

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.705 du 2 février 2016

A. 213.018/XIII-7027

En cause :

1. **l'Association sans but lucratif ASSOCIATION
DES HABITANTS DE LOUVAIN-LA-NEUVE,**
en abrégé **AH,**

2. **DEMARCHE** Barbara,
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

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

Vu la requête introduite le 7 juillet 2014 par l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) ASSOCIATION DES HABITANTS DE LOUVAIN-LA-NEUVE, en abrégé AH, et Barbara DEMARCHE qui poursuivent l'annulation du permis d'urbanisme octroyé par la partie adverse le 23 avril 2014 à l'A.S.B.L. ULYCIMMO, autorisant la rénovation de la ferme de l'Epine en vue d'y aménager douze kots pour étudiants, sur un bien sis avenue de Citeaux 114 à Ottignies (Louvain-la-Neuve), parcelle cadastrée section B, n° 3/05;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 16 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 janvier 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Bruno LECLERCQ, loco Me Denis BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit:

1. Le 5 juin 2012, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. ULYCIMMO, qui a pour objet la rénovation de l'ancienne ferme de l'Epine située avenue de Citeaux 114, sur un bien cadastré section B, n^o 3/05a, afin d'y aménager 12 kots d'étudiants.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par un arrêté royal du 28 mars 1979.

Il est situé dans le périmètre d'un lotissement autorisé le 14 août 1979 (réf. : 230/FL/529) (lot 2102) et déroge aux prescriptions de celui-ci en ce qu'il prévoit : la création de douze kots pour étudiants en contradiction avec la destination du lot concerné (article 2.5); l'utilisation d'un matériau de parement non autorisé (panneaux de type Trespa) en façades (article 6.1); la pose d'une peinture blanche sur les maçonneries, finition non autorisée (article 6.1); le maintien de toitures plates sur les volumes secondaires rénovés, forme de toiture non admise (article 5.8); l'utilisation de matériaux de couverture non admis pour les toitures plates (article 6.2); et un rapport P/S (0,34) qui est inférieur à la valeur minimale exigée (0,6) (article 3.2).

Il est repris en aire (1/4) dite "aire d'habitat en ordre semi-ouvert de Louvain-la-Neuve" au règlement communal d'urbanisme applicable à la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Il est situé en zone résidentielle à caractère urbain au schéma de structure communal.

2. Barbara DELMARCHE est propriétaire et domiciliée rue du Prieuré 14, à Louvain-la-Neuve, sur une parcelle contiguë à celle où se trouve la ferme à rénover.

3. L'A.S.B.L. ULYCIMMO a pour objet la gestion immobilière au sens large des bâtiments sis 114 avenue des Cîteaux à Louvain-la-Neuve et qui est nécessaire à la poursuite des activités de l'A.S.B.L. ULYC (University of Louvain Yacht Club) en matière de sports nautiques et au besoin d'une autre association ou activité qui en prendrait le relais. Cette A.S.B.L. ULYC est un kot "assimilé" aux kots sport qui collabore avec le service de sports de l'UCL à la promotion des activités physiques et sportives pour la communauté universitaire et plus particulièrement dans le domaine de la voile.

4. Une enquête publique est organisée du 18 janvier 2013 au 2 février 2013 et suscite quatorze réclamations, dont celles des requérantes. Ces réclamations dénoncent principalement :

- l'incompatibilité avec la destination du permis de lotir;
- l'incompatibilité avec la vocation résidentielle du quartier de Lauzelle;
- la nécessité de reconnaissance préalable comme "kot à projet";
- le descriptif des activités passant sous silence le fonctionnement du bar, pourtant susceptible de générer d'importantes nuisances (sonores, charroi, visuelles);
- le souhait d'un projet de restauration de l'ancienne ferme à partir d'une concertation avec les habitants, en conformité avec son affectation au permis de lotir.

