

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 249.016 du 24 novembre 2020

A. 230.052/XIII-8885

En cause : **LORETTE** Jean-Christophe,
ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 Bruxelles,

contre :

1. **la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
ayant élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société anonyme MELIN,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET, Audrey ZIANS et
Sophie OZCAN avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 mars 2020, Jean-Christophe Lorette demande la suspension de l'exécution de la délibération du 7 novembre 2019 par laquelle le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve délivre à la société anonyme (SA) Melin un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un ensemble de 53 logements collectifs avec garages et l'aménagement d'abords sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section F, n° 65/02b, ainsi que la réalisation de

voiries et de cheminements publics sur les parcelles cadastrées 1^{ère} division, partie des n^{os} 64/05c, 65c, 63x7, 64/02, 64b, et 2^{ème} division, section A, partie du n^o 29l.

II. Procédure

Par une requête introduite le 22 janvier 2020, Jean-Christophe Lorette a demandé l'annulation de cette même décision.

Par une requête introduite par la voie électronique le 10 mars 2020, la SA Melin demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les dossiers administratifs et les mémoires en réponse ont été déposés.

Des notes d'observations ont été déposées par les parties adverses et intervenante.

Une note « en réponse à la note d'observations de la partie intervenante » a été déposée par la seconde partie adverse le 22 juillet 2020. Cette pièce doit être écartée des débats, n'étant ni prévue par le règlement général de procédure ni déposée dans le délai réglementaire de quinze jours prévu pour le dépôt des notes d'observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 8 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 novembre 2020 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Michaël Pilcer, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Sophie Baudoin, *loco* M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Charlotte Mathieu, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^{es} Audrey Zians et Sophie Ozcan, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le requérant et son épouse sont propriétaires de biens immobiliers situés à Ottignies-Louvain-la-Neuve, avenue des Combattants, n^{os} 1^{er}*bis* et 3; ils sont domiciliés dans la maison sise au numéro 3 de ladite avenue.

De l'autre côté de l'avenue des Combattants, sont situés, d'une part, un ensemble immobilier bâti, dénommé la ferme du Douaire, et, d'autre part, un terrain non bâti attenant à celle-ci, à usage de prairie, et pour lequel la SA Melin bénéficie d'une autorisation de bâtir accordée par le propriétaire du bien. La parcelle non bâtie est cadastrée section F n° 65/02B et présente une superficie de 44 a.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, la parcelle 65/02B est située en zone d'habitat. La parcelle est reprise en aire 1.1*bis* dite du « nouveau cœur de la ville d'Ottignies » au guide communal d'urbanisme (GCU), en zone habitat à caractère urbain au schéma de développement communal et très partiellement dans le périmètre du schéma d'orientation local (SOL) dit de « la Tannerie » adopté le 2 décembre 1999.

Le litige concerne également, selon l'acte attaqué, d'autres parcelles voisines qui sont situées au plan de secteur en zone d'habitat ou en zone d'activité économique mixte (parties des parcelles 64B, 29G). Les parcelles 65C, 64/05C, 63X7, 64/02 et 64B sont en tout ou partie couvertes par un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Ces autres parcelles sont principalement reprises en aire 1.1*bis* dite du « nouveau cœur de la ville d'Ottignies » au GCU. Elles sont également régies par un schéma de développement communal (SDC) qui les situe principalement en zone d'habitat à caractère urbain. Des parcelles sont situées en partie dans le périmètre du SOL de « La Tannerie ».

Un arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 31 août 1984 classe, en raison de leur valeur historique, artistique et scientifique :

- a/ comme monument, les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments ainsi que la cave de la ferme du Douaire sise avenue des Combattants, 2, à Ottignies-Louvain-la-Neuve;
- b/ comme site, l'ensemble formé par ces bâtiments et les terrains environnants; ces biens sont connus au cadastre d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, section A n° 31M (31 a), et section F n° 65B (17 a 40 ca), 67B (18 a 30 ca) et 63P6. La parcelle cadastrée à l'époque 31M paraît correspondre à l'actuelle parcelle 65/02B.

L'article 2 de l'arrêté du 31 août 1984 dispose qu'afin de sauvegarder l'intérêt régional, il est interdit aux propriétaires, sauf autorisation préalable accordée conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 7 août 1931, modifiée par le décret du 28 juin 1976 :

- 1°) d'effectuer tout travail de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation;
- 2°) d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes;
- 3°) de dresser des tentes et d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive), servant d'abri, de logement ou à des fins commerciales;
- 4°) d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritiques quelconques ;
- 5°) de planter des poteaux ou des pylônes destinés au transport de l'énergie électrique ou à tout autre usage;
- 6°) d'établir tout type d'affichage publicitaire;
- 7°) d'ériger des constructions nouvelles ou de modifier celles qui existent.

La ferme du Douaire est une construction typique brabançonne du XVIII^e siècle. Elle se compose du corps de logis en forme de « L », d'une grange en long datant du XVIII^e siècle, d'écuries et d'étables coiffées d'une bâtière en tuile; les bâtiments sont construits autour d'une cour intérieure carrée. Elle fut laissée à l'abandon de 1962 jusqu'en 1971, date à laquelle elle a été achetée par la ville en vue de la restaurer. Elle est réaffectée en espace culturel et récréatif depuis 1989.

2. Le 16 février 2012, la SA Melin introduit auprès de l'administration communale d'Ottignies-Louvain-la-Neuve une première demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un complexe d'appartements de 59 unités et de 8 maisons, sur un bien situé avenue des Combattants et cadastré section F, n° 65/2B.

3. Le 1^{er} mars 2013, le département du Patrimoine écrit au fonctionnaire délégué ce qui suit :

« Le projet de construction viendrait s'implanter en site classé. C'est assez paradoxal pour le service du Patrimoine. Lors d'une réunion informelle avec les auteurs de projet, j'ai signalé la présence du site classé autour de l'ancienne ferme du Douaire également classée comme monument en 1984.

L'intérêt biologique du site n'apparaît pas directement; par contre son intérêt paysager dans un parcellaire urbain dense est intéressant à conserver voire à valoriser en centre-ville. Cet écrin de verdure autour de l'ancienne ferme du douaire témoigne du passé agricole de la localité et de l'importance de cette ferme aujourd'hui reconvertie. L'alignement d'arbres formant la séparation de la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section F n° 65/02b est à conserver. Il constitue une barrière paysagère entre l'ancienne ferme du Douaire et les terrains environnants classés et l'éventuel projet de construction ».

Le fonctionnaire délégué communique cet avis au bourgmestre le 4 mars 2013.

4. Le 24 avril 2014, la SA Melin dépose des plans modificatifs accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Le projet modifié consiste en la construction d'un complexe immobilier abritant 59 appartements répartis entre six bâtiments numérotés de A à F, de 7 maisons unifamiliales, et de deux parkings souterrains d'un total de 85 emplacements de parcage; il comprend également la création d'une voirie interne ainsi que de « promenades » piétonnes avec l'aménagement d'un rond-point placé au sud du bâtiment de la ferme.

5. Le 15 juillet 2014, le président et le secrétaire de la commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne (C.R.M.S.F.) écrivent au fonctionnaire délégué que la commission, réunie en sa section des sites de la chambre régionale, a examiné le dossier le 7 juillet 2014 et a émis un avis défavorable.

6. Le 2 octobre 2014, le collège communal délivre à la SA Melin le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 16 décembre 2014, le requérant et Pierre Vergote saisissent chacun le Conseil d'État d'une requête poursuivant l'annulation et la suspension de l'exécution de cette décision; ces affaires sont enrôlées sous les références A. 214.488/XIII-7193 et A. 214.511/XIII-7196.

8. Le 8 janvier 2015, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme qu'il avait délivré le 2 octobre 2014.

En conséquence, dans ses arrêts n^{os} 231.882 et 231.883 du 7 juillet 2015, le Conseil d'État constate qu'il n'y a plus lieu de statuer sur les demandes de suspension et les recours en annulation introduits par le requérant et Pierre Vergote, ces demandes et recours ayant perdu leur objet en cours d'instance.

9. Le 3 avril 2015, la SA Melin dépose des plans modificatifs.

10. En sa séance du 11 juin 2015, le collège communal délivre un nouveau permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements de 59 logements, de 7 maisons et de parkings souterrains.

11. Le 28 août 2015, le requérant introduit une requête tendant à l'annulation et à la suspension de l'exécution cette décision (A. 216.805/XIII-7418).

12. Par l'arrêt n° 233.402 du 5 janvier 2016, le Conseil d'État suspend l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 11 juin 2015.

