CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.705 du 4 juin 2013

A. 207.713/XIII-6496

En cause :

1. **FALISSE** Madeleine,
2. **DUMONT** Benoît,
3. **ODENT** Julie,
4. **VANDERLINDEN** Sébastien,
5. **VAN DER MEULEN** Valérie,
6. **DASSELEER** Gilles,
7. **DEBERDT** Laurence,

ayant tous élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme DOMAINE DE BALZAT**,
   ayant élu domicile chez
   Mes Bernard PAQUES et
   Gregory WINAND, avocats,
   boulevard de la Meuse 114
   5100 Jambes,

2. **la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
   ayant élu domicile chez
   Me Philippe BOUILLARD, avocat,
   rue Lelièvre 9
   5000 Namur.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 9 janvier 2013 par Madeleine FALISSE, Benoît DUMONT, Julie ODENT, Sébastien VANDERLINDEN, Valérie VAN DER MEULEN, Gilles DASSELEER et Laurence DEBERDT qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis unique délivré sur recours par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne le 15 octobre 2012 à la société anonyme (S.A.) DOMAINE DE BALZAT visant à la démolition des bâtiments existants, la construction et l'exploitation d'un complexe de logements, des fonctions de services de proximité et des infrastructures associées dit "Village du Bien-être", sur un site sis avenue des Villas 14 à Ottignies-Louvain-la-Neuve;

Vu les requêtes introduites les 7 et 19 février 2013 par lesquelles la S.A. DOMAINE DE BALZAT et la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M^me^ MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 4 avril 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 6 mai 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me Gregory WINAND, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me Julien BOUILLARD, loco Me Philippe BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ MICHIELS, auditeur;

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

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

1. Le 27 octobre 2011, la S.A. DOMAINE DE BALZAT introduit une demande de permis unique auprès de l'administration régionale pour démolir des bâtiments existants, construire et exploiter un complexe de logements, des fonctions de service de proximité, des infrastructures associées ("Village du Bien-être") dans un établissement situé avenue des Villas 14 à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Le projet est repris en zone d'habitat (pour sa partie Nord, bâtiments B et C) et en zone de services publics et d'équipements communautaires (pour sa partie Sud, bâtiment A) au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté du 28 mars 1979. Il est situé en zone résidentielle dense et en zone d'espaces verts (pour sa partie Nord), ainsi qu'en zone d'équipements accessibles au public (pour sa partie Sud) au schéma de structure communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve approuvé par arrêté ministériel du 18 août 1993. Enfin, il est situé en sous-aire 1/7 d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres (pour sa partie Nord, bâtiments B et C) et aire 4 d'équipement communautaire et de services (pour sa partie Sud, bâtiment A) au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve approuvé par arrêté ministériel du 18 août 1993, modifié par arrêté ministériel du 19 mars 1998.

2. Le 17 novembre 2011, les fonctionnaires technique et délégué jugent la demande incomplète. Le fonctionnaire technique réceptionne les compléments sollicités le 2 décembre 2011 et la demande est déclarée complète et recevable le 20 décembre 2011.

3. Le projet est soumis à enquête publique du 6 au 28 janvier 2012 et suscite plusieurs réclamations.

4. Le projet impliquant la modification d'une voirie communale innommée au sens de l'article 129bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) (avenue des Villas), le conseil communal marque son accord sur la modification des voiries le 28 février 2012.

5. Le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve émet un avis favorable conditionnel en date du 13 avril 2012.

6. Le 11 mai 2012, les fonctionnaires technique et délégué refusent en première instance le permis unique sollicité par la S.A. DOMAINE DE BALZAT.

7. Le 2 juin 2012, le demandeur introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

8. Une nouvelle enquête publique est organisée du 2 juillet au 17 août 2012, les fonctionnaires technique et délégué ayant estimé que certains éléments n'avaient pas été soumis à la publicité lors de la première enquête.

9. Le 6 septembre 2012, le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve réitère son avis favorable conditionnel.

10. Le 21 septembre 2012, les fonctionnaires technique et délégué transmettent leur rapport au ministre compétent en proposant d'infirmer la décision querellée et d'accorder le permis sollicité.

11. Le 15 octobre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande porte sur la démolition de bâtiments existants, ainsi que la construction et l'exploitation d'un complexe de logements, fonctions de services de proximité et infrastructures associées («Village du Bien-être») sur un terrain sis à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, avenue des Villas, n° 14 et cadastré Ottignies, section F/1, n° 6 t 6;

Considérant que le projet est repris en zones d'habitat et de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté du 28 mars 1979; qu'il se situe en zone résidentielle dense, d'équipement accessible au public et d'espaces verts au schéma de structure communal; qu'il se situe en aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres (aire 1/7) et en aire d'équipement communautaire et de service public (aire 4) au règlement communal d'urbanisme; qu'il se situe en zone d'assainissement collectif au PASH de la Dyle-Gette; qu'il se trouve à environ 55 m au Nord-Ouest de la zone d'aléa d'inondation élevé la plus proche; qu'un chêne remarquable se situe sur le site;

Considérant que la demande entre dans le champ d'application de l'article 127 du CWATUPE en raison de sa situation en partie en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur et, au vu du projet tel qu'il est présenté dans la demande, du fait qu'il constitue, en partie, un équipement communautaire; qu'il porte en effet en partie sur une maison de repos de 120 lits et un centre d'accueil de jour pour 15 personnes âgées; que selon la demanderesse, 5% des lits seraient attribués en priorité au CPAS; qu'en cas d'octroi de l'agrément par la Direction des Aînés, et au vu des tarifs fournis par la demanderesse dans le cadre du recours, on peut donc estimer qu'il s'agira, en ce qui concerne la maison de repos et de soins et le centre de jour, d'infrastructures répondant à un besoin de la collectivité accessibles à tous dans des conditions raisonnables au sens de la jurisprudence du Conseil d'Etat;

Considérant que la demanderesse soulève les arguments suivants dans son recours :

[...]

Considérant que le projet se rapporte à une superficie de l'ordre de 1,5 ha; qu'il vise à démolir l'ancien Château de Balzat, non classé mais repris au Patrimoine architectural et territoires de Wallonie, et à construire et exploiter sur le site :
- une maison de repos et de soins de 120 lits (MRS);
- un centre d'accueil de jour pour 15 personnes âgées;
- une résidence-services d'une cinquantaine d'appartements;
- une résidence intergénérationnelle avec kots d'étudiants (47 Logements et 16 kots) et 7 chambres d'hôtes;
- une résidence de 17 appartements classiques;
- un centre de bien-être;
- quelques surfaces de services de proximité;
- un restaurant;
- un parking souterrain pour 130 voitures;
- 12 emplacements de parking le long de l'avenue des Villas;
- des services généraux, une cuisine centrale et des locaux techniques;

Considérant que le projet porte également sur l'aménagement des abords et la création de cheminements piétons vers le centre commercial et culturel du Douaire et vers la Résidence le Chenoy, ainsi que la création d'espaces privatifs pour les occupants du site; qu'il ressort du dossier que le chêne remarquable présent sur le site sera préservé;

Considérant qu'un Certificat d'Urbanisme n° 2 a été octroyé le 17 février 2011 à la demanderesse sur avis favorable conditionnel du collège communal et défavorable du fonctionnaire délégué; que le présent projet répond pour l'essentiel aux desiderata du collège communal, à savoir la réduction du programme bâti de plus de 20 %, la diminution du gabarit et le retrait de l'implantation du bâtiment C par rapport au sentier de l'Athénée, la suppression de l'entrée ou sortie carrossable par le sentier de l'Athénée, réaménagée directement sur le rond-point existant de l'avenue des Villas, l'analyse par un expert des arbres et de la végétation existants et à conserver, qui a occasionné un déplacement du projet par rapport à la limite Sud du terrain et à conserver le chêne repris comme arbre remarquable en limite Nord, le maintien de la zone boisée présente dans le talus et donnant vers l'avenue des Combattants, le recul des bâtiments à front de l'avenue des Villas afin de permettre la réalisation d'un trottoir de largeur suffisante pour permettre l'accès aisé des piétons, des voiturettes pour personnes handicapées, les poussettes d'enfants; que la condition du CU n° 2 relative à la réalisation de façades végétalisées, côté talus, de sorte à réduire l'impact paysager du projet en crête de talus, fort visible depuis le côté opposé de la vallée de la Dyle, tout en améliorant la qualité biologique et environnementale de ce projet important d'urbanisation, n'a pas été suivie par la demanderesse, dans la mesure où il est, selon celle-ci, impossible de répondre à ce souhait du collège communal, ces élévations devant être vitrées; que de même, aucun chemin carrossable n'a été créé entre le projet et la Résidence le Chenoy, dans la mesure où cet accès automobile induirait un impact trop important sur la zone verte; que par contre, un accès piéton est prévu;

Considérant, sur le fond, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement a été réalisée par un bureau d'étude agréé pour la réalisation d'étude d'incidences et analyse le contexte général dans lequel s'insère le projet, détaille le fonctionnement du complexe, décrit le site en termes de paysage, de relief, de géologie, d'hydrologie, d'équipements, de mobilité et sur le plan biologique, et évalue les incidences du complexe sur ces différents points; qu'elle comporte également un volet chantier et un volet gestion des déchets; qu'une

étude complémentaire a été réalisée par le Bureau d'investigations environnementales Olivier Guilitte quant à la qualité biologique du site;

Considérant que le projet se situe en face de l'Athénée royal et à proximité immédiate de la gare d'Ottignies et de la Clinique Saint-Pierre, ainsi que du centre commercial et culturel du Douaire;

Considérant que le projet vise ainsi à «construire la ville sur la ville», conformément aux principes d'urbanisation durables énoncés dans le référentiel «Politique d'aménagement du territoire pour le 21e siècle - Lignes de force», en densifiant opportunément le bâti;

Considérant que la démolition des bâtiments existants est admissible, le Service du patrimoine y étant favorable vu le peu d'intérêt global des constructions, sous réserve de récupérer certains éléments;

Considérant que le terrain est situé au plan de secteur en zone d'habitat, pour sa partie Nord, et en zone d'équipement communautaire et de services, pour sa partie Sud;

Considérant que le projet, en ce qu'il porte sur une résidence-services, une résidence intergénérationnelle avec kots d'étudiants et chambres d'hôtes, une résidence à appartements, un centre de bien-être, quelques surfaces de services de proximité, un restaurant, les services généraux, une cuisine centrale et les locaux techniques y liés, un parking en voirie et souterrain, ainsi que l'aménagement des abords du site est, in abstracto, en tant qu'infrastructure de logement, de service, communautaire ou de loisirs et détente, conforme à la destination de la zone d'habitat telle que fixée par l'article 26 du CWATUPE; que le projet portant en effet pour l'essentiel sur une fonction résidentielle et, pour le surplus, sur des fonctions y connexes, n'empêchera en rien que le solde de la zone soit affecté à la résidence ou aux autres activités visées audit article; que sous réserve d'une gestion appropriée des nuisances qu'il est de nature à générer, relatives pour l'essentiel aux vues, au bruit et au charroi, il est de nature à être compatible avec un environnement résidentiel;