La réclamation de l'A.S.B.L. requérante relève que l'affectation pourrait être consacrée à une maison des associations pouvant accueillir diverses associations dont l'A.S.B.L. ULYC, qui pourrait conserver le hangar de stockage de matériel nautique.

5. Le 18 février 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur le projet. Cet avis relève notamment ce qui suit :

" (...)

Considérant l'avis de principe favorable remis par la C.C.A.T.M. du 14/05/2012;

Considérant que nous avons les compléments d'information sur le traitement des façades: bardage en panneau style TRESPA couleur Aulne pour la rehausse de la

grange. Cela permettra la transition visuelle entre la couleur rouge des briques de façade à rue et la couleur blanche du crépi de la façade arrière, cette dernière étant uniformisée;

Considérant le fait que le P/S soit inférieur au minimum est une dérogation acceptable étant donné l'utilisation du terrain à des fins récréatives et pour pouvoir stocker un bateau;

Le groupe de travail estime que les améliorations au bâtiment sont sensibles et qu'il se rapproche ainsi des standards de confort et de performance actuels;

Le permis de lotir semble avoir été fait pour permettre à l'ULYC (qui existe depuis 1964 déjà à Leuven) d'avoir ses activités spécifiques de club. La présence d'animateurs qui logent/kotent dans le bâtiment nous paraît justifiée et dans l'esprit. Le bar et les animations y sont autorisés;

(...)

Le groupe de travail a eu vent de plaintes pour nuisances sonores ou de voisinage et nous espérons qu'une conciliation a pu avoir lieu;

(...)"

6. En l'absence de décision du collège communal à l'issue du délai prévu à l'article 117 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), l'architecte de l'A.S.B.L. ULYCIMMO saisit le fonctionnaire délégué de la demande, par une lettre datée du 2 septembre 2013 mais envoyée le 3 septembre 2013, et réceptionnée le 4 septembre par la DGO4.

7. Le 22 octobre 2013, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est notamment motivée comme suit :

" (...)

Considérant que rien ne justifie le caractère exceptionnel de la dérogation quant à la destination du bien; qu'il n'existe que peu de terrains étant spécifiquement destinés à une affectation «récréative, sociale ou culturelle»; qu'il convient donc de bien les réserver, dans la mesure du possible, à cette affectation;

Considérant que la création de 12 kots et d'un bar à cet endroit ne pourra que générer des nuisances pour les habitations voisines, comme soulevé à l'enquête; qu'il convient de conserver le caractère résidentiel familial du quartier; qu'octroyer un ensemble de kots dans un tel quartier résidentiel ne pourrait que générer un dangereux précédent; que la distinction entre les zones de logements étudiants et résidentiels est un élément fondamental dans la bonne cohabitation entre les habitants et les étudiants sur le site de Louvain-la-Neuve et qu'il convient de la maintenir;

Considérant qu'un logement peut être autorisé à titre accessoire à une affectation principale qui serait conforme au permis de lotir; que tel n'est pas l'esprit de la présente demande;

Considérant que la proposition soulevée lors de l'enquête publique par l'Association des Habitants est à ce titre tout-à-fait pertinente : création d'une

«Maison des Associations» dont pourrait faire partie l'asbl ULYC; que cela permettrait de préserver certaines installations déjà existantes (hangar pour stockage matériel nautique, ...);

J'émet un avis défavorable sur la dérogation sollicitée.

(...)"

8. Par une lettre du 22 novembre 2013, l'A.S.B.L. ULYCIMMO introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 25 ou le 29 novembre 2013 (deux cachets portant ces deux dates figurent sur cette lettre).

9. Le 6 janvier 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable motivé notamment comme suit :

" (...)

