6, pp. 15 à 17).

B.9.3. Il ressort de ce qui précède que des motifs d'intérêt général justifient les dispositions attaquées, de sorte que la réduction, certes sensible, du niveau de protection de l'environnement qu'elles causent ne porte pas atteinte à l'article 23, alinéa 1<sup>er</sup>, alinéa 2 et alinéa 3, 4<sup>o</sup>, de la Constitution.

La différence de traitement dénoncée n'est pas non plus dépourvue de justification raisonnable. A cet égard, il convient en particulier de souligner que l'article 127, § 3, du CWATUP - contrairement à ce que soutient la requérante - n'a pas pour objet de modifier la destination des zones auxquelles s'applique la prescription de l'article 28 du CWATUP. La disposition attaquée se limite à donner à l'autorité compétente pour délivrer les permis relatifs à des actes et travaux situés dans ces zones, la faculté de déroger au plan de secteur, dans le respect des conditions déterminées par cette disposition. La délivrance de ces permis reste en principe soumise aux règles énoncées à l'article 28 du CWATUP. Des dispositions dérogatoires doivent du reste toujours s'interpréter de manière restrictive et leur application doit être dûment motivée.

La disposition attaquée n'affecte pas non plus le périmètre ou la localisation des zones auxquelles s'applique l'article 28 du CWATUP, figurant dans les plans de secteur applicables avant son entrée en vigueur.

La disposition attaquée ne peut donc être assimilée à une révision des plans de secteur";

Considérant que la faculté de s'écarter du plan de secteur n'est pas discrétionnaire; qu'il ressort en effet de l'arrêt de la Cour constitutionnelle précité que les permis délivrés sur la base de cet article 127, § 3, sont des "permis dérogatoires au plan de secteur" (motifs B.7.3.2. et B.9.1.); que la Cour a observé aussi que "à la différence de l'article 114 du CWATUP qui s'appliquait aux dérogations au plan de secteur prévues par les articles 110bis, 111 et 112 précités du CWATUP, cette disposition ne précise pas que les dérogations au plan de secteur qu'elle autorise ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel (Doc. parl., Parlement wallon, 2004-2005, n° 208/1, p. 3)" (motif B.9.1.), mais qu'elle a néanmoins conclu que le "principe" demeurerait que le plan de secteur était applicable et que des "dispositions dérogatoires doivent du reste toujours s'interpréter de manière restrictive et leur application doit être dûment motivée" (motif B.9.3.);

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3, du CWATUP doit d'abord chercher à appliquer le plan de secteur, ce qui demeure le principe, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan dans un cas particulier où la dérogation est permise; qu'il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application;

Considérant que, sur la justification du caractère dérogatoire de certaines infrastructures, l'acte attaqué est motivé de manière générale comme suit :

" [...]

Considérant que l'article 127, § 3, du CWATUP autorise des travaux en s'écartant notamment du plan de secteur pour autant que ceux-ci «soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de forces du paysage»;

Considérant que l'objectif du législateur qui a inséré l'article 127, § 3, du CWATUP était notamment de permettre la remobilisation des zones d'équipements communautaires et de services publics situées au cœur des cités et de les rendre disponibles pour du logement ou du commerce :

« En matière de terrains disponibles, les zones bleues représentent à elles seules 9.523 hectares. Cette surface disponible sera l'occasion, pour les villes et communes, de disposer de terrains supplémentaires au cœur de leur cité. Il s'agit là d'une belle opportunité, et l'on n'aurait pas de peine à imaginer "l'appétit" et la pression des promoteurs, tant de logements que de commerces, sur les zones en périphérie, dans les ZACC, voire même dans des demandes de modification de plans de secteur, si ces quelque 9.500 hectares n'étaient pas rendus à nouveau

disponibles, et ce, au cœur des cités» (Doc, parl, Parlement wallon, 2004-2005, n° 208-5, rapport, p.4);