13. Le 26 novembre 2015, le collège communal décide de retirer le permis octroyé le 22 juin 2015. En conséquence, l'arrêt n° 240.091 du 5 décembre 2017 constate qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours en annulation.

14. Le 23 mars 2017, le collège communal délivre pour la troisième fois à la SA Melin un permis d'urbanisme l'autorisant à construire un immeuble à appartements de 59 logements, 7 maisons et 85 emplacements de parking en souterrain.

15. Le 14 juin 2017, le requérant saisit le Conseil d'État d'un recours en annulation et d'une demande de suspension dirigés contre cette décision (A. 222.407/XIII-8038).

Après que la société bénéficiaire du permis ait expressément informé le Conseil d'État, postérieurement au dépôt du rapport concluant à la suspension du permis attaqué, qu'elle avait décidé de ne pas mettre celui-ci en œuvre en attendant l'issue de la procédure au fond, l'arrêt n° 239.486 du 20 octobre 2017 rejette la demande de suspension, contenue dans la requête unique, pour défaut d'urgence.

Le rapport sur le recours en annulation est déposé le 31 décembre 2019.

L'avocat de la SA Melin écrit le 30 avril 2020 que sa cliente renonce à mettre en œuvre le permis d'urbanisme octroyé le 23 mars 2017.

L'arrêt n° 249.015 de ce jour rejette le recours dirigé contre le permis du 23 mars 2017.

16. Le 9 novembre 2018, la SA Melin introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de 59 logements collectifs avec garages (comprenant 78 emplacements de parking et 118 emplacements pour vélos) et l'aménagement des abords relativement aux terrains sis rue des Combattants à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

La demande est notamment accompagnée d'un jeu de plans, d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'un rapport présentant les actes et travaux projetés, les options d'aménagement et le parti architectural du projet ainsi que d'un reportage photographique.

Le formulaire de demande présente comme suit les options d'aménagement et le parti architectural du projet :

« Le projet consiste en la construction d'un complexe d'immeuble(s) à appartements sur un terrain situé à Ottignies, le long de l'avenue des Combattants à proximité de la ferme du Douaire. Le terrain, cadastré à la 1^{ère} division section F n° 65 2b et parcelles voisines, se situe en zone d'habitat au plan de secteur et possède une superficie de 48 ares 80. Il se positionne dans un contexte urbanistique relativement complexe, bordé d'une part, par l'avenue des Combattants et d'autre part, par le parking du Delhaize d'Ottignies et enserré entre le site classé de la ferme du Douaire et le périmètre du PCA de la Tannerie, dont il fait partiellement partie (voir plan d'implantation).

Dans ce contexte, le bâtiment s'implante sous la forme d'un îlot semi-ouvert afin de concilier la rencontre entre ces bords de nature très différente tout en préservant le site de la ferme du Douaire. Cette forme d'îlot ouvert permet de dégager un nouvel espace public d'intérieur d'îlot bordé par un chemin piétonnier, offrant un cadre de vie agréable aux habitants ainsi qu'un environnement plaisant aux passants et aux riverains. Ce nouveau cheminement crée une séquence de pleins et de vides aboutissant sur le site de la ferme du Douaire en permettant son dégagement et sa mise en valeur.

La contrainte majeure du site étant sa localisation en grande partie sur le site classé de la ferme du Douaire, une attention très particulière est portée à l'aménagement de l'intérieur d'îlot. Le but est d'établir un lien paysager avec le monument et ses abords. Le projet consiste à maintenir l'alignement d'érables et de frênes le long du chemin piéton et à la création d'un verger de hautes tiges installé dans une prairie en fauchage tardif, réminiscence des cultures anciennes. La pente étant assez présente, création de petites terrasses délimitées par des murets bas de pierre sèche pour intégrer visuellement cette pente dans un ensemble paysager. Un arbre de position (essence indigène, 1^{ère} grandeur) destiné à prendre du volume et masquer le pignon des bâtiments est planté à proximité de

l'avenue des Combattants. Quatre arbres (3^{ème} grandeur) sont plantés de part et d'autre de l'escalier d'accès au parking pour créer là aussi un écran de verdure.

La notice annexée intitulée "Aménagement des Abords, dossier de Permis" décrit plus en détail l'histoire du site et les options choisies pour la respecter au mieux.

L'ensemble du projet prend place sur un socle abritant un parking souterrain sur deux niveaux afin de mieux faire face aux difficultés de stationnement présentes au centre d'Ottignies. L'implantation du projet peut se résumer à trois intentions principales.

Le projet installe un premier axe de développement sur la partie avant de la parcelle en prolongeant le front bâti le long de l'avenue des Combattants afin de conserver un ancrage sur la voirie principale tout en établissant un recul suffisant pour dégager une perspective mettant en valeur la ferme du Douaire.

Le second axe de développement vise à refermer en partie l'îlot en venant faire écho au front bâti prévu par le PCA de la Tannerie le long de la voirie à créer au Sud du site.

Le troisième axe se développe en construisant en bordure du parking du Delhaize afin de diminuer son impact paysager et de renforcer son caractère de place.

La déclivité du site ainsi que la situation le long d'une nouvelle voirie et d'un parking permet d'envisager des gabarits importants de l'ordre de R+3+T conformes avec les prescriptions du guide communal d'urbanisme. Ces gabarits sont dégressifs à mesure qu'ils se rapprochent de la ferme voisine classée, afin de limiter l'impact de la confrontation. Tous les immeubles ont une taille inférieure aux arbres (érable et frênes) la séparant de cette dite ferme.

Les plans ont été conçus de manière à éclairer généreusement les espaces intérieurs de lumière naturelle, tout en minimisant les déperditions de chaleur. La distribution rationnelle des espaces permet d'optimiser les surfaces destinées à l'habitation et d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants. L'ensemble des niveaux et des espaces de circulations a été dessiné de manière à être accessible aux personnes à mobilité réduite. Les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'une terrasse privative donnant sur le verger tandis que les logements des autres niveaux bénéficient d'une terrasse. Le traitement des espaces verts a été confié à un paysagiste, dont les plans et intentions sont disponibles en annexe.

Les aspects concernant l'isolation thermique, la ventilation et le confort acoustique seront particulièrement soignés en fonction des réglementations en vigueur et d'un objectif de développement durable.

Le dossier de plan joint à la demande de permis d'urbanisme comporte un rapport de l'auteur de projet qui détaille exhaustivement le parti architectural, ce rapport doit être considéré comme faisant partie intégrante de la présente ».

Le formulaire de demande précise que plusieurs modifications ont été apportées par rapport aux demandes de permis antérieures :

- la suppression des sept maisons ainsi que d'une partie du sous-sol, le but étant de réduire drastiquement l'emprise de la construction sur le site classé et d'y aménager un espace vert;
- la suppression des écarts au GCU;

- le réaménagement paysager du cœur d'îlot (aménagement paysager en phase avec l'histoire et le patrimoine du site, notamment par la création d'un pré - verger);
- une réflexion sur la mobilité douce (création de 118 emplacements pour vélos).

17. Le 28 novembre 2018, l'administration communale indique à la demanderesse de permis que son dossier est incomplet.

18. Après que des compléments furent déposés le 8 janvier 2019, l'administration communale délivre un accusé de réception d'un dossier complet le 28 janvier 2019; le projet est dispensé de la réalisation d'une étude d'incidences.

La demande est donc soumise aux dispositions du Code du développement territorial (CoDT) telles qu'elles étaient applicables avant leur modification par le décret du 26 avril 2018, entré en vigueur le 1^{er} juin 2019, en vertu des dispositions transitoires contenues dans les articles 20 à 26 dudit décret.

19. Le 11 mars 2019, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis favorable assorti des conditions suivantes :

- exclure toute extension future du programme;
- augmenter le nombre d'appartements trois chambres en vue d'accueillir des familles;
- diminuer la hauteur des bâtiments du côté Douaire;
- revoir la relation entre les deux niveaux de sous-sol situés à l'arrière et le parking du Douaire.

20. En sa séance du 25 février 2019, la C.R.M.S.F. émet un avis défavorable motivé comme suit :

« La Commission royale apprécie l'effort de diminution du programme d'affectation de cette parcelle et la prise en compte partiellement de ses remarques émises en date du 15 juillet 2014 lors de l'examen du permis d'urbanisme précédent. Cependant, considérant le contexte fortement urbanisé entourant la ferme de la Douaire et son site classé, afin de garantir une protection adéquate de cet ensemble patrimonial, la Commission royale a émis un avis défavorable sur l'urbanisation des parcelles faisant partie du site classé. En effet, la Commission se doit de défendre en particulier l'intérêt historique marqué par la présence de parcelles non bâties à usage de prairie attenantes aux bâtiments de l'ancienne ferme, véritable témoignage en milieu urbain du passé agricole des lieux et de l'importance de cette ferme typiquement brabançonne du 17^e siècle.