Compte tenu de ce qu'actuellement, le bâtiment héberge déjà neuf kots en relation avec le club de voile; qu'aujourd'hui, il est nécessaire de rénover ces logements afin de les rendre conformes aux critères actuels; qu'en termes de rentabilité, le nombre de logements devait augmenter;

Compte tenu de ce que l'activité culturelle, ou l'usage récréatif et de loisirs du lieu sont préservés; qu'il s'agit de kots à projets;

Compte tenu de ce qu'il est important de préciser que la bergerie ne sera plus un bar mais un lieu de stockage;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le gabarit général de l'immeuble ainsi que sa tonalité blanche, rappelant la tonalité des fermes brabançonne, s'inscrivent favorablement dans le contexte bâti; qu'en effet, la silhouette générale du bâtiment est conservée;

(...)"

10. Le 21 mars 2014, l'A.S.B.L. ULYCIMMO adresse une lettre de rappel au gouvernement wallon, réceptionnée le 24 mars 2014.

11. Le 23 avril 2014, le ministre délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est rédigée comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine, et de l'Energie tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant que l'A.S.B.L. ULYCIMMO c/o Monsieur de Maleingreau a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à

OTTIGNIES (LOUVAIN-LA-NEUVE), avenue de Citeaux, 114, cadastré section B, n° 3/05A, et ayant pour objet la rénovation de la ferme de l'Epine en vue d'y aménager douze kots pour étudiants;

Considérant l'absence de décision du Collège communal;

Considérant que le demandeur a introduit une saisine en date du 03 septembre 2013, réceptionnée le 06 septembre 2013, et ce conformément à l'article 118 du Code;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a refusé le permis d'urbanisme en date du 22 octobre 2013; que la décision a été réceptionnée par la demanderesse le 23 octobre au plus tôt;

Considérant que l'A.S.B.L. ULYCIMMO c/o Monsieur de Maleingreau a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 28 novembre 2013, réceptionné le 29 novembre 2013; que le recours a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 06 janvier 2013;

Considérant qu'un avis favorable a été émis par la Commission en date du 06 janvier 2013 (voir annexe);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de l'objet de la demande (12 kots pour étudiants) dont l'impact sur l'environnement est minime;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle à caractère urbain au schéma de structure communal;

Considérant que le bien est situé en aire d'habitat en ordre semi-ouvert (1/4) au règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 19 mars 1998;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un lotissement (lot 2102) dûment autorisé le 14 août 1979; que le permis de lotir n'est pas périmé;

Considérant que la demande vise la rénovation de la ferme de l'Epine en vue d'y aménager 12 kots pour étudiants;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les points suivants :

- la création de 12 kots pour étudiants en contradiction avec la destination du lot concerné (art. 2.5);
- l'utilisation d'un matériau de parement non autorisé (panneaux de type Trespa) en façades (art 6.1);
- la pose d'une peinture blanche sur les maçonneries, finition non autorisée (art. 6.1);
- le maintien de toitures plates sur les volumes secondaires rénovés, forme de toiture non admise (art. 5.8);
- l'utilisation de matériaux de couverture non admis pour les toitures plates (art. 6.2);
- le rapport P/S (0,34) qui est inférieur à la valeur minimale exigée (0,6) (art. 3.2);

Considérant que l'article 113 du Code stipule que «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; (...);»;

Considérant que l'article 114 du Code précité précise que «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que les dérogations doivent revêtir un caractère exceptionnel;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 18 janvier au 02 février 2013; que celle-ci a fait l'objet de 14 réclamations pouvant se résumer comme suit :

- incompatibilité avec la destination du permis de lotir;
- incompatibilité avec la vocation résidentielle du quartier de Lauzelle;
- nécessité de reconnaissance préalable comme «kot à projet»;

- descriptif des activités passant sous silence le fonctionnement du bar, pourtant susceptible de générer d'importantes nuisances (sonores, charroi, visuelles);
- souhait d'un projet de restauration de l'ancienne ferme à partir d'une concertation avec les habitants, en conformité avec son affectation au permis de lotir;

Considérant que la Commission mentionne dans son avis que :

«Vu l'article 113 du CWATUPE;