Considérant que le projet Bella Vita entre exactement dans la philosophie du législateur étant donné que le site de l'I.M.P. situé en zone de services publics et d'équipements communautaires à proximité du centre urbain de Waterloo pourrait accueillir un projet comprenant du logement et du commerce «ordinaires»; qu'en l'espèce, le projet Bella Vita est le projet-type qui doit trouver sa place dans cette zone étant donné qu'il s'agit d'un projet global d'intérêt social comprenant des équipements communautaires, du logement et du commerce;

Considérant que l'étude d'incidences a analysé en profondeur le respect de ces conditions relatives au paysage;

Considérant que le Collège se rallie à ces considérations et renvoie également à sa délibération du 18 juin 2010;

Considérant que l'Assemblée souhaite encore préciser les éléments suivants :

[...]

Considérant que le demandeur a précisé dans le rapport relatif à la motivation de la «dérogation» sollicitée jointe au projet qu'il n'y avait pas de sites alternatifs en zone d'habitat présentant les caractéristiques optimales pour accueillir le projet Bella Vita :

« [...]

Par ailleurs, l'affectation en zone d'habitat n'aurait pas nécessairement permis de garantir le caractère intergénérationnel du projet puisqu'un "simple" programme de logements ordinaires aurait été possible et, plus simple.

[...]

Un autre atout de ce site est la cohérence et la qualité architecturale de l'ensemble des bâtiments anciens existant sur ce site. Cet ensemble classé comme ensemble architectural doit être conservé et mis en valeur. Le projet répond notamment à ce souci.

De plus, le projet a l'avantage de présenter une forme cohérente permettant de conférer une certaine épaisseur au projet, de s'intégrer dans un quartier et de se raccrocher à un bout d'histoire.

Enfin, le quartier environnant au projet a un caractère résidentiel et la zone est urbanisable;

Un tel projet n'aurait en outre pas pu se développer ailleurs dès lors qu'en zone d'habitat, le projet aurait pu consister en un "simple" lotissement, banal et sans recherche de caractère intergénérationnel. L'affectation prévue par le plan de secteur est également une garantie du concept intergénérationnel du projet. Les logements et commerces présents sur le site ne correspondront pas à des habitats et commerces "normaux". Ils sont liés aux autres équipements et font partie d'un projet global d'équipements communautaires et des services publics qui n'aurait pas pu voir le jour dans une autre zone du plan de secteur. Il serait en outre dommage de "gaspiller" une zone d'habitat pour ce projet dès lors que le site envisagé est conforme à la philosophie qui a présidé à l'insertion du nouvel article 127, § 3 dans le CWATUP»;

Considérant que l'Assemblée se rallie à la motivation développée par le demandeur et estime que l'ancien site de l'I.M.P. est le seul approprié pour la réalisation du projet Bella Vita;

Considérant que la société actuelle en général et la commune de Waterloo manquent actuellement par ailleurs d'équipements du type de ceux proposés par le projet Bella Vita; que la population vieillissante nécessite que la commune se dote de nouvelles infrastructures; qu'en outre, les jeunes waterlootois sont amenés à quitter la commune eu égard à l'impossibilité d'acheter des logements de petite et moyenne taille; que le projet Bella Vita permet de répondre à ces besoins;

Considérant que le site de l'I.M.P. présente un certain nombre de bâtiments classés comme ensemble architectural qui sont actuellement dans un état de délabrement avancé; que le demandeur a estimé que la sauvegarde de ces bâtiments était un enjeu complexe et que la réhabilitation de ce patrimoine et sa réaffectation pouvaient être assurées par le développement d'un projet intergénérationnel; que le concept intergénérationnel novateur proposé par le demandeur répondra à un besoin social comme c'était le cas à l'origine de la mise en service de la Ferme-Ecole;

Considérant que le demandeur a développé l'analyse suivante dans son rapport relatif à la note de motivation de la dérogation et à laquelle le Collège se rallie :

« [...]