De plus, il découle de l'arrêté de classement, l'interdiction de principe de construire. L'urbanisation du terrain n'est donc pas inéluctable puisqu'il fait partie d'un site classé et que toute parcelle située en zone d'habitat n'est pas inévitablement vouée à être construite ni à faire l'objet d'une "densification" aussi ambitieuse que celle projetée, même en centre-ville.

La Commission insiste toujours sur l'importance de préserver le dernier écran végétal autour de ce monument classé, permis à l'heure actuelle notamment par la présence d'arbres (principalement érables et frênes). Ceci dit, cet écran végétal séparant la ferme du terrain concerné par le projet n'implique pas de dissocier ce terrain du restant du site classé et de refuser de lui reconnaître une qualité de composante de cet ensemble classé.

D'autre part, la commission reste opposée à l'implantation d'un rond-point pour le cheminement piéton, impliquant des abattages et dont le gigantisme ne peut qu'étonner.

Enfin, pour ce qui concerne la partie non classée de la parcelle, la Commission considère toujours qu'il convient de respecter une hiérarchie des valeurs entre l'élément patrimonial constitué par la ferme et le site qui l'entoure, les habitations rez+1 de l'avenue des Combattants et les bâtiments projetés.

En conclusion, la Commission considère que le projet compromet la préservation du site et les valeurs qui sont à la base du classement. Le bien en sera inévitablement dénaturé.

Nota bene :

Il est mentionné dans le dossier la présence de renouées du Japon et de cerisiers tardifs. Toutes les précautions d'usage sont à prendre et leur suppression doit être réalisée dans les plus brefs délais ».

21. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 8 au 22 mars 2019, quatre réclamations sont introduites. L'une d'elles émane du requérant.

22. Le 18 avril 2019, le collège communal proroge de trente jours le délai pour statuer sur la demande dans l'attente d'une rencontre avec la commission royale des monuments, sites et fouilles.

23. Le 22 mai 2019, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet. Cet avis est notamment motivé comme suit :

« Vu la demande de permis antérieure introduite en 2012; considérant les modifications apportées par rapport à cette demande antérieure, dont la suppression des maisons faisant face à la ferme du Douaire, la réduction de la longueur des immeubles à front de l'avenue des Combattants et l'augmentation de leur gabarits, ...;

Considérant que ces modifications ont comme objectif d'éloigner le bâti projeté de la Ferme du Douaire et de diminuer l'emprise dans le site classé; que, si cet objectif est en soi intéressant, il en découle également une augmentation des gabarits afin de retrouver de la superficie bâtie; que, comme souligné à l'enquête publique et dans l'avis de la CCATM, ces nouveaux gabarits sont importants et en totale rupture avec ceux de la ferme voisine (cfr profil 1 sur la planche 1/12);

Considérant que les réserves reprises dans l'avis de la CCATM nécessitent des plans modificatifs préalablement à toute décision;

Considérant que la non-réalisation du front bâti de maisons permet en effet l'éloignement du bâti par rapport à la ferme, mais *a contrario* offre un U avec l'ensemble des façades arrières des immeubles, façades largement plus hautes, complexes et découpées (terrasses débordantes, ...);

Considérant de ces motivations que la demande n'est pas acceptable en l'état actuel ».

24. Le 6 juin 2019, le collège communal marque son accord sur la demande de la SA Melin d'introduire des plans modifiés.

25. Le 20 juin 2019, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés accompagnés notamment d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Les modifications consistent en la diminution des gabarits le long de l'avenue des Combattants (bloc A) et le long du parking du Douaire (blocs E et F); le niveau des faîtes et des hauteurs sous corniche de ces constructions est diminué de 2,2 mètres. La diminution de gabarits implique la disparition de six logements. Le projet modifié augmente le nombre de logements de trois chambres et aménage des duplex.

Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 24 juin 2019.

26. Le 11 juillet 2019, le collège communal émet un avis favorable sur le projet modifié.

27. Le 22 août 2019, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable, considérant que les modifications apportées au projet répondent aux motifs de son premier avis.

28. Le 3 octobre 2019, le collège communal proroge de trente jours le délai pour statuer.

29. En sa séance du 7 novembre 2019, le collège communal décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité autorisant la construction d'un ensemble de 53 logements collectifs avec garages (comprenant 78 emplacements de parking et 118 emplacements pour vélos), plus la réalisation des abords, sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section F, n° 65/02B, ainsi que la réalisation de voiries et cheminements publics sur les parcelles cadastrées 1^{ère} division, section F, partie des n°s 64/05 C, 65 C, 63 X7, 64/02, 64B, et 2^{ème} division, section A, partie du n° 29L, moyennant le respect des conditions que la décision énumère et parmi lesquelles figurent les obligations suivantes :

« 2. Porter à 3 mètres de largeur le cheminement piétonnier situé au-dessus du parking du centre commercial, en élargissant d'un mètre la largeur de ce cheminement du côté du parking commercial et en déplaçant, d'un mètre et dans la même direction, le mur de soutènement supérieur, et revêtir le cheminement de

pavés de béton (klinkers) sur toute sa largeur. Ces élargissement et déplacement doivent permettre de mieux intégrer ce cheminement piétonnier dans les cheminements cyclo-piétons nouveaux du centre d'Ottignies, et en particulier dans la liaison entre le Douaire et la place de Mousty par la ruelle de la Cure.

[]

5. Réaliser à ses frais l'aménagement de tous les cheminements piétonniers nouveaux repris sur le plan d'implantation et de cession de voiries au moyen de pavés de béton identiques à ceux mis en œuvre sur les trottoirs récemment réaménagés devant le terrain le long de l'avenue des Combattants.

6. Réaliser la zone de demi-tour avec ce même pavé identique à ceux mis en œuvre sur les trottoirs récemment aménagés devant le terrain le long de l'avenue des Combattants, de manière à rendre le trottoir prioritaire également à cet endroit.

7. Porter à 2 mètres la largeur du chemin reliant la nouvelle voirie à l'avenue de la Tannerie.

8. Prendre en charge l'équipement des voiries bordant le projet, et en particulier de l'éclairage public de la voirie automobile et des chemins piétonniers aménagés dans le cadre du présent projet.

9. Augmenter la capacité de rangement sécurisé des vélos au sein du projet, en agrandissant les locaux aménagés à cette fin à l'intérieur du projet, en particulier dans le niveau supérieur des parkings.

[...]

14. Planter des arbres d'essences régionales au sein du projet et des plantes grimpantes de manière à masquer l'ensemble des soutènements en béton donnant vers le Douaire, en concertation avec les services techniques communaux des Travaux et de l'Urbanisme en vue de leur entretien futur à assurer par la Ville sur les espaces publics. »

Ce permis constitue l'acte attaqué, il comporte notamment les motifs suivants :

« Considérant que la réalisation de la voirie et des cheminements publics proposés s'inscrit dans le cadre des emprises définies lors de l'ouverture d'une voirie nouvelle et la création d'une promenade piétonne, en ce compris le rond-point piéton, ayant fait l'objet de la délibération du Conseil communal du 02 septembre 2014; qu'il n'y a donc pas lieu d'inclure un volet relatif à l'ouverture de nouvelles voiries dans la présente demande de permis d'urbanisme, Considérant que le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat et/ou de la zone d'activité économique mixte au plan de secteur dans lesquelles il s'implante, Considérant que le projet rencontre les options territoriales du SDC puisqu'il vient s'implanter dans une zone urbaine à densifier, Considérant que le projet est conforme au PCAR devenu SOL dit "de La Tannerie" puisque le tracé de la voirie projetée respecte les limites de la zone de voirie prévue par ce schéma; qu'en effet, une conduite souterraine, représentée en plan, traverse cette zone de voirie et oblige à décentrer la numérotation sur le plan d'affectation, alors que, c'est bien toute la zone qui est en zone "voirie", Considérant que la demande est conforme en tout point au RCU devenu GCU - Aire 1.1 bis dite "du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies", Considérant l'arrêté de l'exécutif de la Communauté française du 31 août 1984 classant, en raison de leur valeur historique, artistique et scientifique, sur la base

de la loi du 7 août 1931, telle que modifiée par le décret du 28 juin 1976, comme monument, les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments ainsi que la cave de la ferme du Douaire sise à Ottignies-Louvain-la-Neuve, avenue des Combattants, 2 et, comme site, l'ensemble formé par ces bâtiments et les terrains environnants, parmi lesquels figure notamment une partie de la parcelle cadastrée section F n° 65/02B précitée,