Considérant, en ce qui concerne la zone de services publics et d'équipements communautaires, qu'y sont prévus la maison de repos et de soins et le centre d'accueil de jour pour personnes âgées, ainsi qu'un parking en voirie et souterrain et l'aménagement des abords du site; que ces infrastructures, telles qu'elles sont prévues dans la demande, répondent à un besoin de la collectivité et seront, au vu des informations fournies par la demanderesse dans le cadre du recours, accessibles dans des conditions raisonnables au vu de ce type d'équipements; qu'elles sont donc également conformes à la destination de la zone telle que fixée par l'article 28 du CWATUPE;

Considérant, quant aux critiques émises sur l'absence d'agrément de la demanderesse à l'heure actuelle, qu'il convient d'objecter que la demanderesse est sur «liste d'attente» pour obtenir lesdits agréments et qu'il s'agit par ailleurs d'une police administrative distincte de celle de l'urbanisme;

Considérant que le projet respecte le prescrit du règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant, en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, que le dossier comporte le formulaire d'engagement PEB et un formulaire d'étude de faisabilité;

Considérant qu'il résulte des éléments évoqués ci-dessus que les diverses critiques émises lors des enquêtes publiques sont rencontrées; que l'autorité entend, à ce sujet, insister sur les points qui suivent :

- que la remarque émise lors de l'enquête publique tenant à la difficulté de consulter le dossier de demande de permis, et à la nécessité de le mettre en ligne sur le site de la Commune n'est pas pertinente et nullement étayée; qu'à tout le moins, il y a lieu de constater que l'effet utile de l'enquête a été atteint;

- comme démontré ci-dessus, le projet est conforme à la destination générale de la zone d'habitat et de la zone de services publics et d'équipements communautaires considérées en ce qu'il porte sur une résidence-services, une résidence intergénérationnelle avec kots d'étudiants et chambres d'hôtes, une résidence à appartements, un centre de bien-être, quelques surfaces de services de proximité, un restaurant, les services généraux, une cuisine centrale et les locaux techniques y liés, un parking en voirie et souterrain, ainsi que l'aménagement des abords du site;

- que les écarts et dérogations au règlement sont motivés dans la présente décision, et que la notion de rentabilisation à l'excès est subjective, et non autrement justifiée;

- que les pages 19 à 35 de la note d'évaluation des incidences jointe au dossier (annexe 6) décrivent le détail du programme mis en place, en faisant notamment référence au décret du 30 avril 2009 relatif à l'hébergement des personnes âgées. C'est ce programme qui a été suivi et traduit graphiquement par les architectes; que c'est également sur cette base que la demande d'accord de principe d'agréation des lits INAMI auprès de la Région Wallonne pour la MR a été introduite et accordée; que le projet étudié respecte les normes actuelles; que le programme est conçu de manière à ce que les résidents puissent continuer à occuper le site quel que soit leur degré de dépendance; que quant aux critiques émises quant à l'absence d'agrément de la demanderesse à l'heure actuelle, qu'il convient d'objecter que la demanderesse est sur «liste d'attente» pour obtenir lesdits agréments et qu'il s'agit par ailleurs d'une police administrative distincte de celle de l'urbanisme; que la remarque avançant que le dossier ne comporte aucune indications quant au fait que le projet est susceptible de répondre aux normes de programmation et d'agréations légales des structures pour personnes âgées n'est pas justifiée;

- que la page 107 § 1.4 de la note d'évaluation des incidences jointe au dossier (annexe 6) aborde les éventuelles incidences liées à l'environnement sonore, précisant qu'une «mise en œuvre soignée ainsi qu'un entretien régulier de ces installations préviendra la production de son pur pouvant occasionner une gêne réelle»; que légalement, le demandeur est tenu de respecter les normes en matière acoustique; que seules les installations frigorifiques de la MRS (bâtiment A) sont situées en toiture-terrasse du côté vallée que des bardages acoustiques sont prévus pour limiter le bruit en-dessous du seuil admissible et normalisé; que les plans schématiques de l'annexe 5 du dossier permettent de situer les installations (et reprises à l'annexe 7 du dossier) :

  - groupe électrogène : situé en sous-sol -1 sous rampe du parking (voir plan annexe 5/5, installation /003), ne fonctionnera qu'en cas de secours (+ tests périodiques)
  - chaudières au gaz : situées en sous-sol -2 (voir plans annexe 5/6 et 5/10, installations /004)
  - installations frigorifiques : en R+4 de la MRS, local avec bardages acoustiques prévus (voir plan annexe 5/3, installation /005)
  - transformateurs électriques : situés en sous-sol -1 sous rampe de la MRS ou rez du bâtiment B (voir plans annexes 5/5 et 5/8, installations /00l), pas de bruit;

- que le projet présente un aspect intergénérationnel qui nécessite une certaine dimension pour qu'il soit viable et animé; qu'on trouve dans l'environnement du projet une école, la gare, une maison de repos, dont les gabarits et matériaux de façades sont variés; que la hauteur des bâtiments s'inscrit dans la continuité de l'environnement proche, dont, en particulier, celui de l'Athénée; que l'intégration paysagère du projet est prise en compte dans la présente décision; qu'un écran végétal est toujours maintenu entre les nouveaux bâtiments et les voiries, là où les accès pompiers le permettent; que le recul des bâtiments par rapport à l'avenue des Villas a été augmenté par rapport au CU2 pour obtenir min 20 m calculés entre le nouveau bâtiment C et les façades arrière des villas existantes;

- que les conditions imposées par le CU2 sont respectées, à l'exception de deux; que la condition du CU2 relative à la réalisation de façades végétalisées, n'a pas été suivie par la demanderesse, dans la mesure où il est impossible de répondre à ce souhait du collège communal, ces élévations devant être vitrées; que de même, aucun chemin carrossable n'a été créé entre le projet et la Résidence le Chenoy, dans la mesure où cet accès automobile induirait un impact trop important sur la zone verte; que par contre, un accès piéton est prévu;

- que l'implantation du bâtiment C s'impose du fait de la protection du chêne remarquable et du relief du sol; que le dernier étage du bâtiment C abrite principalement des fonctions communes occupées de manière épisodique; qu'il est conçu en retrait pour minimiser l'impact pour les riverains; que sa suppression compromettrait la viabilité du projet;

- l'avis d'enquête publique mentionne, parmi les éléments faisant l'objet de la demande :

    - un dépôt de 1500 litres de diesel;
    - un dépôt de 50 kg de produits phytosanitaires;
    - un dépôt de 170 litres de produits dangereux;
    - un dépôt de 100 kg de produits corrosifs ou irritants;
    - un dépôt temporaire de 5 kg de déchets B1 (déchets non infectieux) et B2 (déchets infectieux);
    - un dépôt temporaire de 25 kg de déchets dangereux;

que l'ensemble de ces dépôts est inventorié dans l'annexe 5 du formulaire de demande de permis unique; qu'il s'agit, respectivement, des dépôts D00l (réservoir de diesel pour le groupe de secours), D009 (produits phytosanitaires pour l'entretien du parc et des abords), D006 (produits dangereux : solvants et huiles alimentaires diverses), D010a, D010b et D010c (produits corrosifs ou irritants : produits de nettoyage, détergents, produits lessiviels), D005 (déchets médicaux) et D004 (déchets dangereux : piles, batteries, déchets électriques et électroniques) - à noter que ce type de déchet est généralement présent dans toute habitation; que l'impact des dépôts classés (faisant l'objet de la demande) sur l'environnement [a été étudié] en partie 5 de la note d'évaluation des incidences; que ceux-ci peuvent être considérés comme négligeables sur les riverains compte tenu que toutes les conditions d'exploitation d'application seront respectées, notamment :

- dépôt temporaire de 25 kg de déchets dangereux : ils seront stockés dans des récipients étanches et enlevés régulièrement par une entreprise agréée. Les batteries stationnaires seront équipées d'un dispositif de rétention permettant de recueillir tout le volume de la substance électrolytique en cas de fuite ou d'accident électrique;
- dépôt temporaire de déchets non infectieux (B1) et infectieux (B2) : les déchets infectieux seront conditionnés dans des emballages marqués du

numéro d'identification, stockés dans des récipients étanches et, comme les déchets dangereux, enlevés régulièrement par une entreprise agréée. Les espaces de stockage de ces déchets et les récipients seront régulièrement nettoyés et, le cas échéant, désinfectés afin de prévenir la formation de foyers microbiologiques dus à l'échauffement par la fermentation. Le stockage des déchets infectieux et non infectieux se fera sur un sol étanche aux liquides, construit en matériaux incombustibles, résistant aux produits dégraissants et faciles à nettoyer;

- qu'une haie de 8,00M ne peut être plantée le long du sentier de l'Athénée, car elle serait contraire au RCU qui les limite à 2,00M, aux mesures de protection du chêne remarquable et aux impositions du Service d'incendie;

- que des locaux sont prévus dans chaque bâtiment pour le stockage des déchets;

- qu'un état des lieux contradictoire sera établi pour les bâtiments situés dans le périmètre d'influence du chantier préalablement au début des travaux; qu'un recollement contradictoire sera réalisé après travaux; que dans le cas où des dégradations seraient constatées au moment de ce recollement, l'assureur tout risque chantier désignera un expert en vue d'évaluer contradictoirement le montant des dégâts éventuels;

- que pour minimiser les nuisances sonores la planification des tâches sera définie en tenant compte de la proximité des bâtiments voisins et de l'activité qui y est exercée; que pour ce faire, un horaire de chantier sera défini afin de mentionner l'importance de limiter la nuisance sonore; que toute activité dont les nuisances sonores s'avéreraient importantes fera l'objet d'un toute-boîte afin d'informer les riverains sur la période et les mesures prises pour minimiser ces contraintes sonores; que pour éviter tout bruit inutile sur chantier, les radios de chantier seront interdites; que de plus, lors des travaux de terrassement, un soin particulier sera apporté à la diminution de la poussière en humidifiant la zone via un arrosage constant (rideau d'eau); qu'une signalisation en voirie pour la phase de bétonnage des fondations et de l'infrastructure sera définie afin de minimiser l'influence des allers et retours des camions béton sur la circulation routière aux abords du chantier; que pour ce faire, une zone de déchargement pour les camions béton sera définie afin de ne pas empiéter complètement sur la voirie et ainsi bloquer cette dernière; qu'en cas d'occupation importante de la voirie, et ce pour des raisons particulières d'exécution du chantier, un toute-boîte informera les riverains sur la période et les mesures prises pour minimiser ces contraintes; qu'un signaleur aura pour mission de gérer la circulation de la zone de déchargement pour donner la priorité aux automobilistes engagés sur la voirie; que pour les phases de bétonnage importantes, une zone d'attente sera définie afin de faire attendre les camions béton dans une zone reculée du chantier et ainsi minimiser le blocage de la circulation aux abords du chantier;