Compte tenu de ce qu'actuellement le bâtiment héberge déjà 9 kots en relation avec le club de voile; qu'aujourd'hui, il est nécessaire de rénover ces logements afin de les rendre conformes aux critères actuels; qu'en terme de rentabilité, le nombre de logements devait augmenter;

Compte tenu de ce que l'activité culturelle, ou l'usage récréatif et de loisirs du lieu sont préservés; qu'il s'agit de kots à projets;

Compte tenu de ce qu'il est important de préciser que la bergerie ne sera plus un bar mais un lieu de stockage;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le gabarit général de l'immeuble ainsi que sa tonalité blanche, rappelant la tonalité des fermes brabançonnaises, s'inscrivent favorablement dans le contexte bâti; qu'en effet, la silhouette générale du bâtiment est conservée»; que cet avis est pertinent; qu'il y a lieu de s'y rallier;

Vu l'avis émis SEDILEC en date du 11 janvier 2013;

Vu l'avis favorable émis par VOO en date du 14 janvier 2013;

Vu l'avis favorable émis par l'Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant Wallon srl en date du 09 janvier 2013;

Vu le rapport émis par le Service de prévention incendie en date du 06 janvier 2013;

Vu l'avis favorable émis par la C.C.A.T.M. en date du 18 février 2013;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de délivrer le permis d'urbanisme moyennant l'affectation de l'ancienne bergerie en lieu de stockage tel que repris sur les plans;

(...)"

Cette décision a été notifiée aux requérantes par un courrier recommandé daté du 8 mai 2014, et réceptionné le 9 mai 2014;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 118, § 2, et 119, § 1^{er}, 2^o, du CWATUPE, de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, d'une erreur de fait et de droit, d'une erreur dans les motifs de l'acte attaqué ayant entraîné une erreur manifeste d'appréciation; qu'elles constatent, à la lecture des indications contenues

dans l'acte attaqué que le délai de trente-cinq jours visé à l'article 118, § 2, alinéa 1^{er}, du CWATUPE expirait le 11 octobre 2013; qu'elles en déduisent que le refus de permis d'urbanisme du fonctionnaire délégué du 22 octobre 2013 a donc été manifestement notifié hors délai de telle sorte que l'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut à un refus de permis; qu'elles écrivent encore que la date d'envoi de la saisine du fonctionnaire délégué étant le 3 septembre 2013, le délai de quarante-cinq jours visé à l'article 119, § 1^{er}, 3^o, du Code pour introduire un recours au gouvernement expirait le 18 octobre 2013; qu'elles concluent que le recours introduit auprès du Gouvernement wallon le 28 novembre 2013 est manifestement tardif, de telle sorte que la partie adverse devait le déclarer irrecevable *ratione temporis*, et que l'acte attaqué doit par conséquent être annulé pour défaut de compétence de son auteur;

Considérant que la partie adverse répond qu'elle s'en réfère à la sagesse du Conseil d'Etat indiquant toutefois d'une part, que la lettre du 2 septembre 2013 par laquelle le demandeur de permis a saisi le fonctionnaire délégué est parvenue à ce dernier le 4 septembre 2013, et d'autre part, qu'aux termes de l'article 119, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3^o, du CWATUPE, le demandeur de permis peut introduire un recours après quarante-cinq jours à dater de son envoi visé à l'article 118, alinéa 1^{er}, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée;

Considérant qu'en termes de dernier mémoire, elle ajoute qu'une lecture combinée des articles 8 à 10 et 119, § 1^{er}, 3^o, du CWATUPE doit amener à considérer que lorsqu'un acte est envoyé, c'est le jour de la réception qui compte et que ce jour doit être compté dans le délai; qu'elle en déduit que le délai d'attente a démarré en l'espèce le 5 septembre 2013 et a expiré le 18 octobre 2013 de sorte que le 19 octobre était le premier jour à partir duquel la demanderesse de permis pouvait former un recours administratif à l'encontre de l'absence de décision; qu'elle note que le recours qui a été introduit vise la décision expresse prise par le fonctionnaire délégué et non l'absence de décision de celui-ci; qu'elle soutient qu'un recours à l'encontre de l'absence de décision du fonctionnaire délégué ne doit pas être introduit dans les trente jours de l'expiration du délai d'attente de quarante-cinq jours en application de l'article 119, § 1^{er}, 3^o;