Considérant qu'en l'espèce, le projet objet de la demande de permis d'urbanisme s'inscrit pour partie dans le périmètre d'un site classé; que, dès lors, la présente demande a été scindée en deux parties, à savoir une demande de permis d'urbanisme pour la construction de l'ensemble immobilier et une demande de permis d'environnement pour l'exploitation des parkings requis pour le projet de construction de l'ensemble immobilier précité,

Considérant que la demande de permis d'urbanisme pour la construction de l'ensemble immobilier comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement,

Considérant qu'à l'analyse des pièces du dossier déposé dans le cadre de la présente demande et à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large et ce, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre I^{er} du Code de l'Environnement, il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il y a, en conséquence, lieu de se rallier à cette analyse,

Considérant en effet que le projet, à savoir, la construction d'un ensemble de 59 logements avec garages et réalisation des abords à proximité directe du centre de la Ville, dans une zone urbanisée et le long d'une voirie régionale, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, que le dossier permet d'appréhender de manière suffisante et adéquate les divers impacts de ce projet,

Considérant que l'usage strictement résidentiel qui sera réalisé de la parcelle n'est pas susceptible de générer une pollution de nature à rendre cet usage incompatible avec son environnement,

Considérant que le projet implique une suppression de la végétation arbustive spontanée datant d'un peu plus de deux ans sur le talus donnant sur le parking du centre commercial du Douaire, que le projet prévoit de nouvelles plantations en massifs,

Considérant que le projet se situe à proximité immédiate de la ferme du Douaire, dont les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments ainsi que la cave de la ferme sont classés au titre de monument et, l'ensemble formé par ces bâtiments et les terrains environnants ont été classés au titre de site,

Considérant que l'aspect architectural du projet tient compte de cette particularité pour optimiser sa compatibilité avec ladite ferme,

Considérant que le projet prévoit notamment un aménagement des abords consistant notamment en la création entre le projet et la rangée d'arbres existante, d'une prairie à fauchage tardif, d'un verger d'arbres fruitiers haute tige de variété anciennes et d'installation de murets en pierre sèches, ainsi que la plantation d'arbres de position; que cet aménagement permet un lien paysager entre le projet et la ferme voisine classée,

Considérant que la déclivité du site ainsi que la situation du projet le long d'une nouvelle voirie et d'un parking permet d'intégrer dans l'environnement bâti des gabarits de l'ordre de R+2 à R+3+T; que ces gabarits sont dégressifs à mesure qu'ils se rapprochent de la ferme classée ce, afin de rendre harmonieuse et progressive la transition entre le nouveau projet et ledit site,

Considérant que, de longue date, un rideau d'arbres sépare le terrain sur lequel doit s'implanter le projet de la ferme voisine classée et que les immeubles projetés ont une hauteur inférieure à ces arbres,

Considérant que le projet est implanté en îlot semi-ouvert vers la ferme voisine, le front bâti étant situé le long de l'avenue des Combattants, en bordure du parking du centre commercial et face au front bâti prévu par le PCAR devenu SOL dit de "La Tannerie",

Considérant qu'une telle implantation permet d'urbaniser le site de manière raisonnable et harmonieuse,

Considérant que le projet n'implique aucun autre rejet gazeux, solide ou liquide que les rejets gazeux des chauffages, ceux des véhicules qui desserviront le projet et de la ventilation des parkings ainsi que les eaux usées du projet,

Considérant que les eaux usées produites par les occupants des futurs logements seront rejetées dans les égouts publics, lesquels disposent d'une capacité suffisante pour les recevoir,

Considérant que le projet prévoit le stockage des eaux pluviales des toitures dans des citernes d'une capacité totale de 50.000 litres, ce qui permettra la réutilisation des eaux et une rétention en cas de forte pluie,

Considérant que le périmètre du projet ne comporte pas d'arbre ni de haie remarquable,

Considérant que le périmètre du projet n'est concerné par aucune zone de prévention de captage arrêtée et ne bénéficie d'aucun statut de protection en tant que zone naturelle,

Considérant que le périmètre du projet n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation par débordement ou par ruissellement,

Considérant que le projet n'est pas consommateur de ressources naturelles, sauf en ce qui concerne les matériaux nécessaires à sa propre réalisation,

Considérant que le projet ne produira pas de déchets autres que ceux nécessités par sa réalisation et ceux générés par la consommation des ménages qui habiteront les immeubles,

Considérant que le projet ne générera pas de pollution autre que celle issue de l'usage résidentiel qui en sera fait, les eaux de ruissellement provenant des emplacements de parking et des voiries, ainsi que les émissions directes liées à la circulation des véhicules,

Considérant que le projet ne générera pas de risque particulier d'accident du point de vue environnemental, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre,

Considérant enfin que les zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet sont, mis à part les alignements d'arbres et rideaux végétaux côtés Nord et Sud, qui représentent des éléments de liaison et que le projet maintient, constituées par des éléments sans qualité biologique particulière étant un terrain vague situé dans une zone urbanisée de la Ville entre une voirie régionale, un centre commercial et un quartier résidentiel,

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est suffisante afin de permettre au Collège communal d'apprécier l'impact environnemental de ce projet,

Considérant que l'article D.75 du Livre I^{er} Code de l'environnement impose à l'autorité de motiver sa décision au regard des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50 du même Code,

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

Considérant en effet que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances restent dans des limites acceptées pour le voisinage, en regard de la situation du projet en zone d'habitat au Plan de secteur et dans le centre d'une Ville,

Considérant que le recul des constructions par rapport aux autres bâtiments est suffisant pour préserver l'ensoleillement et l'intimité de ces bâtiments,

Considérant que les cheminements piétons drainants et le gazon renforcé au niveau de la zone verte favorisent la perméabilité du site,

Considérant que les logements projetés ont été conçus dans un objectif de développement durable, que ce soit en matière d'isolation thermique, de ventilation ou de confort acoustique,

Considérant que l'étude de mobilité, réalisée par le demandeur et jointe à sa demande, révèle que les incidences du projet en matière de mobilité seront minimales au regard des caractéristiques de la situation existante (présence d'itinéraires alternatifs malgré l'absence d'un dispositif de tourne-à-gauche),

Considérant que le trafic engendré par le projet peut être absorbé par les voiries existantes; que le site sera accessible par l'avenue des Combattants mais qu'il existera aussi un accès par le parking du centre commercial du Douaire,

Considérant qu'en raison des infrastructures en faveur des piétons, de la vitesse modérée des véhicules, les flux supplémentaires liés au projet n'auront pas d'impact sur la sécurité des différents usagers,

Considérant que le projet prévoit 78 emplacements privés de parking pour les habitants et 6 emplacements publics en voirie; que la quantité d'emplacements de parking est suffisante,

Considérant que le projet est bien desservi en transports en commun (deux gares et plusieurs lignes de bus à proximité du site); que plusieurs rues aux alentours disposent de pistes cyclables et que le projet favorise la mobilité douce en prévoyant un nombre important d'emplacements vélo,

Considérant que la création d'un maillage piéton facilitera la circulation de ceux-ci dans le périmètre du projet, que, ce faisant, le projet participe notamment à la réalisation des objectifs du PCM en vigueur,

Considérant que le projet provoquera des nuisances sonores liées au flux des voitures et à la ventilation du parking, mais que cette augmentation de véhicules ne devrait pas avoir d'incidence notable sur l'environnement sonore du quartier, les bouches d'évacuation des groupes d'extraction et les mesures techniques étant organisées de manière à garantir l'absence de gêne pour le voisinage direct,

Considérant que le projet rencontre de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie et par l'utilisation parcimonieuse du sol; que le projet ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants,

Considérant dès lors que le projet vise un équilibre entre les besoins humains et le milieu de vie, gère le milieu de vie de façon à préserver les qualités de celui-ci,

Considérant que le projet s'implante, comme énoncé *supra*, pour partie en site classé en regard de l'arrêté de classement de l'exécutif de la Communauté française du 31 août 1984 susmentionné,

Considérant le dossier administratif ayant conduit à l'adoption de l'arrêté précité,

Considérant que le classement d'un site n'implique pas nécessairement l'interdiction générale et absolue d'y apporter des changements; qu'il convient cependant de vérifier si le présent projet n'est pas de nature à compromettre la préservation du site,

Considérant que l'arrêté du 31 août 1984 ne comporte aucune motivation formelle quant aux motifs ayant justifié le classement, tant du monument que du site,

Considérant qu'il ressort de l'examen du contenu du dossier administratif de classement que la partie classée de la parcelle non bâtie cadastrée section F n° 65/02B, identifiée sous la référence cadastrale section A n° 31 m, était destinée à l'époque à l'aménagement d'un centre pour le 3^{ème} âge conformément au plan particulier d'aménagement du Centre de Mousty et que la partie de parcelle cadastrée section F n°63f6 au Nord de la ferme du Douaire comportait déjà des aménagements de voiries et trottoirs,