- qu'en situation existante, l'avenue des Villas (où prend place l'Athénée Paul Delvaux) dispose des infrastructures nécessaires assurant la sécurité des différents usagers de l'espace public; que cette voirie est en effet pourvue de trottoirs, de passages pour piétons, de ralentisseurs, de poteaux bordant le trottoir à proximité de l'école; que par ailleurs, des policiers assurent la sécurité des écoliers en début et fin de journée; que suite à la mise en œuvre du projet, les éléments susceptibles d'avoir un impact en matière de sécurité routière sont l'augmentation des flux de véhicules et l'ajout d'un axe au giratoire reliant l'avenue des Villas à l'avenue Reine Fabiola; qu'actuellement, le trafic sur l'axe «Fabiola-Villas» est déjà assez dense durant les heures de pointe et les voitures supplémentaires liées au projet ne devraient pas changer la situation en matière de sécurité car les abords du projet sont bien sécurisés, notamment pour les piétons que l'ajout d'un axe au giratoire de l'Athénée constitue un obstacle supplémentaire pour les piétons qui ne devrait

néanmoins pas poser de problème de sécurité; qu'en effet, les voitures qui entreront et sortiront du parking rouleront à très faible vitesse et le projet prévoit la continuité du trottoir pour piétons au niveau de cet embranchement; que l'avenue des Combattants est l'axe routier principal du centre d'Ottignies; que le trafic y est dense puisque cet axe est utilisé tant pour le transit des véhicules que pour la desserte plus locale; qu'en situation existante, des problèmes de congestion sont observés durant les heures de pointe du matin et du soir (surtout sur le tronçon du centre d'Ottignies); qu'en matière de flux de circulation, la mise en œuvre du projet concernera essentiellement l'axe «Fabiola - Villas»; qu'au niveau de l'avenue des Combattants, compte tenu de la densité actuelle du trafic, l'impact des véhicules liés au projet peut être considéré comme négligeable; que le projet ne présente pas, aux yeux de ce qui a été dit, d'inconvénients notables au plan de la mobilité;

- que la démolition des bâtiments existants est admissible, le Service du patrimoine n'ayant pas marqué d'opposition sur cette démolition dans la mesure où, bien qu'il soit repris à l'inventaire du patrimoine, l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une procédure de classement vu le peu d'intérêt global de l'architecture de ces constructions; il n'en demeure pas moins vrai que le château Balzat se trouve être un témoin de l'évolution et de l'histoire d'Ottignies, sans pour autant en avoir influencé le développement; que le Service du patrimoine du Service Public de Wallonie se réserve la possibilité de récupérer certains éléments; que ledit service se rendra sur place lors de la démolition du Château Balzat pour faire des relevés ou démontages de certains éléments; que la demanderesse indique qu'elle fera don de certains éléments aux musées locaux; que le site est actuellement inoccupé;

- que le coteau boisé n'est pas menacé par le projet, que du contraire; qu'en effet, grâce aux recommandations du rapport dendrobiologique réalisé par un expert indépendant (annexe 15 du dossier), un assainissement de sa situation (abattage des arbres présentant un risque de chablis, suppression progressive des nombreuses plantes exotiques ligneuses qui ont envahi l'espace boisé, ...) sera programmé dans les années à venir et permettra une meilleure préservation de cet espace;

- que l'accès au chemin de l'Athénée est revu et rendu plus privatif pour les voisins directs;

- que les résidences sont accessibles à des personnes à partir de 65 ans qui sont encore très mobiles dont l'accès à la gare et aux commerces sera un plus dans l'évitement de la solitude et de la mise à l'écart de la société; que le personnel des restaurants, maisons de repos, centre de bien-être tireront également profit de la proximité de la gare, ainsi que les visiteurs, les étudiants des kots, les utilisateurs des chambres d'hôtes et les habitants des résidences classiques; que dès lors la proximité de la gare est une opportunité; que les cheminements ne présentent pas de pentes insurmontables;

Considérant, quant aux critiques émises par les riverains, que le recul des bâtiments par rapport à l'avenue des Villas a été augmenté par rapport au CU2 pour obtenir minimum 20 m entre le nouveau bâtiment C et les façades arrière des villas existantes; que ce recul est nettement supérieur à celui d'une rue classique et permet un bon aménagement paysager; qu'aucun ombrage n'est dès lors à craindre pour les riverains du fait du recul des constructions ainsi prévu; qu'en ce qui concerne les vues, le dernier étage du bâtiment C abrite principalement des fonctions communes occupées de manière épisodique et est conçu en retrait pour minimiser l'impact pour les riverains;

Considérant que l'accès au Service d'Incendie a été fixé en concertation avec ce dernier;

Considérant enfin sur ce point, quant aux critiques des riverains relatives à une dévaluation de leur propriété, que ces réclamations ne sont pas suffisamment précises;

Considérant, en ce qui concerne le charroi, que suivant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le bâtiment A est susceptible d'accueillir 170 personnes (120 + 15 résidents, 30 membres du personnel et 5 visiteurs externes du centre bien-être), le bâtiment B est susceptible d'accueillir maximum 90 personnes (75 résidents et 15 membres du personnel) et le bâtiment C est susceptible d'accueillir maximum 130 résidents, 14 hôtes dans les chambres et 17 appartements classiques; que le centre bien-être est susceptible d'accueillir 15 personnes simultanément; que la cafétéria permet d'accueillir 20 personnes et que le restaurant a une capacité de 135 personnes; que la demanderesse fait observer que sur la rue des Combattants, l'accroissement de charroi généré par le complexe est, au vu de la situation actuelle, négligeable; que de façon générale, un seul accès est prévu au site, en connexion directe avec le rond-point pour des raisons de fluidité et de sécurité; que sur la rue des Villas, la sécurité aux abords de l'Athénée Paul Delvaux sera préservée (zone 30); que les personnes entrant/sortant du parking rouleront en effet à faible allure et que la continuité du trottoir est prévue au niveau du nouvel embranchement sur le rond-point; que l'accès au chemin de l'Athénée est revu et rendu plus privatif pour les voisins directs; que tous ces aménagements sont prévus en concertation avec la Police et l'administration communale; qu'en terme de stationnement, la capacité en sous-sol et les 12 emplacements créés en voirie sont de nature à répondre aux besoins du complexe;

Considérant que le site comporte un chêne remarquable au sens de l'article 266 du CWATUPE; que le projet prévoit le maintien dudit chêne;

Considérant que la haie située le long de l'avenue des Villas sera abattue pour élargir le trottoir; que la haie bordant le sentier de l'Athénée sera quant à elle préservée;

SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL

Considérant que le projet s'écarte des orientations du schéma de structure communal du fait du recul inexistant (au niveau du sous-sol et donc de la capacité à planter) du côté du sentier de l'Athénée; que suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat, il est possible de s'écarter des orientations d'un schéma de structure communal, moyennant due motivation et à condition de ne pas en dénaturer les options;

Considérant que le Schéma de structure de Ottignies contient les objectifs généraux repris en termes d'options, en page 3 à 7; que ceux-ci peuvent se synthétiser comme suit :

- accueillir une population diversifiée tant en ce qui concerne l'âge que le niveau socio-économique;
- assurer la vitalité des quartiers en établissant un équilibre entre les groupes d'âge;
- assurer la diversification de l'offre de logements et répondre à la demande de personnes aux besoins sociaux;
- densifier les centres et les quartiers à proximité des infrastructures de communication;
- utiliser les zones d'habitat au plan de secteur avant les autres zones;
- localiser les services sociaux à proximité des infrastructures de communication et du centre;
- favoriser la mixité des fonctions, principalement dans les centres et à proximité des infrastructures;

Considérant que le projet répond à ces options; qu'il est donc conforme aux objectifs généraux souhaités par le Schéma de structure communal;

Considérant que ces objectifs sont ceux préconisés aujourd'hui par la politique régionale wallonne, à savoir :

- exploiter les territoires à haut potentiel de développement durable;
- favoriser la densification à proximité des gares;
- promouvoir la mixité des fonctions dans les quartiers existants;
- veiller à loger les seniors dans un cadre agréable dont les structures sont adaptées et dans des lieux présentant une bonne accessibilité aux transports et dotés d'une offre optimale en termes de services à la personne (soins de santé,...);
- rencontrer les enjeux démographiques, notamment par rapport à l'accroissement d'une part et au vieillissement de la population d'autre part, enjeux majeurs pour la société;
- rencontrer les enjeux énergétiques.

Qu'il est donc justifié de s'écarter des prescriptions en tant que telles dudit Schéma afin de rencontrer ces objectifs;

Considérant, comme le relève le Collège communal dans son avis favorable émis dans le cadre de la procédure, que le présent projet de complexe résidentiel et de services est intergénérationnel dans la programmation des logements, il comportera un centre de jour et il se situe à proximité immédiate d'une école secondaire, d'une gare RER et à très faible distance d'un hôpital à caractère régional, sans pour autant se trouver éloigné du centre-ville et de ses fonctions commerciales, administratives et de services;

Considérant que les autorités communales ont souhaité marquer leur soutien au principe de localisation du programme intergénérationnel et d'accueil des seniors sur le terrain concerné;

Considérant que par sa localisation, le projet est situé à proximité des deux pôles en devenir : gare et centre; qu'il constituera une liaison essentielle entre ces pôles;

Considérant, en ce qui concerne la zone d'espaces verts, que le coteau boisé n'est pas menacé par le projet, que du contraire; qu'en effet, grâce aux recommandations du rapport dendrobiologique réalisé par un expert indépendant (annexe 15), un assainissement de sa situation (abattage des arbres présentant un risque de chablis, suppression progressive des nombreuses plantes exotiques ligneuses qui ont envahi l'espace boisé, ...) sera programmé dans les années à venir et permettra une meilleure préservation de cet espace;

Qu'il est à noter également que les futures constructions ne descendront pas plus bas que la piscine existante du château Balzat actuel; qu'une zone située au sud de la parcelle sera également préservée, bien que ne figurant sur aucun schéma directeur;

Considérant, en conclusion, que les écarts au Schéma se justifient et l'espace vert est maintenu, voire même amélioré;

Considérant que comme le relève la demanderesse, les options fondamentales du schéma de structure communal, correspondant aux objectifs préconisés par la politique régionale wallonne en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sont l'exploitation des territoires à haut potentiel de développement durable, la densification à proximité des gares, la mixité de fonctions dans les quartiers et l'aménagement d'un cadre de vie agréable pour les seniors; que le projet répond à ces objectifs;

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme, que le projet y déroge, quant à l'aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres (aire 1/7), sur les points suivants :
- implantation avec un recul > 6 mètres de l'alignement;
- les surfaces construites occupent plus de 40% de la surface de la parcelle (parcelle de plus de 300 m^2);
- la profondeur des volumes principaux > 12 mètres;
- la hauteur sous gouttière des volumes principaux > 8,40 mètres et ils comportent plus de trois niveaux en façade;
- les toitures ne sont pas en pente continue comprise entre 30^o et 45^o;
- les toitures des volumes principaux n'ont pas deux versants droits de même inclinaison, ni de même longueur et pente;
- l'ensemble des baies de la façade à rue du bâtiment B n'est pas caractérisé par une dominante verticale (dominante horizontale renforcée par les bandeaux de maçonnerie d'appareillage différent de celui des trumeaux);
- parallélisme du Bâtiment C à la limite de parcelle;
- matériau de toiture non conforme (végétal);