Aucun pouvoir public, ni aucun autre promoteur n'a d'ailleurs souhaité acquérir la maîtrise du foncier et l'on voit difficilement quel autre projet pourrait rencontrer ces objectifs, mise à part la création d'une école. Une telle rénovation nécessite en effet la disponibilité des fonds importants et, nécessairement, un projet permettant d'assurer un équilibre économique. Du reste, si un équipement communautaire ou de services publics était développé sur le site, il est probable que le projet ne développe qu'un "simple" bâtiment permettant de répondre aux besoins de l'équipement, sans recherche de recomposition du paysage dès lors que cela n'est pas requis par l'article 127, §1<sup>er</sup>, du CWATUP» (pages 70 et 71)

Considérant que par conséquent, dans la mesure où ces éléments dérogatoires sont interdépendants avec le projet global, qu'ils sont intrinsèquement liés au concept intergénérationnel et aux contraintes spécifiques liées au projet global (accessibilité PMR, acte de base, copropriété simplifiée, pyramide des âges, etc.), qu'ils sont nécessaires à la réalisation optimale du projet, et qu'il n'existe pas d'autre site alternatif présentant les mêmes caractéristiques que l'ancien site de l'I.M.P. présentant les caractéristiques intrinsèques et extrinsèques susceptibles d'accueillir ce projet global (contrairement à d'autres sites alternatifs, ils peuvent être autorisés exceptionnellement;

[...]

Considérant qu'en conclusion, les conditions d'application de l'article 127, § 3, sont réunies en l'espèce;

Considérant que le Collège se rallie aux développements suivants formulés par le demandeur dans son rapport relatif à la note de motivation de la dérogation :

[...]

Considérant que certains réclamants remettent en cause l'utilisation du mécanisme dérogatoire de l'article 127, § 3, en estimant que le projet ne fait pas que «s'écarter» des prescriptions du plan de secteur et qu'il aurait fallu adopter au préalable un plan communal d'aménagement révisionnel (PCAR);

Qu'à cet égard, l'autorité précise que la Cour constitutionnelle a été saisie d'un recours en annulation notamment à l'encontre de cette disposition, et qu'elle a confirmé sa légalité dans son arrêt 87/2007; qu'on peut y lire ceci :

[...]

Considérant que l'introduction d'une demande de permis de constructions groupées présente l'avantage de préciser l'aménagement futur du site; que dès lors un document de planification global ne présente pas d'utilité en l'espèce;

Considérant que l'adoption d'un PCAR n'est donc pas de nature à apporter davantage de garanties de bon aménagement des lieux que le projet global Bella Vita qui est introduit sous la forme d'une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées et de permis d'environnement;

Considérant que par la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées, l'autorité administrative est parfaitement informée du projet eu égard à la nécessité de produire un dossier extrêmement détaillé; que l'adoption d'un PCAR laisserait au contraire une marge de manœuvre plus étendue, que cela permet par exemple à la CMRSF d'avoir davantage de garanties quant à la préservation et à la rénovation de ce site faisant l'objet d'un classement comme ensemble architectural" (pages 39 à 47);

Considérant, plus particulièrement, quant à la rétrocession des voiries, que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'en l'espèce, la rétrocession des voiries à la Commune permettra au site d'être ouvert au public et le projet dans sa globalité poursuit un objectif majeur de créer un site intergénérationnel qui permettra une interconnexion entre les plus jeunes et moins jeunes, répondant à un besoin social;

[...]