Considérant que le Conseil communal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, en sa séance du 13 septembre 1983, suggère donc d'exclure du périmètre de classement les parcelles section A n° 31 m et section F n° 63f6 (pour partie); que la Commission Royale estime alors que "l'objection émise par la Ville n'est pas pertinente dans la mesure où les restrictions prévues n'interdisent pas les constructions ou les transformations d'immeubles mais les soumettent à une autorisation complémentaire",

Considérant qu'il ressort de cette affirmation de la Commission que le classement des terrains environnants ne doit pas constituer un empêchement à la construction d'immeubles sur la parcelle, même de gabarits importants, sachant qu'à l'époque, un centre pour personnes âgées y était projeté,

Considérant qu'en outre, une évaluation patrimoniale opérée en 2013 confirme l'intérêt historique et architectural (entendre intérêt artistique) mais relève que ni le site, ni le bien ne recèlent de caractéristiques renvoyant à un intérêt scientifique, celui-ci n'étant d'ailleurs pas développé dans les dossiers rédigés en

vue du classement, que l'auteur conclut au maintien du classement en catégorie B et commente que le site protégé joue le rôle d'une zone de protection, Considérant que dans son étude préalable à sa proposition de classement, la Commission royale s'exprime quant au site dans les termes suivants "il est fort dénaturé, surtout depuis l'édification récente du Centre commercial du Douaire en contrebas avec ses voies d'accès. Le classement devrait se limiter aux parcelles n^{os} 63g6, 65b, 67b, en sus du terrain vague qui s'étend au sud du n^o 65b et du n^o 63d (ndlr : lire la parcelle concernée par le projet objet de la présente demande). De plus, le classement devrait être assorti de l'obligation de planter davantage les alentours de la ferme pour mieux l'isoler, Je pense surtout à des plantations d'essences locales au sud et même en bordure ouest (le long de la route)" (avis du 13 mars 1982).

Considérant qu'il résulte de cet avis et de l'absence de considérations contraires au dossier de classement qu'en procédant au classement comme site, de l'ensemble formé par les bâtiments de la ferme et les terrains environnants, l'arrêté de classement n'entendait pas reconnaître également à ces terrains une valeur intrinsèque de nature historique, artistique et scientifique,

Considérant que le projet initialement proposé était plus important; que le projet objet du présent permis développe une emprise au sol des bâtiments construits en site classé réduite de près de moitié par rapport aux précédentes moutures du projet,

Considérant que l'aménagement des abords apporte une réelle plus-value au site classé, du fait de la prise en compte du contexte historique et de l'intérêt patrimonial; qu'en effet le projet intègre le verger présent autrefois et disparu dans la seconde moitié du XIX^e siècle; que ce verger mettra en avant le passé agricole de la ferme, aujourd'hui reconvertie en bâtiment culturel; qu'en outre le projet permettra un développement végétal plus riche sur le site,

Considérant que la création de cheminements piétons autour du monument classé permet de le mettre en valeur ainsi que le site classé et de faciliter son accès aux promeneurs; fonction qu'actuellement la prairie existante ne remplit pas,

Considérant que le rideau d'arbres situé au Nord du périmètre du projet et au Sud de la ferme, et qui constitue un écran végétal entre le projet et le monument classé, est entièrement conservé,

Considérant que la plantation projetée d'arbres à haute tige permet de prolonger et de renforcer ce rideau ainsi que d'embellir la vue vers le parking du centre commercial,

Considérant que les gabarits des immeubles projetés restent inférieurs à la cime des arbres situés en lisière et sont décroissants à mesure qu'ils s'approchent de la ferme classée,

Considérant que la majorité des élévations sera parée de briques rouge-brun, dont les tonalités s'apparentent aux matériaux traditionnels de la ferme, tandis qu'une tuile de couleur gris foncé couvrira la toiture,

Considérant que le projet s'implante en quadrilatère, comme la ferme classée, avec une large ouverture vers celle-ci, et en retrait par rapport à elle,

Considérant que le projet ne remet pas en cause la valeur historique, artistique ou même scientifique du site à considérer; que ledit site dispose de chacune de ces valeurs,

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur la valeur artistique du site; qu'il s'agit de l'intérêt architectural de la ferme comme le mentionne une évaluation patrimoniale opérée en 2013, que le projet met en évidence cette valeur artistique de la ferme en s'intégrant parfaitement dans le cadre bâti et non bâti (respect de l'implantation en carré et des tonalités de matériaux semblables à ceux de la ferme),

Considérant que cette évaluation patrimoniale indique que "ni le site, ni le bien ne recèlent de caractéristiques renvoyant à un intérêt scientifique",

Considérant néanmoins que l'arrêté de classement prévoit le classement du bien et du site en raison de sa valeur scientifique mais n'indique pas en quoi le site est classé en raison de sa valeur scientifique,

Considérant que cette valeur scientifique doit être recherchée dans la qualité biologique de la prairie sur laquelle s'implante le projet; qu'en l'occurrence, la qualité biologique de la prairie est faible,

Considérant que cette valeur scientifique peut aussi être recherchée dans la diversité biologique des arbres présents sur le site classé, qu'ils forment une haie vive entre le projet et la ferme du Douaire et qu'aucun de ces arbres ne sera abattu,

Considérant dès lors que la valeur scientifique évoquée est respectée et, qu'en ce sens, le site classé est préservé,

Considérant que le projet n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site; que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement,

Considérant qu'il s'agit certes d'un vaste projet d'urbanisation; que le Collège communal estime toutefois qu'à cet endroit particulier, un projet unique d'urbanisation de la totalité de la parcelle est préférable à une urbanisation progressive au travers d'une succession de projets isolés; qu'en effet cette approche globale permet de concevoir un projet compatible dans son ensemble avec le classement du site,

Considérant en conséquence, que l'urbanisation partielle du site classé est admissible d'un point de vue patrimonial,

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 08 au 22 mars 2019 conformément à l'article R.IV.40-1, § 1^{er}, 6° du CoDT qui précise que "la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment qui se rapporte à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du Patrimoine ou localisés dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du Code wallon du Patrimoine", le projet étant situé pour partie dans le périmètre d'un site classé,

Considérant le PV de clôture d'enquête du 11 avril 2019, duquel il ressort que l'enquête publique a donné lieu à 4 lettres de réclamation,

Considérant que les réclamations peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- Problèmes de mobilité - stationnement - accessibilité - visibilité - recul insuffisant - avenue des Combattants
- Implantation pour partie dans le périmètre d'un site classé et projet qui ne répond pas aux objectifs de classement du site,
- Souhait de préserver un espace vert et non bâti à côté de la Ferme du Douaire et de mise en valeur de la ferme classée et intérêt écologique et paysager de cet espace vert,
- Gabarits jugés disproportionnés et densité considérée comme trop importante,
- Largeur trop faible du cheminement piéton (2 m) au-dessus du parking du Douaire; absence d'intimité pour les appartements longeant ce cheminement,
- Écarts au GCU non mentionnés (compositions de façade, gabarits, hauteur sous gouttière, choix des matériaux, baies de fenêtres, toitures plates, imperméabilisation de la parcelle) ou caractéristiques architecturales pas en adéquation avec l'esprit du GCU et du caractère bâti de l'endroit,
- Photomontages trompeurs (présence d'arbres qui masquent le projet),
- Incompatibilité de mettre à usage du public le verger privé en intérieur d'ilot (incivisme, déprédations,...),
- Déroulement et timing de l'enquête publique,

Considérant que les réclamations ne font pas état d'éléments suffisamment étayés permettant de mettre en cause les conclusions de l'étude de mobilité déposée par le demandeur et rappelées ci-avant,

Considérant que, sur la base d'un ratio de 1,2 véhicule par logement, la demande en stationnement pour les futurs habitants est estimée à 64 emplacements; que le projet en prévoit 78 + 6, outre 118 pour les vélos; que cette offre de stationnement est dès lors suffisante, voire, trop importante,

Considérant que les parkings sont accessibles par deux entrées, l'une dans la nouvelle voirie reliant l'avenue des Combattants et l'avenue du Douaire et l'autre, depuis le parking du centre commercial du Douaire,

Considérant que la prairie existante ne présente pas de qualité biologique particulière, au contraire des alignements d'arbres et rideaux végétaux côtés Nord et Sud que le projet maintient, que la suppression de la végétation arbustive à l'Est dans le talus sera compensée par de nouvelles plantations, qu'en outre, le projet permettra le développement d'une végétation plus riche,

Considérant que la reconstruction de l'ancien verger au pied de la ferme la mettra davantage en valeur et rappellera son passé agricole,