Considérant, de même, que le projet déroge à l'aire d'équipement communautaire et de service public du règlement communal d'urbanisme (aire 4) sur les points suivants :
- marge de recul inférieure à 4 m;
- la hauteur sous gouttière du volume principal > 10,00 mètres;
- matériaux non conformes pour élévation;

Considérant que le projet, en ce qu'il s'implante dans la zone de services publics et d'équipements communautaires du plan de secteur, est toutefois de nature, in abstracto, à bénéficier de l'application de l'article 127, § 3 du CWATUPE permettant de s'écarter dudit règlement, pour autant qu'il respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en ce qui concerne la partie du projet située hors de la zone de services publics et d'équipements communautaires du plan de secteur et qui constitue une infrastructure communautaire, ledit article y est également applicable; qu'en ce qui concerne la partie du projet située hors de la zone de services publics et d'équipements communautaires du plan de secteur et qui ne constitue pas une infrastructure communautaire au sens du Conseil d'Etat (à savoir les infrastructures autres que la maison de retraite et de soins et le centre de jour agréés), les articles 113 et 114 du CWATUPE permettent, à titre exceptionnel, de déroger aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, pour autant que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage et reste dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale auxquelles il déroge;

Considérant, en ce qui concerne les dérogations, qu'il importe de rappeler que la possibilité de déroger ou de s'écarter d'un règlement communal d'urbanisme n'est pas une prescription de ce règlement; que ce mécanisme, de stricte application, ne confère aucunement un droit acquis au demandeur de permis mais, au contraire, exprime une potentialité soumise à l'appréciation objective de l'autorité compétente, dont elle doit user avec parcimonie; qu'ainsi, il faut, suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat, non seulement examiner si le projet «soit respecte, soit structure, soit recompose les lignes de force du paysage», mais également apprécier s'il est opportun d'user de ce mécanisme dans le cas d'espèce, eu égard aux particularités du projet et aux caractéristiques du site dans lequel il est censé s'implanter durablement; que l'autorité doit d'abord chercher à appliquer le règlement communal d'urbanisme, ce qui demeure le principe, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter ledit document dans le cas particulier où les dérogations sont permises; qu'il faut, en outre, que les dérogations accordées ne conduisent pas à la

dénaturation du règlement, c'est-à-dire que ce dernier doit conserver, après l'octroi des dérogations, une portée significative dans le reste de son champ d'application;

Considérant que le recours aux articles dérogatoires du CWATUPE se justifie en ce que le projet répond de façon globale aux objectifs, et défis, en matière d'aménagement du territoire durable, à savoir la densification dans les centres urbanisés, la mixité des fonctions dans les centres urbanisés et l'offre aux seniors de lieux de vie de qualité; que le projet, au vu de la densification qu'il propose opportunément, présente un caractère exceptionnel; que ce faisant, il convient en outre d'observer qu'il répond à l'objectif de densification énoncé en préambule du règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'en ce qui concerne la sous-aire 1/7, elle fut vraisemblablement pensée pour de l'habitat individuel, alors que la tendance est aujourd'hui à l'habitat groupé;

JUSTIFICATION DES DEROGATIONS AU CAS PAR CAS :

- la dérogation à l'implantation du volume principal avec une marge de recul de 6 mètres maximum :

- Bâtiment A, le recul est de 7,50M, ceci étant dû à la présence d'une double rampe d'accès au parking à partir du rond-point de l'avenue des Villas, pour éviter la sortie côté sentier de l'Athénée qui fut critiquée lors du CU2;

- Bâtiment B, le recul est de 4,50M à 7,00M afin de permettre la végétalisation de l'espace entre trottoirs et bâtiment, un parking vélos, l'accès esplanade;

- Bâtiment C, le recul est de 8,00M environ, pour la protection du chêne, et afin de respecter la demande du CU2 de reculer par rapport aux voisins;

Considérant que le recul supérieur à 6,00M se justifie par le fait que le demandeur a privilégié un espace public large au bénéfice de places et des belvédères (comme demandé dans le CU2); que ce recul permet de se dégager par rapport au chêne remarquable et aux voisins et de laisser une généreuse zone verte entre les bâtiments et les voisins, et par conséquent était nécessaire pour permettre une réalisation optimale du projet, au vu de l'endroit (présence du chêne remarquable) et de la nature imposante du projet;

Considérant que ce recul correspond à l'objectif de gestion qualitative du cadre de vie de l'article premier du CWATUPE; que le projet a été étudié comme un ensemble sur les 3 bâtiments dont l'un d'eux prend origine dans l'aire 4 qui permet un recul d'au moins 5,00M;

Considérant que le recul a également pour effet de limiter l'impact de la hauteur des bâtiments que pour les raisons citées, la présente dérogation, par ailleurs limitée à 2,00M, ce qui reste minime, permet d'optimiser, par l'augmentation du recul, un bon aménagement des lieux; que la dérogation est par ailleurs trop faible que pour porter atteinte à la destination de la zone;

Considérant qu'en laissant place à une zone verte, et en permettant de réduire l'impact de la hauteur, la dérogation favorise la structuration des lignes de forces du paysage; que le schéma de structure prévoit également de préserver des zones aérées et des espaces verts.

Considérant dès lors qu'il résulte d'un examen du projet que l'implantation avec un recul supérieur à 6,00M de l'alignement n'est pas problématique en soi puisqu'il permet d'éloigner le projet des riverains; qu'elle permet l'aménagement d'un vaste espace public et de préserver le chêne remarquable, ainsi qu'une vaste

zone verte par rapport aux voisins; que ce recul permet en outre de limiter l'impact de la hauteur des bâtiments; qu'il y a enfin lieu de préciser sur ce point que le projet a été conçu dans son ensemble et qu'une partie de celui-ci s'implante dans une aire qui permet un recul d'au moins 5,00M;

- la dérogation relative à l'occupation par des surfaces construites de 40 % de la parcelle maximum :

Considérant que l'occupation du sol par le socle est légèrement plus importante pour éviter un nombre trop important de niveaux hors sol; que cette limitation du nombre de niveaux permet, par ailleurs, d'assurer la continuité avec les gabarits de l'Athénée; que le projet est également repris partiellement sur l'aire 4 où il n'y a pas de limite d'occupation du sol;

Considérant que le pourcentage global d'occupation est de 48,6 %; que comme le demandeur le précise, il est à noter que le calcul de ce pourcentage se réduit fortement si on ne compte que l'emprise au sol des superstructures situées au-dessus du niveau de l'avenue des Villas; que plus de 70 % du site est traité par des aménagements publics ou paysagers, y compris le dessus de la dalle du socle; que la dérogation, en permettant de limiter la hauteur, place les bâtiments en adéquation avec son environnement immédiat;

Considérant que la dérogation n'attente pas à la destination générale de la zone; qu'elle s'inscrit dans un objectif de densification du tissu urbain repris dans les objectifs du RCU et du schéma de structure qui prévoit une croissance localisée prioritairement dans les centres;

Considérant, par ailleurs, que l'occupation au sol n'est pas problématique au vu de la superficie du terrain; que plus de la moitié du terrain est en effet laissée vierge de construction; qu'il y a enfin également lieu de préciser sur ce point que le projet a été conçu dans son ensemble et qu'une partie de celui-ci s'implante en partie dans une aire où il n'y a pas de limite d'occupation du sol;

- la dérogation en ce qui concerne la profondeur du volume principal (supérieure à 12,00M) :

Considérant que le demandeur expose que la configuration du terrain, la logique de fonctionnement des centres intergénérationnels, impose des logements plus profonds que longs; que «l'efficacité» des plans, les accessibilités PMR, les exigences énergétiques, les normes acoustiques actuelles, l'impact en énergie grise ont directement influencé l'épaisseur totale du bâtiment; qu'un bâtiment compact et profond évite d'avoir des façades de largeurs importantes qui boucheraient la vue depuis l'espace public vers la vallée; que ces différents motifs permettent de comprendre la nécessité de déroger au RCU en vue d'un aménagement des lieux cohérent avec le projet et obéissent pour partie au prescrit de l'article premier du CWATUPE (performance énergétique de l'urbanisation et gestion qualitative du cadre de vie) qu'en outre, la dérogation à la profondeur, en ce qu'elle permet d'offrir des perspectives visuelles vers la vallée, permet de structurer judicieusement les lignes de force du paysage et accroît les possibilités de densification du tissu urbain prônées par les options du RCU et du schéma de structure qui prévoit une croissance localisée prioritairement dans les centres;

Considérant ainsi, que la profondeur des volumes principaux supérieure à 12,00M permet de densifier le site et se justifie en outre par la configuration du terrain, les vues à dégager vers la vallée, la logique-même de fonctionnement du projet et sa taille critique;

- la dérogation qui concerne la hauteur sous corniche des volumes principaux supérieure à 8,40M et les trois niveaux en façade :

Considérant que le demandeur expose qu'en comparaison avec une maison unifamiliale, le programme intergénérationnel implique, entre autres pour des raisons techniques et de ventilation (PEB), des hauteurs sous planchers plus conséquentes; que les rez-de-chaussée communs impliquent également une «surhauteur» pour des espaces conviviaux; que par ailleurs, le recul imposé par les espaces publics, par le maintien délibéré de la zone dendrobiologique au sud et par l'occupation du sol la plus faible possible ont une répercussion sur le nombre d'étages;

Considérant que la dérogation revêt donc un caractère exceptionnel tenant à sa nécessité au vu du type de projet et de son emplacement; que les fonctions intégrées aux bâtiments fonctionnent en unité; que celles-ci ont des surfaces optimales qui ne peuvent être divisées ou multipliées; que ce type de programme intergénérationnel de village du bien-être ne peut fonctionner qu'avec une certaine densité, une taille critique; que le projet ne rentre donc pas dans la typologie d'un habitat individuel;

Considérant, par ailleurs, qu'une augmentation de la hauteur sous corniche n'est pas susceptible de remettre en cause la destination d'habitat de la zone, et s'inscrit d'ailleurs dans le sens d'une densification du tissu urbain prônée par les options du RCU et du schéma de structure qui prévoit une croissance localisée prioritairement dans les centres; que la hauteur des bâtiments du projet est alignée sur celle de l'Athénée située en face, de telle sorte que la dérogation quant à la hauteur des bâtiments permet une structuration des lignes de force du paysage et s'inscrit dans une optique de cohérence architecturale avec l'environnement bâti immédiat de l'école;

Considérant que la dérogation en ce qui concerne la hauteur sous corniche et le nombre de niveaux se justifie donc par la fonction des bâtiments qui implique des hauteurs sous planchers plus importantes, par le recul imposé quant à l'implantation et par la taille critique que doit atteindre ce type de projet; que l'utilisation de toitures plates influence par ailleurs à la hausse le niveau de corniche/acrotère;

- les dérogations qui concernent la toiture plate (pas de toiture en pente avec deux versants droits de même inclinaison) et l'utilisation de matériaux de toiture non-conformes :