Considérant que dans leur dernier mémoire, les parties requérantes rappellent que la demanderesse de permis n'a pas introduit un recours à l'encontre du "refus tacite" de permis découlant de l'expiration du délai de trente-cinq jours visé à l'article 118, § 2, alinéa 2, du CWATUPE mais bien contre la décision de refus "explicite" du fonctionnaire délégué intervenue au-delà du délai de trente-cinq jours précité;

Considérant que l'article 118, § 2, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Dans les trente-cinq jours de la réception du dossier, le fonctionnaire délégué notifie sa décision par envoi au demandeur. L'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut au refus de permis";

Considérant que l'article 119, § 1^{er}, 2^o, du même Code ouvre un recours auprès du Gouvernement wallon au demandeur de permis "dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118";

Considérant qu'aux termes de l'article 119, § 1^{er}, 3^o, du même Code, en l'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué sur saisine dans le délai de trente-cinq jours évoqué à l'article 118, § 2, du même Code, le demandeur peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans le délai de quarante-cinq jours à dater de l'envoi de la saisine du fonctionnaire délégué visé à l'article 118, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code précité;

Considérant que ce délai de trente-cinq jours prévu à l'article 118, § 2, alinéa 1^{er}, du CWATUPE est de rigueur compte tenu de la sanction attachée à son dépassement;

Considérant qu'en l'espèce, l'A.S.B.L. ULYCIMMO a, par une lettre datée du 2 septembre 2013 mais envoyée le 3 septembre, saisi le fonctionnaire délégué de la demande de permis d'urbanisme; que ce courrier a été réceptionné par la DGO4 le 4 septembre 2013; que le délai de trente-cinq jours visé à l'article 118, précité, a donc commencé à courir le 5 septembre 2013 et a expiré le mercredi 9 octobre 2013; qu'aucune décision n'ayant été notifiée à cette date à la demanderesse de permis, cette absence équivalait à un refus de permis par application de l'article 118, § 2, alinéa 1^{er}, précité;

Considérant que le fonctionnaire délégué a pris une décision le 22 octobre 2013 et semble l'avoir notifiée le même jour à la demanderesse de permis, soit en dehors du délai qui lui était imparti;

Considérant que cette décision "explicite", prise hors délai par le fonctionnaire délégué, puisque sa saisine avait pris fin par l'effet de la disposition décrétable, n'a pu avoir pour effet de faire disparaître de l'ordonnancement juridique la décision de refus "implicite" découlant de l'article 118, § 2, alinéa 1^{er}, précité; qu'à l'encontre de celle-ci, un recours administratif est ouvert au demandeur de permis par l'article 119, § 1^{er}, 3^o, précité, cette disposition ne fixant pas un dies ad quem pour la saisine du Gouvernement wallon;

Considérant que la demanderesse de permis a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon le 25 ou le 29 novembre 2013, les deux dates figurant dans des cachets apposés sur la lettre de recours; que tant les parties requérantes que la partie adverse constatent que ce recours administratif a été introduit à l'encontre de la décision "explicite" prise hors délai, le 22 octobre 2013, par le fonctionnaire délégué et non à l'encontre de la décision de refus "implicite" découlant de l'expiration du délai, visée à l'article 118, § 1^{er}, alinéa 2, précité;