Considérant que des cheminements piétons sont prévus pour assurer que l'écrit de verdure projeté puisse bénéficier au plus grand nombre; que la ferme classée sera également davantage accessible à pied,

Considérant qu'au sujet du verger, le bâtiment A ne masque qu'une partie de ce verger en venant du carrefour de Mousty; que dans l'autre sens, en venant de la ferme, le verger est davantage perceptible de l'espace public, Considérant qu'au sujet de la ferme classée, l'implantation du projet prévoit une large ouverture vers la ferme, que les gabarits des immeubles sont dégressifs au fur et à mesure que l'on se rapproche de la ferme,

Considérant que, par rapport aux précédentes moutures, le présent projet a fait l'objet d'une réflexion patrimoniale plus poussée; que l'emprise des constructions en site classé a été réduite de près de moitié; que la restauration d'un ancien verger est proposée,

Considérant que l'arrêté de classement du 31 août 1984 n'interdit pas toute construction, mais la soumet à autorisation préalable,

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat en plein centre de la Ville; qu'il s'agit d'un endroit idéal pour la densification de l'habitat; qu'il est en effet préférable d'urbaniser un site situé dans un parcellaire urbain dense plutôt que de promouvoir l'étalement urbain; que le projet ne remet pas en cause l'importance de la ferme du Douaire dans ledit parcellaire,

Considérant que le Collège rappelle que, depuis 1993, le SSC, devenu SDC, recommande de densifier l'habitat dans le centre d'Ottignies et dans le centre de Louvain-la-Neuve,

Considérant que le RCU devenu GCU adopté en 2018 va dans le même sens; que les plus grands volumes respectent les gabarits prescrits par ce GCU,

Considérant que le projet de Schéma de développement territorial (SDT) adopté par le Gouvernement wallon en 2018 insiste également sur la nécessité d'éviter un étalement urbain,

Considérant toutefois qu'une diminution légère de la densité et une réduction du gabarit des bâtiments A, E et F est opportune,

Considérant que l'alignement et le recul par rapport à l'avenue des Combattants du projet résultent d'un équilibre entre la volonté d'avoir un caractère urbain (construction proche de l'alignement) et de ménager un recul plus important à proximité de la ferme classée, que le projet prévoit un recul plus important que dans les précédentes moutures, que de nombreux bâtiments environnants sont placés plus près de la voirie, qu'aucun plan général d'alignement n'est en vigueur pour l'avenue des Combattants,

Considérant que la nouvelle voirie figure dans le PCAR devenu SOL dit "de La Tannerie", et que le demandeur a respecté ce schéma,

Considérant qu'il n'est pas démontré que la visibilité réciproque des usagers de la voirie nouvellement créée et de l'avenue des Combattants serait mauvaise,

Considérant que les immeubles projetés ne sont pas implantés juste à la limite du croisement de la nouvelle voirie avec l'avenue des Combattants, qu'en effet, le bâtiment A est implanté à environ 7 m de la première bande de circulation de l'avenue des Combattants et à plus de 5 m du trottoir, qu'en outre, le bâtiment B est implanté à plus de 20 m de l'avenue des Combattants; que de tels reculs permettent une bonne visibilité entre les deux voiries,

Considérant que la réalisation de deux accès au projet permet une répartition du flux de circulation,

Considérant que le cheminement piéton le long des bâtiments E et F est pourvu d'une rambarde de protection ou muret de retenue permettant de garantir la sécurité des piétons, que le Collège estime qu'une augmentation de la largeur de

ce cheminement de deux à trois mètres permettrait certes de renforcer la sécurité de ce cheminement,

Considérant qu'il convient d'insérer une condition sur ce point, prévoyant un élargissement du cheminement d'un mètre du côté du parking du centre commercial,

Considérant que ce cheminement est aménagé au-dessus de deux murs de soutènement, qu'il conviendra également de déplacer, d'un mètre et dans la direction du parking du centre commercial, le mur de soutènement supérieur tandis que le mur de soutènement inférieur sera inchangé; que le cheminement piéton sera revêtu de pavés de béton (klinkers) sur toute sa largeur,

Considérant que la plupart des séjours des rez-de-chaussée des appartements sont orientés vers le jardin central, que l'intimité dans les chambres peut être préservée par l'usage de volets, tentures ou persiennes,

Considérant que le projet respecte les dispositions du GCU en ce sens que :

- les bâtiments ne font pas plus de 15 mètres de largeur à rue : la prescription en cause du guide communal ne concerne pas l'organisation intérieure des immeubles, mais bien la composition des façades de l'ensemble, que les façades du projet sont bien composées d'unités visuelles de largeurs allant de 8,02 m à 12 m, que ces unités visuelles sont délimitées par des décrochements de corniche et de toiture, ainsi que par un jeu d'avancées et de retraits des façades, de changements de matériaux et d'élévations et d'autres éléments comme les balcons, que la composition de ces façades est en outre particulièrement variée, sans répétition d'une unité à l'autre et sans caractère monolithique,
- la hauteur sous corniche mesurée à partir du seuil d'entrée de l'immeuble B est de 11,51 m sur sa partie gauche (vue depuis la nouvelle voirie), de 11,07 m sur sa partie droite et de 11,90 m sur une portion centrale, cette hauteur est donc bien inférieure à 12 m comme le préconise le guide communal;
- le choix des matériaux : l'enduit lissé est autorisé par le guide communal en tant que matériau de façade, cet enduit est de ton clair et neutre dans le projet, que le matériau principal des élévations est cependant la brique de ton rouge-brun, que cette dominante de brique rouge-brun et d'enduit clair correspond à la gamme chromatique présente dans le bâti environnant, composé de bâtiments en brique et d'immeubles aux façades de ton blanc, gris ou beige clair (ex. ancienne maison de maître sise en face du projet),
- les baies de fenêtres rondes sur les façades sud du projet ne remettent pas en cause la dominante verticale de composition des baies du projet, que ces baies sont empilées verticalement par groupes de 3 (bâtiment B) ou 4 baies (bâtiment C), qu'elles n'ont pas de caractère particulièrement moderne, étant notamment présentes dans le pignon de la grange de la ferme classée,
- les toitures plates de certains volumes de liaison sont conformes au guide communal, que ce guide permet que les bâtiments situés à l'angle d'un croisement de voiries aient une toiture plate pour autant que la nouvelle toiture s'articule aux toitures voisines, que les toitures plates du projet se situent au croisement de l'avenue des Combattants et de la nouvelle voirie d'une part, et au croisement de la nouvelle voirie et du cheminement piéton d'autre part, que ces toitures sont articulées aux toitures voisines,
- la prescription du GCU relative à l'imperméabilisation de la parcelle à 50% maximum est respectée, qu'en effet, cette prescription concerne l'ensemble de la parcelle qu'il n'y a donc pas lieu de tenir compte de la nouvelle voirie ou des immeubles à bâtir, que le guide précise en outre que les parkings souterrains ne doivent pas non plus être comptabilisés dans ce calcul pour autant que le niveau hors sol au-dessus de ceux-ci soient aménagés en jardin, ce qui est le cas du projet pour les parties du parking souterrain dont l'emprise déborde en zone de cours et jardins,

Considérant que d'éventuelles incivilités sont hypothétiques, que, le cas échéant, elles seront réprimées par les services compétents,

Considérant l'avis favorable conditionnel de la CCATM en sa séance du 11 mars 2019, (8 oui - 3 non - 1 abstention) demandant de respecter les points suivants :

- Prévoir d'exclure toute extension future du programme des constructions sur la parcelle.
- Augmenter le nombre d'appartements trois chambres ou duplex avec jardin en vue d'accueillir des familles.
- Diminuer la hauteur des bâtiments du côté du douaire afin de respecter les hauteurs des bâtiments voisins.
- Revoir la relation entre les deux niveaux de sous-sol situés à l'arrière et le parking du douaire et augmenter la hauteur sous plafond des parkings (prévoir l'adaptabilité future des sous-sols de parkings en fonction des futurs aménagements sur le parking du Douaire),

Considérant l'avis défavorable de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles daté du 1^{er} mars 2019, réceptionné le 4 mars 2019,

Considérant que plus particulièrement, l'implantation du rond-point piétonnier ne nécessite aucun abattage d'arbres; qu'au contraire sa réalisation entend renforcer la présence d'un petit groupe d'arbres isolé de l'alignement au sein des aménagements piétons et paysagers proposés entre le projet et la ferme classée, que sa taille est donc tributaire de la sauvegarde de l'environnement paysager existant, qu'en outre il ne s'implante que pour partie sur la portion classée,