Considérant que l'ouverture du site sur le quartier grâce à la rétrocession des voiries à la Commune démontre également que le site a pour vocation de satisfaire l'intérêt général;

Considérant qu'en effet, une grande partie du site sera accessible à tout le public; que tous les riverains dont les propriétés sont situées dans un rayon de 50 mètres des limites du site, en devenant membres sympathisants de l'asbl, pourront également accéder à toutes les infrastructures et équipements communs; que cette perméabilité du site vers l'extérieur et son ouverture à tous est également assurée par la possibilité de prévoir au bout des jardins contigus au site, pour autant que les propriétaires soient membres de l'asbl, une grille ouverte de manière à permettre un accès piéton directement dans le site" (pages 37 et 38);

Considérant que si la rétrocession des voiries ne constitue pas, en soi, un critère permettant de faire entrer un projet dans une zone de services publics et d'équipements communautaires, il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce, cette rétrocession doit s'apprécier au regard de la nature du projet, de l'ensemble des éléments du dossier, de la situation existante et plus particulièrement du caractère fermé du site actuel et de la volonté d'ouvrir le site projeté au public; que la rétrocession de la voirie et des espaces publics qui en font partie est, à cet égard, de

nature à garantir le caractère public de la voirie et l'accessibilité du site à la généralité des citoyens;

Considérant, quant aux logements, que la "note explicative du projet" jointe au dossier de demande, relève ce qui suit :

- " Par définition, le concept intergénérationnel nécessite la coexistence de plusieurs générations sur le site.

Or, l'examen de la pyramide des âges de la commune de Waterloo met en évidence un accroissement important de la population des plus de 65 ans, phénomène qui se rencontre en Belgique et en Europe de manière générale. On constate également une surreprésentation des personnes ayant entre 40 et 50 ans. Par contre, les jeunes adultes, c'est-à-dire les personnes ayant entre 25 et 34 ans, sont sous-représentées.

Le site accueillera des institutions à destination des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âges : une Maison de repos et de soins et une Résidence-services. Il est également prévu de vendre 65 % des logements aux personnes âgées (55 ans et +).

Le projet est donc particulièrement attractif pour les personnes âgées.

Au vu de ces éléments, il est fort probable que si aucune restriction n'est imposée à la vente et à la location des logements, ceux-ci seront achetés ou loués essentiellement par une population âgée avec le risque que le site devienne une sorte de «ghetto» réservé aux aînés.

L'enjeu majeur du projet consiste donc à attirer la population jeune sur le site - et plus particulièrement les jeunes couples avec enfants - afin de garantir la coexistence de plusieurs générations sur le site et, partant, le caractère intergénérationnel du projet.

L'architecture des habitations a également été conçue pour accueillir des générations plus jeunes.

Elles seront probablement davantage séduites par les maisons individuelles tandis que les appartements seront plus adaptés pour les générations plus âgées. Il n'empêche que les maisons et les appartements seront accessibles à chacun.

Grâce à la petite taille des habitations par rapport à la taille moyenne des logements de Waterloo, le prix de vente sera raisonnable" (page 39);

Considérant que l'acte attaqué fait valoir ce qui suit :

- " Considérant qu'en effet, aujourd'hui, la commune de Waterloo manque de logements de petite taille, les rendant donc accessibles financièrement aux jeunes et moins jeunes; que le projet Bella Vita s'inscrit donc dans un cadre socio-économique d'actualité" (page 37);
- " Que l'objectif majeur du projet de garantir l'intergénérationnalité du projet nécessite de mettre en présence des jeunes et moins jeunes et de les faire interagir; que dans ce cadre, le demandeur a prévu à côté des maisons de repos et de soins et de la résidence-services, toute une série d'équipements accessoires et complémentaires ainsi que la construction de maisons individuelles de petite et moyenne taille avec parkings privés, destinées à attirer les jeunes ménages ainsi que des appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite;

Qu'il ne s'agit pas de logements et commerces «normaux» totalement indépendants; qu'en effet, ils sont liés par un acte de base qui gère la copropriété du

site et contient une charte de vie prévoyant un système de volontariat et de pyramide des âges garantissant les échanges intergénérationnels entre les habitants;

Que les logements collectifs et individuels s'inscrivent ainsi dans le cadre d'un projet global plus vaste; que ces logements sont conçus selon le principe de l'habitat universel et peuvent être aisément adaptés pour les personnes à mobilité réduites;