Considérant qu'à l'égard de cette décision "explicite", l'article 119, § 1^{er}, 2^o, précité, exige que le recours administratif soit introduit "dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118"; que le fonctionnaire délégué a indiqué avoir envoyé sa décision au demandeur de permis le 22 octobre 2013; que le recours administratif a été introduit au plus tôt le 25 novembre 2013, voire le 29 novembre 2013, (selon le cachet du recours pris en considération), soit, en tout état de cause, au-delà du délai de trente jours, précité; qu'il devait par conséquent être déclaré tardif par la partie adverse;

Considérant que, dans cette mesure, le moyen est fondé;

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen, à titre subsidiaire, de la violation des articles 1^{er}, 113 et 114 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, d'une erreur de fait et de droit, d'une erreur manifeste d'appréciation et de l'insuffisance, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs ainsi que de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, elles soutiennent que la partie adverse ne livre pas, de façon précise et adéquate, matériellement et juridiquement, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles, en vertu de l'ensemble des pièces du dossier administratif, et en particulier du contenu des réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique, le permis peut être délivré, et concluent que la motivation formelle de l'acte attaqué est déficiente; que, dans une deuxième branche, elles exposent que s'il faut retenir, à titre de motivation de l'acte attaqué, le contenu de l'avis de la commission d'avis du 6 janvier 2014, il convient de constater alors que cet avis ne comporte pas de réponse adéquate aux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique de telle sorte que la motivation de l'acte attaqué qui fait sienne la motivation de cet avis et ne livre aucune autre motivation spécifique, est insuffisante et incomplète et ne permet pas de justifier adéquatement la délivrance de l'acte attaqué au regard des dispositions visées en exergue du moyen; qu'elles ajoutent, en outre, que la motivation de l'avis de la commission ne livre aucune considération en relation avec les exigences des articles 113 et 114 du CWATUPE et en particulier le fait que les actes et travaux projetés doivent respecter, structurer ou recomposer les lignes de force du paysage, la compatibilité

du projet avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales, et le titre exceptionnel en vertu duquel la dérogation est accordée; que, dans une troisième branche, elles font valoir que la motivation de l'acte attaqué, réduite à la motivation de l'avis favorable de la commission d'avis sur les recours du 6 janvier 2014, comporte un certain nombre d'erreurs matérielles qui aboutissent à le vider de toute substance; qu'elles indiquent qu'en effet, contrairement à ce qu'indique la commission d'avis, le bâtiment existant est vide depuis plus de trois ans pour raison d'insalubrité et n'abrite aucun kot au moment de la demande de permis et au moment de la délivrance de l'acte attaqué; qu'elles exposent que, de surcroît, il n'est pas démontré que les logements qui ont été aménagés antérieurement dans l'immeuble existant l'ont été de manière régulière et légale, aucun permis d'urbanisme n'ayant apparemment été délivré pour ces logements; qu'enfin, elles soutiennent que c'est erronément que l'avis du 6 janvier 2014 indique que les kots situés dans le bâtiment existant sont des kots à projet; que, dans une quatrième branche, elles observent que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation spécifique en relation avec les différentes dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 14 août 1979 et que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre en quoi le projet respecte les dispositions des articles 113 et 114 du CWATUPE, et en particulier en quoi il respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage et quel est le titre exceptionnel qui autorise l'octroi de la dérogation;

Considérant que la partie adverse répond, sur les quatre branches confondues, qu'elle s'en réfère à la sagesse du Conseil d'Etat;

Considérant, sur les première et deuxième branches réunies, que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'une motivation d'un permis d'urbanisme par référence à l'avis d'une instance consultée peut être jugée adéquate pour autant que la substance de cet avis soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et que, par ailleurs, l'avis en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué se réfère et fait sien l'avis de la commission d'avis sur les recours du 6 janvier 2014; que celui-ci était motivé comme suit :

" (...)