Considérant que l'utilisation de toitures plates végétales minimise l'impact visuel et, dans le cas du présent projet, améliore l'intégration paysagère; qu'une utilisation de toiture plate végétale est plus rationnelle et permet, entre autres, d'améliorer les performances du bâtiment et d'y optimiser le placement des panneaux solaires; que les surfaces égouttées sont également moins importantes dans le cas de toiture plate; qu'elles permettent de placer des toitures vertes qui, en plus de leur impact positif sur l'écosystème, permettent de temporiser les eaux de pluie (comme demandé par l'IBW);

Considérant que l'utilisation de toitures plates permet également de minimiser l'impact visuel sur les équipements techniques en toitures (exutoires, cheminées, panneaux solaires..,); que l'utilisation de toitures en pente, en l'espèce, aurait eu comme conséquence une forte augmentation des hauteurs et des volumes sous toitures non occupés; que les toitures plates sont mieux adaptées au gabarit des bâtiments induits par les fonctions qui s'y trouvent;

Considérant que les toitures végétales comportent des nombreux avantages économiques et écologiques aussi bien pour le propriétaire, la communauté que pour l'environnement : longévité de la toiture, isolation thermique du toit, isolation du bruit, sécurité incendie, gestion de l'eau et ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales (comme demandé par l'IBW), amélioration du climat, - purification de l'air et de l'eau, avantages visuels, espace d'accueil pour

diversité de la faune et la flore; que pour le présent projet, une dérogation est nécessaire au vu des avantages qu'elle procure à la fois en faveur du projet, et en faveur de la collectivité de telle sorte que le caractère exceptionnel de la dérogation est rencontré;

Considérant dès lors, que les toitures telles qu'elles sont prévues permettent de réduire leur impact visuel, sont mieux adaptées au gabarit des bâtiments et permettent d'optimaliser leur bilan énergétique; que les toitures plates présentent par ailleurs moins de surface égouttée et peuvent être végétalisées, ce qui permet de temporiser les eaux de pluie;

Considérant que la végétalisation des toitures est opportune en ce qu'elle contribue à une régulation des débits hydriques et à une diminution de l'empreinte carbone de la construction;

- l'ensemble des baies de la façade à rue du bâtiment B n'est pas caractérisée par une dominante verticale :

Considérant, en ce qui concerne l'horizontalité des baies, qu'il est incontestable que les constructions avoisinantes ne présentent pas une dominante verticale marquée; que l'organisation des baies proposées pour la façade à rue du bâtiment B est une réponse à la fonction qui s'y rallie, que l'ensemble participe toutefois à une composition verticale globale; que cette dérogation est directement liée à la spécificité du projet présenté en l'espèce;

- la dérogation au RCU en ce qui concerne le parallélisme du bâtiment C à la limite de parcelle :

Considérant que la dérogation en ce qui concerne le parallélisme du bâtiment C à la limite de parcelle se justifie par le fait que le bâtiment C est reculé au maximum des voisins et du chêne remarquable; que l'implantation tend par ailleurs à se rapprocher au maximum de la parallèle; que par ailleurs, l'implantation du bâtiment se justifie pleinement par la cohérence globale du projet; que le bâtiment est en effet en continuité des bâtiments A et B, ce qui permet de structurer les lignes de force du paysage; que les façades des bâtiments A et B sont parallèles à l'avenue des villas, le bâtiment C, qui se trouve dans leur prolongement n'est dès lors pas tout à fait parallèle à la limite de parcelle du côté sentier; que la dérogation ne tient dès lors qu'à l'importance des bâtiments et était nécessaire au maintien d'une structure globalement cohérente;

- la dérogation qui concerne la marge de recul latéral inférieur à 4,00M :

Considérant que les marges de recul par rapport aux limites de propriété sont respectées partout sur le site (>2,00M en aire 1/7 et > 4,00M en aire 4); que seuls quelques mètres de la façade du bâtiment A sont concernés en ce qui concerne l'aire 4 et la marge de recul latéral inférieure à 4,00M; que cette dérogation est nécessaire afin de respecter la cohérence architecturale de la façade et son alignement tout le long et justifie le caractère exceptionnel de la dérogation; d'autant plus que l'endroit concerné par cette dérogation est de plus boisé et donc non impacté par ce rapprochement;

Considérant dès lors que la dérogation permet de conserver la cohérence du projet, et que la zone où il est dérogé au RCU est boisée, et ne présente par conséquent pas d'impact visuel négatif, qu'elle est minime; que l'on peut considérer qu'elle participe à la structuration des lignes de force du paysage; que vu son caractère anecdotique, la dérogation n'est pas de nature à porter atteinte aux objectifs prônés par le RCU;

- la dérogation qui concerne les matériaux non conformes (bardage zinc) :

Considérant que le bardage Zinc est prévu au dernier étage du Bâtiment A essentiellement pour en atténuer l'impact visuel; que cette dérogation est donc indispensable pour une bonne intégration visuelle du projet dans son environnement; qu'à cet égard, les matériaux utilisés permettent de respecter les lignes de force du paysage en atténuant les effets dus à la taille du bâtiment; qu'il faut noter que les impostes opaques intégrées aux châssis ne sont pas des matériaux de façade proprement dits;

Considérant en conclusion, que la dérogation en ce qui concerne les matériaux non conformes pour les élévations ne se rapporte qu'au bardage en zinc prévu au dernier étage du bâtiment A, les impostes opaques intégrées aux châssis n'étant pas des matériaux de façade proprement dits; que le bardage en zinc permet d'atténuer l'impact paysager du bâtiment A;

- La hauteur sous corniche supérieure à 10,00M :

Considérant, comme déjà exposé ci-dessus, que le demandeur expose qu'en comparaison avec une maison unifamiliale, le programme intergénérationnel implique, entre autres pour des raisons techniques et de ventilation (PEB), des hauteurs sous planchers plus conséquentes; que les rez-de-chaussée communs impliquent également une «surhauteur» pour des espaces conviviaux; que par ailleurs, le recul imposé par les espaces publics, par le maintien délibéré de la zone dendrobiologique au sud et par l'occupation du sol la plus faible possible ont une répercussion sur le nombre d'étages;

Considérant que la dérogation revêt donc un caractère exceptionnel tenant à sa nécessité au vu du type de projet et de son emplacement; que les fonctions intégrées aux bâtiments fonctionnent en unité; que celles-ci ont des surfaces optimales qui ne peuvent être divisées ou multipliées; que ce type de programme intergénérationnel de village du bien-être ne peut fonctionner qu'avec une certaine densité, une taille critique; que le projet ne rentre donc pas dans la typologie d'un habitat individuel;

Considérant, par ailleurs, qu'une augmentation de la hauteur sous corniche n'est pas susceptible de remettre en cause la destination d'habitat de la zone, et s'inscrit d'ailleurs dans le sens d'une densification du tissu urbain prônée par les options du RCU et du schéma de structure qui prévoit une croissance localisée prioritairement dans les centres; que la hauteur des bâtiments du projet est alignée sur celle de l'Athénée située en face, de telle sorte que la dérogation quant à la hauteur des bâtiments permet une structuration des lignes de force du paysage et s'inscrit dans une optique de cohérence architecturale avec l'environnement bâti immédiat de l'école;

Considérant que la dérogation en ce qui concerne la hauteur sous corniche et le nombre de niveaux se justifie donc par la fonction des bâtiments qui implique des hauteurs sous planchers plus importantes, par le recul imposé quant à l'implantation et par la taille critique que doit atteindre ce type de projet; que l'utilisation de toitures plates influence par ailleurs à la hausse le niveau de corniche/acrotère;

Considérant, quant à l'intégration paysagère du projet, que celle-ci fait l'objet d'une analyse approfondie aux pages 65 à 73 et 108 à 113 de la note d'évaluation des incidences du dossier; qu'une vue du site a été prise en ballon; que bien qu'elle ne sera jamais perceptible à partir du sol, elle a permis cependant d'y intégrer le projet futur et d'en souligner l'échelle en corrélation avec les bâtiments à proximité : Athénée, Résidence le Chenoy, Clinique Saint-Pierre, la gare d'Ottignie, le Garage VW de l'avenue des Combattants;

Considérant qu'il ressort de l'étude que depuis la vallée de la Dyle, la seule vue perceptible le sera à partir de la Chaussée de la Croix (à près d'un km du site);

que les bâtiments ne dépassent pas la cime des arbres implantés sur le plateau; que les profils des acrotères ont été étudiés pour épouser les courbes des différents plans d'horizon;

Considérant que la perception du projet depuis l'avenue des Combattants est faible et est atténuée du fait des jeux de perspectives et de la végétation importante de la zone verte maintenue;

Considérant que les gabarits ont été étudiés pour ne pas dépasser le faîte du bâtiment principal de l'athénée ainsi que le clocher des bâtiments existant sur le site (conciergerie); que la perception côté avenue des Villas ne sera pas plus importante que les bâtiments existants de l'Athénée;

Considérant que la zone d'implantation, au bord du plateau des Villas, est la plus optimale, car elle est plate, actuellement occupée par des bâtiments et zones de parking; que le projet a été étudié pour être le plus compact possible, les reculs à rue permettant l'élargissement des trottoirs; un minimum d'impact paysager, une économie de moyens (énergétique et financier), tout en restant en corrélation avec la fonction que les bâtiments abritent; qu'actuellement le bord du plateau est partiellement boisé, mais la majorité des individus (arbres) sur cette zone présentent, selon le rapport d'étude dendrobiologique (annexe 5), un peu de défoliation précoce en bout de cime et des bris de branches moyennes; que leur position sommitale, en rupture de pente, les expose fortement à un chablis qui pourrait provoquer des dégâts considérables dans le versant boisé; que ces raisons impliqueraient de toute façon une gestion proactive vis-à-vis de ces arbres à conduire à moyen terme;

Considérant, en conclusion, comme le souligne le Bureau Aster dans ses conclusions (page 113 de la notice), l'impact paysager et urbanistique n'altère pas de façon significative la qualité actuelle du paysage depuis le versant opposé du vallon de la Dyle; que les lignes de force sont respectées avec une horizontalité dominante dans le projet comme dans le paysage local; que cette horizontalité est soulignée par le traitement architectural des façades, mais elle est interrompue de façon pertinente par les espaces laissés libres entre les trois bâtiments projetés; que cela a pour effet de conférer au projet une certaine transparence et contribue, avec le socle minéral commun, à ancrer les constructions dans le versant boisé;

Considérant, qu'à l'échelle du périmètre de la demande, le projet participe en outre à la structuration et à la recomposition du site à travers un aménagement approprié des abords, principalement en ce qui concerne la zone de recul le long de l'avenue des Villas et la végétation destinée à coloniser le socle commun aux trois bâtiments; que les constructions et les plantations confèrent à l'ensemble un équilibre permettant de préserver l'intérêt paysager du versant ouest du vallon de la Dyle; que la mise en œuvre d'un tel projet présente certains avantages du point de vue paysager et urbanistique : elle améliore, entre autres, la qualité générale de l'espace public, tant au niveau de l'avenue des Villas (aménagement de la zone de recul) qu'au niveau du versant boisé (requalification du parc et liaison physique avec le centre-ville);