Considérant qu'il convient de préciser que la haie d'arbres composite et non régulière entoure sur 3 de ses côtés la parcelle objet de la présente demande et non le monument classé; qu'à cet égard seul l'écran végétal constitué d'arbres à haute tige et situé entre le projet et la ferme doit être préservé; que le projet prévoit bien la préservation et le renforcement de celui-ci,

Considérant que le gabarit des bâtiments prévus en site classé reste inférieur à la cime des arbres formant l'écran végétal avec le monument classé, que le projet n'aura donc aucunement pour effet de masquer la ferme,

Considérant l'avis défavorable de la Fonctionnaire déléguée daté du 22 mai 2019, motivé comme suit;

“ Vu l'avis neutre rendu par le Collège communal et les motivations y avancées,
Vu les conditions rendues dans l'avis de la CCATM :

- exclure toute extension future du programme,
- augmenter le nombre d'appartements trois chambres en vue d'accueillir des familles;
- diminuer la hauteur des bâtiments du côté Douaire,
- revoir la relation entre les deux niveaux de sous-sol situés à l'arrière et le parking du Douaire,

Vu l'avis défavorable rendu par la CRMSF,

Vu la demande de permis antérieure introduite en 2012; considérant les modifications apportées par rapport à cette demande antérieure, dont la suppression des maisons faisant face à la ferme du Douaire, la réduction de la longueur des immeubles à front de l'Avenue des Combattants et l'augmentation de leurs gabarits,

Considérant que ces modifications ont comme objectif d'éloigner le bâti projeté de la Ferme du Douaire et de diminuer l'emprise dans le site classé; que, si cet objectif est en soi intéressant, il en découle également une augmentation des gabarits afin de retrouver de la superficie bâtie; que, comme souligné à l'enquête publique et dans l'avis de la CCATM, ces nouveaux gabarits sont importants et en totale rupture avec ceux de la ferme voisine (cfr profil 1 sur la planche 1/12),

Considérant que les réserves reprises dans l'avis de la CCATM nécessitent des plans modificatifs préalablement à toute décision,

Considérant que la non-réalisation du front bâti de maisons permet en effet l'éloignement du bâti par rapport à la ferme, mais *a contrario* offre un U avec l'ensemble des façades arrières des immeubles, façades largement plus hautes, complexes et découpées (terrasses débordantes, ..),

Considérant de ces motivations que la demande n'est pas acceptable en l'état actuel,

Pour les motifs suivants,

Je remets un avis défavorable au projet”,

Considérant que la Fonctionnaire déléguée relève une amélioration intéressante du projet par rapport au projet ayant fait l'objet d'une demande de permis antérieure introduite en 2012, et plus précisément l'éloignement du nouveau bâti par rapport à la ferme du Douaire ainsi qu'une diminution de l'emprise construite dans le site classé,

Considérant que la Fonctionnaire déléguée regrette dans ledit avis qu'il découle de cette diminution de l'emprise construite dans le site classé une augmentation des gabarits afin de retrouver de la superficie bâtie, que, comme souligné à l'enquête publique et dans l'avis de la CCATM, ces nouveaux gabarits sont importants et en totale rupture avec ceux de la ferme voisine,

Considérant que la Fonctionnaire déléguée juge dès lors nécessaire que les réserves reprises dans l'avis de la CCATM fassent l'objet de plans modificatifs préalablement à toute décision,

Considérant que l'article D.IV.42 du CoDT autorise le porteur de projet à introduire des plans modifiés en cours de procédure, préalablement au délai final pour rendre la décision, moyennant l'accord préalable de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sollicitée,

Considérant que le délai final pour rendre la décision était le 24 juin 2019 tenant compte de la prorogation de 30 jours accordée par le collège au délai initial du 23 mai 2019,

Considérant la réunion qui s'est tenue le lundi 3 juin 2019 entre le demandeur, son architecte, l'échevin de l'Urbanisme Monsieur du Monceau et l'administration, pour analyser la suite à réserver à cet avis défavorable et le suivi de la procédure,

Considérant le courrier du demandeur daté du 3 juin 2019 sollicitant l'accord du Collège sur l'introduction de plans modifiés,

Considérant qu'en sa séance du 6 juin 2019, le Collège communal a marqué son accord pour l'introduction de plans modifiés dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme,

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 20 juin 2019 complétés des formulaires adaptés et modifiés (PEB, notice d'incidences, statistiques),

Considérant que le dossier modificatif a été déclaré complet et qu'un nouvel accusé de réception a été délivré le 24 juin 2019,

Considérant que les modifications apportées concernent plus précisément :

- Une réduction de 2.20 m des gabarits des blocs A (avenue des Combattants), blocs E et F (côté parking du centre commercial), favorisant ainsi une meilleure intégration urbanistique et architecturale du projet à son environnement bâti et, en particulier, à la ferme classée. Les coupes montrant les différences de gabarits et d'impacts associés sont repris en PARTIE 2 du complément corollaire (évolution des incidences spécifiques des modifications sollicitées),
- Une diminution du nombre de logements (53 appartements au lieu de 59) avec maintien du nombre initial de parkings (78 emplacements de parking et 118 emplacements pour vélos),
- Une augmentation de la proportion de logements 3 chambres et aménagement de duplex,

Considérant que suite au dépôt des plans modifiés, la demande modifiée porte sur la construction d'un ensemble de 53 logements collectifs avec garages (comprenant 78 emplacements de parking et 118 emplacements pour vélos) + réalisation des abords, sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section F, n° 65/02 B, ainsi que la réalisation de voiries et cheminements publics sur les parcelles cadastrées 1^{ère} division, section F, partie des n°s 64/05 C, 65 C, 63 X7, 64/02, 64 B, et 2^{ème} division, section A, partie du n° 29L,

Considérant que le Collège communal a estimé que l'organisation d'une nouvelle enquête publique n'était pas requise compte tenu que le projet modifié n'engendre aucun écart aux guides et schémas en vigueur; que le projet modifié maintient un programme de logements sans altérer les caractéristiques de celui-ci et qu'il permet de répondre aux avis de la Fonctionnaire déléguée et de la CCATM ainsi qu'aux réclamations issues de l'enquête publique,

Considérant que la diminution des gabarits des blocs A, E et F est de nature à améliorer l'intégration du projet dans son cadre bâti, dans toutes ses composantes (paysagère, urbanistique, architecturale et patrimoniale),

Considérant que le maintien du nombre initial de parkings pour une diminution du nombre de logements a pour effet une réduction de la densité, un impact moindre sur la mobilité et des possibilités de stationnement très largement couvertes,

Considérant que, pour le reste, le projet modifié n'engendre pas d'incidences sur l'environnement qui seraient significativement différentes de celles du projet initial,

Considérant que le Collège communal a sollicité en date du 18 juillet 2019 un nouvel avis de la Fonctionnaire Déléguée sur les plans modifiés déposés le 20 juin 2019,

Considérant que le Collège communal a également sollicité en date du 15 juillet 2019 un avis de l'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP), ainsi qu'un nouvel avis du Service Incendie sur les plans modifiés déposés le 20 juin 2019,

Considérant l'avis favorable conditionnel de la Fonctionnaire Déléguée du 22 août 2019, rédigé comme suit :

“ Vu l'avis neutre rendu par le Collège communal et les motivations y avancées,
Vu les conditions rendues dans l'avis de la CCATM:

- exclure toute extension future du programme,
- augmenter le nombre d'appartements trois chambres en vue d'accueillir des familles,
- diminuer la hauteur des bâtiments du côté Douaire,
- revoir la relation entre les deux niveaux de sous-sol situés à l'arrière et le parking du Douaire,

Vu l'avis défavorable rendu par la CRMSF,

Vu la demande de permis antérieure introduite en 2012; considérant les modifications apportées par rapport à cette demande antérieure, dont la suppression des maisons faisant face à la ferme du Douaire, la réduction de la longueur des immeubles à front de l'Avenue des Combattants et l'augmentation de leurs gabarits,

Revu mon avis défavorable du 22/05/19 et les motivations y avancées, dont extrait:

‘[...]’

Considérant que, suite à cet avis, le Collège a marqué son accord sur le dépôt de plans modificatifs par le demandeur,

Considérant que ces modifications visent la réduction de 2,2 m du gabarit des blocs A (avenue des Combattants), E et F (cote parking du Douaire); qu'il en découle une diminution du nombre de logements (de 59 à 53),

Considérant que ces modifications permettent de répondre aux motivations avancées dans mon avis défavorable susmentionné,

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté sous réserve de :

1. Se conformer aux plans modifiés déposés le 20 juin 2019,
2. Se conformer à l'avis de la zone de secours sur ces plans modifiés”.