Compte tenu de ce qu'actuellement, le bâtiment héberge déjà neuf kots en relation avec le club de voile; qu'aujourd'hui, il est nécessaire de rénover ces logements afin de les rendre conformes aux critères actuels; qu'en termes de rentabilité, le nombre de logements devait augmenter;

Compte tenu de ce que l'activité culturelle, ou l'usage récréatif et de loisirs du lieu sont préservés; qu'il s'agit de kots à projets;

Compte tenu de ce qu'il est important de préciser que la bergerie ne sera plus un bar mais un lieu de stockage;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le gabarit général de l'immeuble ainsi que sa tonalité blanche, rappelant la tonalité des fermes brabançonne, s'inscrivent favorablement dans le contexte bâti; qu'en effet, la silhouette générale du bâtiment est conservée;

(...)"

Considérant que les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique dénonçaient l'incompatibilité du projet avec la destination du permis de lotir, l'incompatibilité avec la vocation résidentielle du quartier de Lauzelle, la nécessité de reconnaissance préalable comme kots à projet, le souhait d'un projet de restauration de l'ancienne ferme à partir d'une concertation avec les habitants, en conformité avec son affectation au permis de lotir; qu'il ressort de l'avis précité que ni celui-ci ni, par conséquent, l'acte attaqué ne répondent à ces différentes questions; qu'ils ne permettent dès lors pas aux réclamants de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a considéré que le permis pouvait être octroyé en dépit de ces réclamations; que les deux premières branches du moyen sont fondées;

Considérant, sur la troisième branche, que l'avis favorable précité mentionne que le bâtiment héberge actuellement déjà neuf kots en relation avec le club de voile; qu'il ressort cependant du dossier de demande de permis de l'A.S.B.L. ULYCIMMO que la ferme de l'Epine appartient à l'UCL, que celle-ci la lui louait depuis 1984 mais que le dernier contrat de bail de neuf ans a pris fin le 31 août 2011; que cet avis expose en outre que les kots situés dans le bâtiment existant sont des kots à projet alors qu'il ressort du même dossier précité qu'il s'agit de kots "assimilés" aux kots sport et que l'A.S.B.L. collabore avec le service des sports de l'UCL à la promotion des activités physiques et sportives pour la communauté universitaire, plus particulièrement dans le domaine de la voile; que la troisième branche, en ce qu'elle dénonce des erreurs matérielles contenues dans cet avis, est fondée;

Considérant, sur la quatrième branche, que l'article 113, alinéa 1^{er}, 1^o, du CWATUPE exige que la dérogation soit accordée "dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale"; qu'il s'ensuit que pour être régulière, la motivation des dérogations octroyées doit en premier lieu faire apparaître que l'autorité avait une perception exacte des options urbanistique ou architecturale de l'acte réglementaire auquel il est dérogé;

que, par ailleurs, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel, tel qu'exigé par l'article 114 du CWATUPE, doivent être motivées en la forme; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué ne motive pas les différentes dérogations accordées aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir; que la motivation de celui-ci, qui ne précise pas en quoi le projet autorisé respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, ne permet pas d'établir que l'autorité a d'abord examiné la possibilité d'appliquer les prescriptions urbanistiques auxquelles la demanderesse de permis propose de déroger, et ne donne aucun motif de bon aménagement du territoire qui l'aurait convaincue de ne pas respecter exceptionnellement celles-ci; que la quatrième branche est fondée;

Considérant que les parties requérantes demandent que la partie adverse soit condamnée à une indemnité de procédure de sept cents euros; qu'il y a lieu de faire droit à leur demande,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme octroyé par la Région wallonne le 23 avril 2014 à l'A.S.B.L. ULYCIMMO, autorisant la rénovation de la ferme de l'Epine en vue d'y aménager douze kots pour étudiants, sur un bien sis avenue de Citeaux 114 à Ottignies (Louvain-la-Neuve), parcelle cadastrée section B, n^o 3/05.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont également mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le deux février deux mille seize par :

M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} VAN HOVE,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Fl. VAN HOVE.

A.-Fr. BOLLY.