Considérant dès lors, que pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, les dérogations sollicitées sont justifiées, respectent, recomposent ou restructurent les lignes de force du paysage et ne remettent pas en cause de manière fondamentale les options urbanistiques applicables et sont compatibles avec la destination de la zone; que ces dérogations peuvent être accordées à titre exceptionnel en l'espèce; qu'en effet, celles-ci permettent de présenter un projet cohérent et optimal eu égard à sa finalité particulière à l'endroit considéré;

Considérant que le projet rejoint l'objectif de densification des centres urbains repris en préambule dudit RCU «Dans les noyaux urbains d'Ottignies et de LLN, l'aménagement devra se faire en densifiant le tissu bâti»; qu'ainsi, la densification

des centres urbains, en particulier autour de la gare, est non seulement voulue par le Collège de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve mais est également demandée par la Région Wallonne (cfr la brochure «Politique d'aménagement du territoire pour le 21ème siècle -Lignes de force» publiée par la Région Wallonne);

Considérant que cette densification en face d'une école de qualité de la Communauté Française est opportune dans la mesure où les logements unifamiliaux sont à plus de 20 m des bâtiments les plus proches du Village du Bien-Etre; que cette distance est d'ailleurs supérieure à celle rencontrée entre deux villas situées en vis-à-vis de chaque côté d'une rue de largeur normale;

Considérant que ce projet global est à cheval sur deux zones et sous-aires du RCU (aire 4 et sous-aire 1/7); que le projet s'implante près d'une gare et un centre urbain; que la densité y est donc justifiée; que la volonté de maintenir une zone verte au sud du terrain suite à l'analyse dendrobiologique, d'avoir un recul suffisant par rapport au chêne classé et aux riverains, de maintenir la zone verte sur le versant Est, a limité la zone constructible à 48,6% de l'ensemble de la parcelle; que la volonté de ne pas construire une «barre» ou une «muraille» de bâtiments mais de veiller à la «transparence» du site en ménageant des percées vers la vallée à partir des places «haute» et «basse» a amené la construction de trois entités de hauteur similaire aux bâtiments principaux de l'école située en face et à devoir solliciter les dérogations; que dans la continuité des gabarits de l'athénée, le projet, délibérément, a privilégié une augmentation de l'occupation du sol plutôt qu'une construction en hauteur qui aurait nécessité 6 ou 7 niveaux;

Considérant que les matériaux proposés pour le traitement des éléments de l'enveloppe extérieure des immeubles sont de nature à garantir une discrétion et une certaine neutralité;

Considérant, en conclusion, qu'il résulte de l'ensemble des éléments de motivation émis ci-dessus, des pièces jointes au dossier de demande de permis, des éléments invoqués par le demandeur dans son recours et des éléments contenus dans le rapport de synthèse des fonctionnaire délégué et technique sur recours, que le projet se justifie, que les dérogations rencontrent les conditions imposées par les articles 113, 114 et 127, § 3, du CWATUPE, que le projet est compatible avec la zone d'habitat; que le permis peut être octroyé;

[...]";

Considérant que, par requêtes introduites les 7 et 19 février 2013, la S.A. DOMAINE DE BALZAT et la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure estimant que le deuxième moyen est fondé et que l'acte attaqué peut être annulé au terme de débats succincts;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 95 et 97 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 1er, 113, 114 et 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du règlement communal d'urbanisme de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve tel qu'adopté le 18 août 1993 et révisé le 19 mars 1998, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la

motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que le permis est délivré en dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve sur la base de la motivation qu'il comporte, alors que

- première branche : le projet déroge à la quasi-totalité des prescriptions du R.C.U. relatives aux bâtiments et méconnaît de la sorte ses options urbanistiques et architecturales;
- deuxième branche : la motivation des dérogations est inadéquate au regard des dispositions visées au moyen;
- troisième branche : le projet méconnaît les prescriptions du R.C.U. relatives aux emplacements de stationnement, sans qu'une dérogation n'ait été accordée sur ce plan;

Considérant que la Région wallonne répond que les dérogations prises une à une ou dans leur ensemble montrent que le R.C.U n'est pas dénaturé dans son ensemble :

- en ce qui concerne le recul, allant jusqu'à 8 mètres au lieu de 6 mètres, il correspond, comme le relève l'acte attaqué, à la poursuite d'un objectif de gestion qualitative du cadre de vie comme le consacre l'article 1er du CWATUPE. Un recul permet toujours de limiter l'impact de la hauteur des bâtiments et permet d'éloigner le projet des riverains. La partie adverse n'aperçoit dès lors pas en quoi cette dérogation cause grief aux parties requérantes qui ne s'en expliquent pas à ce sujet;

- en ce qui concerne l'occupation par des surfaces construites de 40 % de la parcelle maximum, la dérogation est mineure (48,6 % au lieu de 40 %). La moitié du terrain est laissée vierge de toute construction et 70 % du site est traité par des aménagements publics ou paysagers;

- en ce qui concerne la profondeur du volume principal, supérieure à 12 mètres, l'objectif est d'assurer un aménagement des locaux cohérent avec le projet pour répondre également à la configuration du terrain;

- en ce qui concerne la hauteur sous corniche des volumes principaux, supérieure à 8,40 mètres et les trois niveaux en façade, un tel projet de type intergénérationnel de village du bien-être ne peut fonctionner qu'avec une certaine densité et une certaine taille. Nous ne sommes pas dans la typologie de l'habitat unifamilial traditionnel et individuel. Cette augmentation s'inscrit dans le sens d'une

densification du tissu urbain, valeur qui est par ailleurs prônée par les options du R.C.U. et du schéma de structure communal;

- en ce qui concerne la toiture plate et l'utilisation de matériaux de toiture non conformes, l'intégration paysagère a été privilégiée, de même que l'amélioration des performances du bâtiment par le placement de panneaux solaires;

- en ce qui concerne les baies de la façade à rue du bâtiment B qui n'est pas caractérisé par une dominante verticale, force est de constater en l'espèce avec l'acte attaqué que les constructions avoisinantes ne présentent pas une dominante verticale marquée;

- en ce qui concerne le manque de parallélisme du bâtiment C à la limite de la parcelle, cette dérogation est justifiée par le fait que le bâtiment C est reculé au maximum des voisins et du chêne remarquable. Ici encore, quel est l'intérêt des parties requérantes à faire valoir un tel grief?

- en ce qui concerne la marge de recul latérale inférieure à 4 mètres, cela ne concerne que quelques mètres de la façade du bâtiment A et il était en vue de conserver la cohérence du projet s'agissant d'une zone boisée;

- en ce qui concerne les matériaux non conformes (bardage en zinc au dernier étage du bâtiment A), il s'agit d'en atténuer l'impact visuel et dès lors favoriser une bonne intégration du projet dans l'environnement;

Considérant que la partie adverse souligne que le projet intergénérationnel qui est destiné à s'implanter à cet endroit ne peut se satisfaire d'une architecture de type villa blanche unifamiliale à 4 façades et que toutes les dérogations visent précisément à favoriser cette intégration avec les villas des parties requérantes; qu'elle relève que c'est à juste titre que l'acte attaqué précise que le R.C.U. poursuit un objectif de densification du tissu bâti dans l'environnement urbain d'Ottignies et de Louvain-la-Neuve et que si l'on doit s'en tenir à la sous-aire d'habitat en dehors des centres, il est prévu toutefois de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier, ce que fait le projet nonobstant les dérogations qui sont accordées au R.C.U.; qu'elle reproche aux requérants de tenter d'opposer leur propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative, ce qui n'est pas en leur pouvoir; qu'elle fait valoir que ces dérogations sont rendues nécessaires pour réaliser de manière optimale le projet à l'endroit considéré et qu'il s'agit dès lors d'une justification du caractère exceptionnel des dérogations qui sont octroyées par l'auteur de l'acte; que, selon elle, exiger de la partie adverse qu'elle identifie les lignes de force du paysage, c'est exiger les motifs

des motifs dès lors que la partie adverse a exposé en quoi les dérogations permettent au projet de s'intégrer de manière optimale à son environnement; ainsi, conclut-elle, la dérogation à la profondeur permet d'offrir des perspectives vers la vallée;

Considérant que la première partie intervenante fait valoir, au sujet de la première branche, que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, la dérogation doit demeurer accessoire et doit laisser intactes les orientations de l'aménagement du territoire, définies par le règlement d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce, à son estime, bon nombre de dérogations sont en réalité des dérogations en cascade et il importe d'apprécier le nombre de dérogations au R.C.U. au regard de l'importance des constructions projetées; qu'elle constate qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que les dérogations octroyées ne sont pas de nature à compromettre la finalité et les caractéristiques générales du R.C.U. concerné, que le recours aux articles dérogatoires se justifie dès lors que le projet répond de façon globale aux objectifs et défis, en matière d'aménagement du territoire durable, à savoir la densification dans les centres urbanisés, la mixité des fonctions dans les centres urbanisés et l'offre aux seniors de lieux de vie de qualité, et que le projet est inscrit "à cheval" sur deux zones prévues au R.C.U. (l'aire d'habitat et l'aire d'équipement communautaire et de services) et assure une transition de l'une vers l'autre; qu'elle ajoute que, s'agissant de la partie du projet située en aire différenciée d'habitat, sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres, le R.C.U. précise que dans les zones bâties situées en dehors des centres où les caractères urbanistiques sont moins marqués, "l'on tentera de retrouver l'esprit tantôt urbain, tantôt rural de l'architecture. Là où elle est particulière à un quartier, on la préservera. Là où elle n'existe pas aujourd'hui, on cherchera à créer cette ambiance spatiale en induisant de nouveaux caractères du bâti et des rues"; qu'elle observe qu'en l'espèce, le cadre environnant est hétérogène et n'est pas constitué uniquement de villas : juste en face se trouve l'Athénée Royal Paul Delvaux, sont proches également la Résidence du Chenoy, la gare et le garage VW; qu'ainsi, selon elle, le projet ne remet dès lors pas en cause les objectifs poursuivis par le R.C.U. et ne porte pas atteinte, par sa densité, à "l'esprit de l'architecture de ce quartier";

Considérant, à propos de la deuxième branche, que la première partie intervenante soutient que la densité est justifiée par l'implantation du projet près d'une gare et d'un centre urbain, à cheval sur deux sous-aires et deux zones du R.C.U., et qu'en considérant que la densité du projet est conforme aux options du schéma de structure communal, le ministre n'a commis aucune erreur de droit; qu'elle justifie ensuite chacune des dérogations octroyées au R.C.U., essentiellement par la nécessaire continuité avec les gabarits de l'Athénée et la nature-même du

projet, un centre intergénérationnel qui implique une taille critique, une certaine densité, ce qui ne peut être comparé avec de l'habitat de type unifamilial; qu'enfin, à son estime, la motivation de l'acte attaqué démontre que l'autorité administrative était en mesure d'apprécier en connaissance de cause l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant et donc le respect, la structuration ou la recomposition des lignes de force du paysage;