Que le pôle de services et de commerces de proximité au niveau de l'ancienne ferme et du poulailler ainsi que les restaurants ouverts au public constituent un accessoire indispensable et complémentaire au fonctionnement des équipements pour personnes âgées et à la crèche, et ce, eu égard à la superficie projetée (environ 627 m<sup>2</sup> soit 0,4 %) et eu égard à la nécessité d'offrir ce type de services et commerces de proximité notamment aux personnes âgées «actives» désireuses de rester sur le site;

Qu'il faut avoir égard à l'interdépendance de tous les éléments du projet entre eux, destinés à la réussite du concept intergénérationnel" (pages 40 et 41);

- " Considérant que la société actuelle en général et la commune de Waterloo manquent actuellement par ailleurs d'équipements du type de ceux proposés par le projet Bella Vita; que la population vieillissante nécessite que la commune se dote de nouvelles infrastructures; qu'en outre, les jeunes waterlootois sont amenés à quitter la commune eu égard à l'impossibilité d'acheter des logements de petite et moyenne taille; que le projet Bella Vita permet de répondre à ces besoins" (page 43);

Considérant qu'il ressort de cette motivation que la dérogation au plan de secteur concernant ces bâtiments est accordée en raison du fait qu'ils s'inscrivent dans le projet global de site intergénérationnel qui répond à un besoin social, et qu'ils participent, dans cette mesure, à la promotion de l'intérêt général;

Considérant que s'il est exact que les logements proposés ne sont pas des logements sociaux et que la demande de permis ne fournit aucun renseignement quant aux prix auxquels ils seront mis en vente ou en location - ces prix étant toutefois difficilement estimables au jour de l'introduction de la demande de permis étant donné l'évolution des prix du marché immobilier -, il convient de constater qu'il n'est pas contesté qu'il s'agit de logements qui, par leurs dimensions notamment, sont susceptibles d'intéresser, de prime abord, les populations jeunes et vieillissantes; qu'il y a lieu aussi de rappeler que ces logements sont autorisés en dérogation à l'article 28 du CWATUPE, sur le fondement de l'article 127, § 3, qui permet de s'écarter du plan de secteur, et qu'il n'est donc pas requis qu'il s'agisse de logements sociaux, auquel cas aucune dérogation n'aurait été nécessaire;

Considérant, pour le surplus, que le vieillissement de la population est un fait connu de tous à l'heure actuelle sans qu'il faille autrement l'étayer; que le fait que ce facteur concerne l'ensemble de la population de la Région ne saurait avoir pour effet d'ôter en l'espèce la pertinence de l'intégration du projet dans la zone spécifique de services publics et d'équipements communautaires;

Considérant que, surabondamment, en considérant que le seul facteur qui aurait un effet "intergénérationnel" serait lié à la gestion d'une pyramide des âges assortie à un prix inférieur au marché, les requérants tentent de substituer, en opportunité, leur appréciation des moyens à mettre en œuvre pour garantir la réalisation du but poursuivi par le projet à celle de la partie adverse; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir à cet égard dans ce débat d'opportunité, ni de substituer son appréciation à celle de la partie adverse, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant démontrée dans le chef de celle-ci;

Considérant, certes, que le motif selon lequel "l'ensemble des équipements et activités projetés sur le site présente entre eux un lien d'interdépendance qui est de nature à conférer aux équipements précités le caractère d'équipement communautaire servant l'intérêt général" n'est pas dépourvu d'ambiguïté, puisque pour ces infrastructures, la partie adverse reconnaît qu'elles sont dérogoires à l'article 28 du CWATUPE; qu'il apparaît qu'en réalité, la partie adverse s'est attachée à justifier pourquoi elle s'écarte du plan de secteur par la démonstration de l'insertion de ce projet de logements et commerces de proximité dans le site intergénérationnel;

Considérant, par ailleurs, que ce motif de l'acte attaqué ne saurait être considéré comme dénué de portée par la seule circonstance que le lien d'interdépendance entre les différents éléments d'un ensemble urbanistique complexe serait, selon les requérants, automatique; que le projet prévoit que l'ensemble des services de proximité soit offert aux habitants afin de satisfaire un besoin social et, partant, de promouvoir l'intérêt général (à la base même du concept intergénérationnel); que ce projet présente ainsi un lien avec la notion d'équipement communautaire, justifiant ainsi l'octroi de la dérogation, le fait que le projet soit en outre à caractère lucratif étant sans incidence à cet égard;

Considérant, quant à la gestion du site par une association sans but lucratif, que la note explicative du projet expose, à la page 35, ce qui suit :

" Une ASBL, l'ASBL Bella Vita, est chargée d'assurer les échanges intergénérationnels entre les habitants du site en mettant en place un système de volontariat, contenu dans ses statuts (annexe 1).

Ce système de volontariat consiste à mettre à profit les disponibilités et compétences propres à chaque génération pour permettre de s'aider mutuellement. Ceci passe par des services réciproques, un partage de son temps, des heures de bénévolat, et est éventuellement coordonné par un animateur.

Les habitants du site s'engagent à devenir membre effectif ou adhérent de l'ASBL et, de ce fait, souscrivent à ce système de volontariat. Une 3ème catégorie de membres de l'ASBL est prévue : les membres sympathisants, cette catégorie étant

ouverte aux personnes extérieures au site et désireuses de profiter de certaines de ses infrastructures moyennant le paiement d'une cotisation.

Afin d'assurer la coexistence de plusieurs générations sur le site, une pyramide des âges propre au site est instaurée et est contrôlée en attribuant les logements du site aux personnes en fonction de leur âge. La gestion de la pyramide des âges est confiée à l'ASBL Bella Vita dont les statuts contiennent l'ensemble des règles relatives à la pyramide des âges.

Le concept intergénérationnel du projet comporte donc deux dimensions : d'une part, l'organisation de la vie en communauté par la mise en place du système de volontariat et d'autre part, l'instauration d'une pyramide des âges";

que l'étude d'incidences relève ce qui suit :

- " A la suite de son analyse, le chargé d'études a constaté que le projet de site intergénérationnel, voulu par ses concepteurs, est tout à fait original et a été bien pensé. La pyramide des âges paraît être l'outil adéquat qui permettra de réguler l'âge moyen des personnes vivant sur le site et qui permettra d'assurer la réussite des échanges entre les générations.

L'ASBL Bella Vita jouera donc un rôle fondamental dans la réussite du projet car elle aura pour fonction première de gérer la pyramide des âges et d'assurer ainsi le caractère intergénérationnel du site et sa pérennité" (page 48, chapitre 3.14 "cadre socio-économique");

que l'acte attaqué est motivé sur ce point comme suit :

- " Considérant qu'en outre, l'asbl Bella Vita qui se fera confier la gestion du site, ne poursuivra, comme son nom l'indique, aucun but lucratif et sera garante du bon fonctionnement du concept intergénérationnel dans la mesure où elle mettra en oeuvre un système de volontariat destiné à créer des interdépendances entre tous les occupants du site et une pyramide des âges visant à attribuer les logements aux personnes en fonction de leur âge;

Considérant que les règles relatives à la pyramide des âges figurent dans le projet de statuts de l'asbl;

Considérant que la pérennité du concept est assurée par l'imposition du respect de la pyramide des âges et son opposabilité aux tiers grâce à son insertion dans le projet d'acte de base de la copropriété lequel devra figurer dans chaque acte de vente, bail ou location;

Considérant que la limitation du droit de vendre ou d'acheter un immeuble dans le complexe du projet à des considérations liées à l'âge n'est pas discriminatoire au sens des articles 10 et 11 de la Constitution; qu'en effet, les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre les catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée; que la Cour constitutionnelle a déjà relevé à l'occasion d'un recours en annulation partielle du Code wallon du logement, que stimuler le logement social était conforme à la Constitution et plus particulièrement à l'article 23, alinéa 3, 3° à savoir le droit à un logement décent; qu'en effet, l'accès au logement social est fréquemment soumis à condition sans que s'ensuive une discrimination;