Considérant, quant à la troisième branche, que la bénéficiaire du permis attaqué entend démontrer que le nombre de places de parking projeté est conforme au nombre de logements qui seront créés sur le site, conformément au R.C.U.; qu'elle estime que les requérants ne peuvent être suivis lorsqu'ils affirment que les différents services dont la fonction horeca qui seront présents sur le site nécessitent 48 places de parking; qu'elle juge qu'un tel nombre est exagéré et ne s'applique pas aux services projetés, ceux-ci étant destinés à titre principal aux occupants du futur village dit du bien-être;

Considérant que la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve entend s'en référer intégralement aux arguments exposés dans la note d'observations déposée par la Région wallonne;

Considérant que le projet litigieux prévoit la construction de trois bâtiments (A, B et C), disposés sur un socle continu et formant un complexe, tout en étant distincts et autonomes l'un par rapport à l'autre;

Considérant que le bâtiment A comprend une maison de repos et de soins pour personnes âgées de 120 lits, un centre d'accueil de jour pour 15 personnes âgées et un centre de bien-être; qu'il est situé principalement en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur et en aire 4 d'équipement communautaire et de services au R.C.U. de la commune; que, toutefois, une petite partie du bâtiment, en son extrémité nord-est (notamment le centre de bien-être), déborde sur une zone d'habitat au plan de secteur, rangée en sous-aire 1/7 d'habitat "en ordre semi-ouvert en dehors des centres" au R.C.U.;

Considérant que ce bâtiment A déroge à l'aire n^{o} 4 du R.C.U. sur trois points :

- marge de recul inférieure à 4 mètres;
- la hauteur sous gouttière du volume principal est supérieure à 10 mètres;
- les matériaux ne sont pas conformes pour l'élévation;

pour la partie débordant en aire 1/7 au R.C.U., il y déroge sur sept points :

- implantation avec un recul supérieur à 6 mètres de l'alignement;
- les surfaces construites occupent plus de 40 % de la surface de la parcelle;
- la profondeur du volume principal est supérieure à 12 mètres;
- la hauteur sous gouttière du volume principal est supérieure à 8,40 mètres et il comporte 5 niveaux au lieu de 3;
- la toiture (plate) n'est pas en pente continue comprise entre 30° et 45°;
- la toiture du volume principal n'a pas deux versants droits de même inclinaison, ni de même longueur et pente;
- matériau de toiture non conforme (végétal);

Considérant que le bâtiment B comprend une résidence-services de 50 appartements, un restaurant principal et des services de proximité; qu'il est entièrement situé en zone d'habitat au plan de secteur et en sous-aire n° 1/7 d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres au R.C.U.; qu'il déroge au R.C.U. sur huit points :

- implantation avec un recul supérieur à 6 mètres de l'alignement;
- les surfaces construites occupent plus de 40 % de la surface de la parcelle;
- la profondeur du volume principal est supérieure à 12 mètres;
- la hauteur sous gouttière du volume principal est supérieure à 8,40 mètres et il comporte 5 niveaux au lieu de 3;
- la toiture (plate) n'est pas en pente continue comprise entre 30° et 45°;
- la toiture du volume principal n'a pas deux versants droits de même inclinaison, ni de même longueur et pente;
- l'ensemble des baies de la façade à rue n'est pas caractérisé par une dominante verticale (dominante horizontale renforcée par les bandeaux de maçonnerie d'appareillage différent de celui des trumeaux);
- matériau de toiture non conforme (végétal);

Considérant que le bâtiment C comprend une résidence intergénérationnelle de 47 appartements avec 16 kots d'étudiants et 7 chambres d'hôtes ainsi qu'une résidence classique de 17 appartements; qu'il est entièrement situé en zone d'habitat au plan de secteur et en sous-aire n° 1/7 d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres au R.C.U.; qu'il déroge au R.C.U. sur huit points :

- implantation avec un recul supérieur à 6 mètres de l'alignement;
- les surfaces construites occupent plus de 40 % de la surface de la parcelle;
- la profondeur du volume principal est supérieure à 12 mètres;
- la hauteur sous gouttière du volume principal est supérieure à 8, 40 mètres et il comporte 5 niveaux au lieu de 3;

- la toiture (plate) n'est pas en pente continue comprise entre 30° et 45°;
- la toiture du volume principal n'a pas deux versants droits de même inclinaison, ni de même longueur et pente;
- non parallélisme du bâtiment à la limite de parcelle;
- matériau de toiture non conforme (végétal);

Considérant que l'acte attaqué distingue le projet de la manière suivante :

" [...]

Considérant que le projet, en ce qu'il s'implante dans la zone de services publics et d'équipements communautaires du plan de secteur, est toutefois de nature, in abstracto, à bénéficier de l'application de l'article 127, § 3, du CWATUPE permettant de s'écarter dudit règlement, pour autant qu'il respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en ce qui concerne la partie du projet située hors de la zone de services publics et d'équipements communautaires du plan de secteur et qui constitue une infrastructure communautaire, ledit article y est également applicable; qu'en ce qui concerne la partie du projet située hors de la zone de services publics et d'équipements communautaires du plan de secteur et qui ne constitue pas une infrastructure communautaire au sens du Conseil d'Etat (à savoir les infrastructures autres que la maison de retraite et de soins et le centre de jour agréés), les articles 113 et 114 du CWATUPE permettent, à titre exceptionnel, de déroger aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, pour autant que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage et reste dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale auxquelles il déroge;

[...]";

Considérant qu'il en résulte que, selon l'acte attaqué, le bâtiment A, s'agissant des dérogations au R.C.U., est de nature à bénéficier de l'application de l'article 127, § 3, du CWATUPE, permettant de s'écarter des prescriptions d'un R.C.U.; que par contre, selon le ministre, les infrastructures autres que la maison de retraite et de soins et le centre de jour, c'est-à-dire les bâtiments B et C abritant la résidence-services, la résidence intergénérationnelle et la résidence classique, portant pour l'essentiel sur une fonction résidentielle, tombent sous le coup de l'application des articles 113 et 114 du CWATUPE, lesquels permettent, à titre exceptionnel, de déroger aux prescriptions d'un R.C.U.;

Considérant que le R.C.U. de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, adopté en 1993 et modifié en 1998 a subdivisé la commune en quatre aires principales : 1. l'aire différenciée d'habitat répartie en neuf sous-aires différenciées (1.1 centre d'Ottignies, 1.2 centre de Louvain-la-Neuve, 1.3 caractère urbain de Louvain-la-Neuve, 1.4 caractère résidentiel de Louvain-la-Neuve, 1.5 caractère rural, 1.6 Limelette, 1.7 et 1.8 en dehors des centres et 1.9 l'habitat groupé), 2. l'aire différenciée rurale, 3. l'aire différenciée d'industrie et d'artisanat et 4. l'aire différenciée d'équipement communautaire et de services;

Considérant que le R.C.U. poursuit différents objectifs :

- "Dans les noyaux urbains d'Ottignies et de Louvain-la-Neuve, l'aménagement devra se faire en densifiant le tissu bâti. L'habitat se fera en ordre fermé ou semi-ouvert et on respectera les caractéristiques dominantes de chaque noyau";

- "Dans les zones bâties situées en dehors des centres où les caractères urbanistiques sont moins marqués, l'on tentera de retrouver l'esprit tantôt urbain, tantôt rural de l'architecture. Là où elle est particulière à un quartier, on la préservera. Là où elle n'existe pas aujourd'hui, on cherchera à créer cette ambiance spatiale en induisant de nouveaux caractères du bâti et des rues. Les nouvelles zones à urbaniser seront conçues dans l'optique d'un habitat traditionnel; la diversité sera notamment recherchée dans la conception des lotissements";

Considérant qu'il ressort des prescriptions relatives à la sous-aire 1/7 "habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres", dans laquelle se trouve la majorité du projet, que l'option architecturale et urbanistique fondamentale de cette zone est conçue dans l'optique d'un habitat traditionnel où la densité d'occupation au sol est limitée, conformément à l'objectif présenté en préambule du R.C.U.; que cette sous-aire n'est cependant pas caractérisée par des quartiers de type résidentiel avec des habitations en ordre ouvert, lesquels sont repris dans l'aire 1/8;

Considérant que la sous-aire 1/7 concernée par le projet se trouve derrière la gare d'Ottignies; qu'à l'est, se trouve la gare, implantée dans une sous-aire 1/1, soit le centre d'Ottignies; qu'à l'ouest, se trouvent une zone 1/81 (zone résidentielle en ordre ouvert en dehors des centres), une zone 2/3 (espace vert) et une zone 4 d'équipement communautaire et de services "couvrant" l'Athénée Royal Paul Delvaux; qu'au sud, se trouve le prolongement de l'aire n^{o} 4 "couvrant" la maison de retraite Résidence le Chenoy et le prolongement de la zone 1/1 du centre d'Ottignies;

Considérant que l'Athénée Royal Paul Delvaux, située en face du projet, se trouve dans une aire d'équipement communautaire au sens du R.C.U. et non dans une aire d'habitat 1/7, dans laquelle sont appelés à s'implanter les bâtiments B et C et une petite partie du bâtiment A; que la sous-aire 1/7, dans laquelle se trouvent les quatre villas des requérants, est caractérisée par cet habitat traditionnel;

Considérant que les dérogations accordées au R.C.U. pour les bâtiments B et C, réservés essentiellement à une fonction résidentielle, doivent être examinées au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE; que les trois dérogations accordées au R.C.U., relativement aux prescriptions imposées pour l'aire n^{o} 4 pour le bâtiment

A, réservé à une fonction communautaire, doivent être examinées au regard de l'article 127, § 3, du CWATUPE;

Considérant que tant pour les articles 113 et 114 que pour l'article 127, § 3, du CWATUPE, la faculté de déroger ou de s'écarter d'un règlement communal d'urbanisme n'est pas discrétionnaire; qu'en effet l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement communal d'urbanisme 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 règlement communal d'urbanisme, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application; qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en effet, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement communal d'urbanisme; qu'enfin, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUPE s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que si, pour la réalisation d'un projet déterminé, il y a lieu de déroger aux options fondamentales d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement communal d'urbanisme, notamment au motif que ceux-ci sont dépassés ou ne sont plus d'actualité eu égard aux nouvelles options de développement territorial ou d'urbanisme que l'autorité entend adopter, il y a lieu soit de modifier lesdits plans, soit de les abroger;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué qui autorise la construction des bâtiments A, B et C remet en cause des données fondamentales et essentielles des prescriptions imposées par le R.C.U. pour la sous-aire 1/7; qu'en effet, ne sont pas respectées les données relatives à l'implantation, l'occupation au sol, la profondeur, la hauteur sous corniche, le nombre d'étages, la forme des toitures et enfin les matériaux; qu'en outre, les dérogations accordées, en raison de leur nombre et de leur ampleur, conduisent à une dénaturation du R.C.U., ce qu'admet implicitement la première partie intervenante lorsqu'elle écrit ce qui suit :

" La plupart des écarts pour la sous-aire 1/7 du R.C.U. s'expliquent par le fait que ce R.C.U. fut vraisemblablement rédigé il y a une quinzaine d'années essentiellement pour de l'habitat de type unifamilial alors que la tendance actuelle est d'aller vers de l'habitat groupé" (annexe 1, recours permis unique : moyens développés en droit (§ 4.1), p. 6/43) ,

et que répète la partie adverse quand elle relève que :

" en ce qui concerne la sous-aire 1/7, elle fut vraisemblablement pensée pour de l'habitat individuel, alors que la tendance est aujourd'hui à l'habitat groupé";

Considérant que le projet n'est pas situé dans le centre urbain d'Ottignies au sens du R.C.U.; qu'il se trouve dans un quartier résidentiel situé derrière la gare, en dehors du centre, et en face d'une école, laquelle fait partie d'une sous-aire d'équipement communautaire et non de la sous-aire 1/7;

Considérant que l'acte attaqué mentionne que "[...] le recours aux articles dérogatoires du CWATUPE se justifie en ce que le projet répond de façon globale aux objectifs, et défis, en matière d'aménagement du territoire durable, à savoir la densification dans les centres urbanisés, la mixité des fonctions dans les centres urbanisés et l'offre aux seniors de lieux de vie de qualité; que le projet, au vu de la densification qu'il propose opportunément, présente un caractère exceptionnel; que ce faisant, il convient en outre d'observer qu'il répond à l'objectif de densification énoncé en préambule du règlement communal d'urbanisme"; qu'il poursuit en ces termes :

" [...]