Considérant que le projet d'acte de base prévoit des mécanismes renforcés de la copropriété simplifiée notamment en cas de modification de la destination d'un bâtiment sur le site;

Considérant que deux représentants de la commune participeront au concept en tant qu'observateurs faisant partie du conseil d'administration de l'asbl Bella Vita et du conseil d'administration du Gérant du Site de manière à assurer la pérennité du concept dans le temps par le biais d'une collaboration entre le public et le privé;

Considérant enfin que, même si ces entités seront gérées par une grande copropriété privée, le projet d'acte de base prévoit que la gestion est confiée à une asbl (l'asbl Bella Vita)" (pages 37 et 38);

Considérant qu'il est exact que l'A.S.B.L. BELLA VITA chargée de la gestion du site n'est pas constituée au jour de l'acte attaqué et que le dispositif de l'acte attaqué n'est pas assorti de la condition de constituer pareille association; qu'il n'est par ailleurs assorti d'aucune condition relative à la réalisation d'un acte de base contenant la pyramide des âges et la charte de vie; qu'il ne peut cependant être reproché au concepteur du projet de n'avoir pas constitué ladite A.S.B.L. avant la délivrance du permis, sa raison d'être étant directement dépendante de la délivrance du permis;

Considérant, toutefois, qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le projet forme un tout indissociable; que la réalisation de l'A.S.B.L. BELLA VITA, les statuts et l'acte de base constituent autant d'exigences à la base de la réalisation du projet autorisé; que la construction de logements n'est autorisée que parce qu'ils s'inscrivent dans le projet global du site intergénérationnel; qu'en d'autres termes, ils ne sont admissibles dans la zone, en dérogation à celle-ci, que parce qu'ils sont liés aux infrastructures conformes à ladite zone, de par leur conception (habitations moyennes, largement conçues pour des personnes à mobilité réduite) et la gestion qui en est proposée; qu'il en résulte que, même si le permis n'impose pas la création de cette A.S.B.L., la circonstance que le bénéficiaire du permis ne réalise pas tout le projet en ne construisant que les logements par exemple, devrait rendre la construction de ceux-ci illégale, le projet étant un tout indissociable;

Considérant, quant à l'absence d'alternative d'implantation du projet, que le fait que le groupe immobilier à l'origine du projet BELLA VITA dispose de plusieurs hectares de terrain urbanisable au faubourg ouest de Waterloo, et l'existence d'une vaste zone de réserve de lotissement social au lieu-dit "Triage Sainte Gertrude", à moins de 200 mètres du projet, ne signifient pas pour autant que ces terrains conviendraient nécessairement pour accueillir le projet qui fait l'objet de l'acte attaqué; que c'est aussi oublier que fait partie intégrante du projet, la rénovation et la réaffectation de l'ancien I.M.P.; qu'en effet, le projet de logements est lié aux équipements communautaires et de service public qui trouveront leur place dans ces bâtiments classés, ainsi réhabilités grâce au projet de site intergénérationnel; que

l'objectif poursuivi par le législateur en modifiant l'article 127 du CWATUPE était précisément de redonner vie à ces zones, proches des centres urbains; que les requérants restent en défaut de démontrer une quelconque erreur de fait qui aurait été commise par la partie adverse en ce qui concerne l'absence de sites alternatifs en zone d'habitat;

Considérant que le motif selon lequel "aucun pouvoir public, ni aucun autre promoteur n'a souhaité acquérir la maîtrise du foncier et l'on voit difficilement quel autre projet pourrait rencontrer ces objectifs, mise à part la création d'une école" et qu'"une telle rénovation nécessite en effet la disponibilité des fonds importants et, nécessairement, un projet permettant d'assurer un équilibre économique" témoigne simplement de l'absence de fonds importants disponibles dans le chef des pouvoirs publics et des promoteurs pour la réalisation d'un projet d'utilité publique qui permette à la fois d'assurer l'équilibre économique de l'ensemble, sans pour autant démentir la rentabilité financière de l'entreprise; que ce motif n'enlève rien à la pertinence du projet de site intergénérationnel;

Considérant que, par ailleurs, en considérant que la partie adverse fait bien peu de cas des outils de planification mis en place par le législateur, les requérants tentent de substituer, en opportunité, leur appréciation de l'utilité d'un document de planification à celle de la partie adverse, sans toutefois démontrer une quelconque erreur manifeste d'appréciation qui aurait été commise par celle-ci, et qui, au demeurant, n'est pas dénoncée en l'espèce;

Considérant qu'en outre, il est inexact de considérer que les développements futurs du quartier n'ont pas été pris en considération dans l'évaluation de l'impact du projet BELLA VITA sur la circulation, l'étude d'incidences comportant un volet mobilité reprenant la situation existante dans le quartier, la situation projetée dans le quartier en 2013 avec le trafic généré par BELLA VITA, la situation projetée en 2018 avec le trafic généré par le R.E.R., la situation projetée en 2023 avec le trafic généré par le P.C.A. "Gare Infante"; que si cet impact est, certes, calculé sur la base d'une estimation, il n'en demeure pas moins que la plausibilité des données reprises dans l'étude à cet égard n'est pas contestée par les requérants, lesquels se contentent de réclamer une étude détaillée faite par des professionnels;

Considérant, en conclusion, qu'en ce qu'il prévoit la création de logements et de commerces de proximité dans la zone considérée, le projet déroge certes à la zone, mais sans toutefois anéantir la portée des prescriptions de la zone, ces logements et commerces étant conçus dans le cadre d'un projet global répondant à un besoin social et destiné à promouvoir l'intérêt général;

Considérant que, pour le surplus, il est renvoyé à l'examen du second moyen;

Considérant que le premier moyen de la requête n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 89, 109, et 127, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du CWATUPE, d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation, en ce que, vu le caractère privé du projet et l'absence de réunion des conditions de la dérogation visée à l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du CWATUPE, la partie adverse était incompétente pour délivrer l'acte attaqué;

Considérant que l'article 127, § 1<sup>er</sup>, dispose notamment comme suit :

" § 1<sup>er</sup>. Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

[...]

4<sup>o</sup> lorsqu'il concerne les actes et travaux situés dans une zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28 [...];

[...]

7<sup>o</sup> lorsqu'il concerne les constructions et équipements de service public ou communautaire";

Considérant que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué sont entièrement situés dans la zone de services publics et d'équipements communautaires visée à l'article 28 du CWATUPE; que l'acte attaqué se fonde notamment sur cette disposition; que les requérants ne contestent pas que celle-ci a vocation à s'appliquer en l'espèce; que, dès lors que le permis concerne les actes et travaux situés dans une zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28 du CWATUPE, l'autorité compétente pour connaître de la demande était bien le fonctionnaire délégué, le fait qu'une partie d'entre eux ne soit pas conforme au plan de secteur étant sans incidence à cet égard; que si, comme semblent le soutenir les requérants, le fonctionnaire délégué n'était compétent que pour délivrer des permis d'urbanisme portant uniquement sur des actes et travaux qui seraient conformes à l'article 28 du CWATUPE, l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, en ce qu'il prévoit que c'est le fonctionnaire délégué qui délivre le permis sollicité lorsqu'il concerne les actes et travaux situés dans une zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28, serait inutile, ces travaux étant selon toute évidence compris dans l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du CWATUPE; que le second moyen n'est pas sérieux;

Considérant que l'une des deux conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la société anonyme BELLA VITA est accueillie.

**Article 2.**

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

**Article 3.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le vingt-neuf août deux mille onze par :

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> GUFFENS,  | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> MALCORPS, | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.