Considérant dès lors, que pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, les dérogations sollicitées sont justifiées, respectent, recomposent ou restructurent les lignes de force du paysage et ne remettent pas en cause de manière fondamentale les options urbanistiques applicables et sont compatibles avec la destination de la zone; que ces dérogations peuvent être accordées à titre exceptionnel en l'espèce; qu'en effet, celles-ci permettent de présenter un projet cohérent et optimal eu égard à sa finalité particulière à l'endroit considéré;

Considérant que le projet rejoint l'objectif de densification des centres urbains repris en préambule dudit RCU «Dans les noyaux urbains d'Ottignies et de LLN, l'aménagement devra se faire en densifiant le tissu bâti»; qu'ainsi, la densification des centres urbains, en particulier autour de la gare, est non seulement voulue par le Collège de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve mais est également demandée par la Région Wallonne (cfr la brochure «Politique d'aménagement du territoire pour le 21ème siècle - Lignes de force» publiée par la Région Wallonne);

Considérant que cette densification en face d'une école de qualité de la Communauté Française est opportune dans la mesure où les logements unifamiliaux sont à plus de 20 m des bâtiments les plus proches du Village du Bien-Etre; que cette distance est d'ailleurs supérieure à celle rencontrée entre deux villas situées en vis-à-vis de chaque côté d'une rue de largeur normale;

Considérant que ce projet global est à cheval sur deux zones et sous-aires du RCU (aire 4 et sous-aire 1/7); que le projet s'implante près d'une gare et un centre urbain; que la densité y est donc justifiée; [...]";

Considérant que la motivation de l'acte attaqué selon laquelle ces dérogations au R.C.U. se justifient par une volonté de densifier les centres urbanisés conformément à l'objectif énoncé en préambule du R.C.U. n'est pas adéquate, dès

lors que cet objectif de densification du tissu bâti est énoncé pour les noyaux urbains d'Ottignies et de Louvain-la-Neuve et non pour les zones situées en dehors des centres et, comme en l'espèce, expressément placées en sous-aire 1/7 par le R.C.U. lui-même alors que celui-ci a, par ailleurs, déterminé des zones pour l'habitat groupé (sous-aire 1/9);

Considérant, quant au souci de répondre à de nouveaux défis en matière d'aménagement du territoire durable et à l'objectif de gestion qualitative du cadre de vie, notamment par l'offre aux seniors de lieux de vie de qualité, que ce besoin doit être assuré par une modification du R.C.U. lui-même et non en dérogeant aux règles essentielles de celui-ci; que l'auteur de l'acte attaqué admet au demeurant que les prescriptions en vigueur du R.C.U. relatives à la sous-aire 1/7 ne sont pas adaptées aux nécessités actuelles de l'aménagement des lieux; que l'orientation prônée par la partie adverse de densifier le bâti (p. 17 : "[...] le projet vise ainsi à «construire la ville sur la ville», conformément aux principes d'urbanisation durables énoncés dans le référentiel «Politique d'aménagement du territoire pour le 21e siècle - Lignes de force» [...]") n'a qu'une valeur indicative et ne peut avoir pour effet d'écarter l'application des dispositions réglementaires du R.C.U. en vigueur correspondant aux options fondamentales de celui-ci;

Considérant que la première partie intervenante écrit ce qui suit :

" Si le projet présente en effet un certain nombre de dérogations au R.C.U., il importe toutefois d'apprécier leur importance eu égard à celui des constructions projetées. Il faut préciser que bon nombre de dérogations sont en réalité des dérogations en cascade comme explicité dans le dossier de demande de permis";

qu'à ce sujet, il convient d'observer que les dérogations s'apprécient d'abord au regard du R.C.U. et de ses exigences, ce qui peut conduire à conclure que le bâtiment projeté ne peut trouver sa place à l'endroit envisagé sauf à méconnaître les règles essentielles du R.C.U., ce qui ne se peut; que méconnaître les règles essentielles du R.C.U. consiste soit à déroger expressément à des règles du R.C.U. qui, par elles-mêmes, sont essentielles, soit à déroger à un tel nombre de règles du R.C.U. que, mises ensemble, toutes ces dérogations portent atteinte à des données essentielles ou des options essentielles du R.C.U.;

Considérant, au surplus, que la partie adverse justifie le gabarit des constructions en projet (5 étages au lieu de 2) par la volonté de "s'aligner" sur celui de l'Athénée située en face; que, cependant, l'Athénée n'est pas située dans la sous-aire 1/7 et ce faisant, la partie adverse ne montre pas qu'elle a contrôlé l'octroi des dérogations à l'aune des prescriptions prévues dans cette zone, au regard des bâtiments présents dans cette zone réservée à de l'habitat traditionnel, ni qu'elle a vérifié que la sous-aire 1/7 concernée par le projet conservait une portée suffisante

dans le reste de son champ d'application; qu'il ne s'agit pas d'apprécier la conformité du projet, et notamment des dérogations, par rapport à la situation existante, mais bien par rapport au R.C.U. en vigueur; que, lorsque l'auteur du permis unique attaqué n'identifie pas de manière systématique et claire la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique de celle-ci afin d'évaluer la compatibilité des dérogations envisagées avec les prescriptions du R.C.U., il méconnaît l'article 113 du CWATUPE;

Considérant que la première partie intervenante souligne que le projet est en parfaite concordance avec les options urbanistiques et architecturales qui sont poursuivies dans la sous-aire 1/7, soulignant ce préambule du R.C.U. en ces termes : "l'on tentera de retrouver l'esprit tantôt urbain, tantôt rural de l'architecture. Là où elle est particulière à un quartier, on la préservera. Là où elle n'existe pas aujourd'hui, on cherchera à créer cette ambiance spatiale en induisant de nouveaux caractères du bâti et des rues"; que ce motif, à le supposer adéquat, ne peut pallier l'absence de référence dans l'acte attaqué à cet extrait du préambule du R.C.U., relatif aux zones hors centres; qu'en effet, l'acte attaqué se réfère au préambule du R.C.U. relatif aux centres urbains uniquement, où la densification des noyaux est en effet encouragée;

Considérant, quant au caractère exceptionnel des dérogations accordées, qu'il est justifié par le caractère exceptionnel du projet en lui-même à l'endroit considéré et à la logique particulière d'un centre intergénérationnel impliquant une certaine densité et une taille critique; que la nature-même du projet ne peut justifier adéquatement les dérogations accordées dès lors que les règles essentielles du R.C.U. pour la sous-aire 1/7 sont méconnues;

Considérant qu'en ses première et deuxième branches, le moyen est fondé;

Considérant, quant à la troisième branche, que s'agissant de la sous-aire 1/7, le R.C.U. fixe un nombre minimum de places privées de stationnement par logement de la manière suivante :

- nombre d'emplacements par logement $\leq$ 100 m^2 brut : 1;
- nombre d'emplacements par logement > 100 m^2 brut : 1 par 100 m^2 ou par fraction de 100 m^2;
- nombre d'emplacements par 40 m^2 de bureau : 1;
- nombre d'emplacements par 25 m^2 de commerce : 1.

On considère que 3 chambres d'étudiant équivalent à un logement;

Considérant que les prescriptions du R.C.U. relatives à l'aire 4 d'équipement communautaire et de services, où est implanté le bâtiment A en grande partie, n'impose aucune exigence en matière de places de parking;

Considérant qu'en l'espèce, le projet prévoit 130 places dans un parking souterrain et 12 places en voirie, soit un nombre total de 142 places de parking;

Considérant que le bâtiment B comporte 50 appartements d'environ 55 m^2, ce qui nécessite 50 places de parking, selon les prescriptions du R.C.U. applicables en sous-aire 1/7;

Considérant que le bâtiment B comporte 286 m^2 de services de proximité, ouverts au public - ce qui n'est pas contesté par les parties adverse et intervenantes - ce qui nécessite 11 places de parking (286 : 25); que ce bâtiment comporte également un restaurant accessible au public extérieur de 203 m^2, ce qui requiert 8 emplacements (203 : 25);

Considérant que le bâtiment C comporte 17 et 47 appartements ainsi que 4 kots de 4 chambres, ce qui nécessite en tout 69 places de parking (47+17+ 5);

Considérant qu'au total, 138 places de parking sont nécessaires, au sens du R.C.U., pour les bâtiments B et C;

Considérant, en ce qui concerne le bâtiment A, que seul le centre de bien-être, ouvert au public, d'une superficie de 737 m^2 peut être assimilé à une fonction commerciale; que la maison de repos et le centre d'accueil de jour doivent être assimilés à un équipement communautaire ou de services et non à un logement; que dans la mesure où il ressort du plan d'implantation que le centre de bien-être se trouve du côté extrême nord-est du bâtiment A, dans la partie implantée en aire 1/7 au R.C.U., il exige un nombre minimum de places de parking, qui peut se chiffrer à 29 emplacements (737 : 25); qu'il s'ensuit qu'au total le projet doit prévoir 167 places de parking pour être conforme au R.C.U.; que dès lors qu'il n'en prévoit que 142 et qu'aucune dérogation n'a été accordée, il est irrégulier sur ce point; qu'à ce sujet, l'argument selon lequel la clientèle du restaurant sera en grande partie constituée d'habitants des autres immeubles du complexe projeté ne peut être pris en considération dès lors que le restaurant est ouvert à tous, public extérieur comme habitants du complexe;

Considérant qu'en sa troisième branche, le moyen est fondé;

Considérant qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport,

D E C I D E :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. DOMAINE DE BALZAT et la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve sont accueillies.

Article 2.

Est annulé le permis unique délivré par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne le 15 octobre 2012 à la S.A. DOMAINE DE BALZAT visant à la démolition des bâtiments existants, la construction et l'exploitation d'un complexe de logements, des fonctions de services de proximité et des infrastructures associées dit "Village du Bien-être", sur un site sis avenue des Villas 14 à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.225 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le quatre juin deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.