Considérant qu'à l'expiration du délai de 45 jours, expirant le 29 août 2019, l'absence d'avis transmis par l'AWaP correspond à un avis favorable par défaut, soit à un accord tacite sur le projet modifié,

Considérant l'avis favorable par défaut de Sedilec,

Considérant l'avis favorable de Voo du 1^{er} juillet 2019,

Considérant l'avis favorable conditionné de Belgacom du 20 juillet 2019,

Considérant l'avis favorable conditionné de IECBW du 8 juillet 2019,

Considérant que l'environnement bâti du projet est très hétérogène, qu'il reprend une ferme classée, un centre commercial, des entrepôts, des immeubles et des habitations unifamiliales en ordre continu ou en ordre semi-continu,

Considérant que le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti, en ce y compris patrimonial; qu'il présente une composition classique avec un rythme dans les façades qui permet de casser la monotonie de longs bâtiments monolithiques,

Considérant que de manière générale les matériaux utilisés sont de couleur neutre ou traditionnelle ce qui permet l'intégration optimale du projet à cet endroit particulier du territoire communal,
Considérant que l'affectation de logements est pertinente à cet endroit au vu de la proximité directe avec un grand nombre de commerces et services variés,
Considérant que les logements ont été conçus de manière à être généreusement éclairés par la lumière naturelle, tout en minimisant les déperditions de chaleur,
Considérant que les logements projetés sont de surface confortable et pourvus de tout le confort moderne au logement, que le projet revu prévoit une augmentation de la proportion de logements 3 chambres et aménagement de duplex,
Considérant dès lors que le projet est conforme au bon aménagement des lieux ».

30. Le 22 novembre 2019, l'administration communale notifie au requérant la décision du 7 novembre 2019 du collège communal, avec l'indication des voies de recours.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SA Melin, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la première partie adverse

La première partie adverse écrit s'opposer à la demande de suspension pour la raison que, même si le permis est exécutoire, aucun élément neuf d'exécution n'est apparu depuis l'introduction de la requête en annulation, notifiée tant aux autorités administratives qu'au bénéficiaire.

Elle allègue mal percevoir ce « timing » dans la mesure où, d'une part, aucune indication de début de chantier n'est parvenue à elle de la part du bénéficiaire du permis attaqué et où, d'autre part, aucun travaux (ou signe de début des travaux) n'a été entrepris depuis le dépôt de la requête en annulation.

V.2. Examen

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

[...]”.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est exécutoire dès sa délivrance sous réserve des cas de suspension prévus à l'article D.IV.90 du CoDT.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

En l'espèce, le requérant a introduit le 22 janvier 2020, dans le délai de 60 jours, une requête en annulation. Le lendemain, il a demandé à la société bénéficiaire du permis si elle comptait mettre en œuvre le permis d'urbanisme attaqué avant que le Conseil d'État ne statue sur le recours en annulation.

Il n'est pas contesté que la bénéficiaire du permis n'a donné aucune réponse à cette demande. Elle explique dans ses écrits de procédure qu'elle n'a pas réservé de suite à cette demande parce qu'elle n'a pas encore déterminé le calendrier des travaux ni encore moins quel permis elle souhaitait à ce moment mettre en œuvre, celui du 23 mars 2017 ou l'acte attaqué, ajoutant qu'elle n'est pas non plus encore propriétaire du terrain concerné par l'acte attaqué.

Compte tenu du libellé de l'article 17 des lois coordonnées et des enseignements qui en découlent, rappelés ci-avant, le requérant confronté au silence du bénéficiaire du permis d'urbanisme, lequel est exécutoire, est bien en droit d'introduire une demande de suspension ordinaire après avoir formé son recours en annulation. Rien ne conduit à conclure qu'une telle demande de suspension devrait être jugée irrecevable, indépendamment de la vérification de l'urgence.

Il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie adverse n'est pas accueillie.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 31 août 1984 classant la ferme du Douaire comme monument et les terrains environnants comme site, en raison de leur valeur historique, artistique et scientifique, de l'article D.4.IV du CoDT, des articles 206 et 207 et 502 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) repris au Code wallon du patrimoine (CoPAT), tel que précisé par l'article du 2 du décret wallon du 20 juillet 2016 abrogeant le CWATUP et formant le CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la

motivation formelle des actes administratifs, de l'autorité de la chose jugée s'attachant à l'arrêt de suspension n° 233.402 du 5 janvier 2016, du principe général de bonne administration, spécialement le principe du raisonnable, du principe de la motivation matérielle des actes administratifs et des formes substantielles, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, le requérant considère que les motifs que l'auteur de l'acte attaqué avance pour justifier l'autorisation du projet sur le site classé de la ferme du Douaire sont tous soit inexacts, soit non pertinents, soit constituent des clauses de style et sont, pour certains, entachés d'une erreur manifeste d'appréciation. Il critique un par un plusieurs motifs de l'acte attaqué.

En ce qui concerne l'adéquation de l'aspect architectural du projet avec la ferme classée, il soutient que la compatibilité d'un complexe immobilier de 53 logements est loin d'être établie. Le motif relatif à l'aménagement des abords n'est, selon lui, pertinent que si en amont, il peut être établi que l'urbanisation du site est admissible d'un point de vue patrimonial. Il en va de même, à son estime, du motif relatif à la dégressivité des gabarits, outre le fait que ceux-ci resteraient très importants. N'apercevant pas comment un complexe immobilier de cette ampleur peut constituer une urbanisation raisonnable d'un site en majeure partie classé, il soutient que le motif relatif à une urbanisation raisonnable et harmonieuse est une clause de style ou, à tout le moins, une pétition de principe. Quant à la qualité biologique du site, il conteste qu'il s'agisse d'un terrain vague alors que la parcelle concernée participe à l'intérêt paysager du site. Selon lui, l'arrêté classant le site emporte l'interdiction de principe d'ériger de nouvelles constructions et le projet autorisé n'est pas compatible avec ce classement. Il soutient que l'arrêté de classement du 31 août 1984 justifie le classement par la valeur historique, artistique et scientifique du site et observe que cet arrêté est antérieur à la loi du 29 juillet 1991 précitée. Il considère que le motif évoquant l'aménagement d'un centre pour le troisième âge est erroné et qu'il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. À son estime, dénier toute valeur intrinsèque de nature historique, artistique et scientifique au bien revient à méconnaître la foi due à l'arrêté de classement et à violer l'autorité de la chose jugée s'attachant à l'arrêt n° 233.402. Il soutient que le motif relatif à la diminution de l'emprise au sol constitue une présentation flatteuse du projet qui ne correspond pas à la réalité dès lors que le précédent projet comprenait 66 logements (59+7), tandis que le projet autorisé en compte 53. En ce qui concerne la réduction de l'emprise au sol du projet, il rappelle que la C.R.M.S.F. s'est opposée à l'urbanisation du site et il estime que le verger projeté ne peut pas à lui seul compenser la très importante moins-value que représenterait cette urbanisation. Il soutient que le motif relatif à la création de cheminements piétons autour de la ferme du Douaire n'est pas pertinent. À son estime, en se fondant sur le

rideau d'arbres pour justifier l'urbanisation de la parcelle, l'acte attaqué viole l'arrêté de classement ayant inclus cette parcelle et l'autorité de la chose jugée s'attachant à l'arrêt n° 233.402 qui a ordonné la suspension de l'exécution du deuxième permis d'urbanisme. Quant au gabarit des immeubles en projet, il est d'avis qu'il est peu probable que les arbres présents puissent isoler la parcelle urbanisée par le projet. Selon lui, à supposer que les tonalités prévues de briques rouge-brun s'apparentent à celles des matériaux traditionnels de la ferme, l'ensemble du projet ne s'intègre pas de manière harmonieuse à celle-ci. Il soutient que l'éventuelle absence d'intérêt scientifique de la ferme ou du site ne permet en rien de justifier le projet, d'autant que celui-ci compromet la préservation du site et n'est pas compatible avec le classement. Il ajoute que l'auteur de l'acte attaqué ne répond que très inadéquatement aux arguments contenus dans l'avis défavorable de la C.R.M.S.F. quant à l'impossibilité d'urbaniser la parcelle sans dénaturer l'ensemble patrimonial classé. Il affirme que l'autorité ne répond pas non plus aux considérations de cet avis relatives au rond-point et à la hiérarchie des valeurs entre l'élément patrimonial constitué par la ferme et le site qui l'entoure, les habitations rez+1 de l'avenue des Combattants et les bâtiments projetés.

Dans une seconde branche, il soutient que l'avis du fonctionnaire délégué est illégal parce qu'il ne comporte aucune justification qui permettrait de comprendre pourquoi il s'écarte de l'avis défavorable de la C.R.M.S.F. et parce qu'il ne se prononce pas sur la question de savoir si le projet est ou non compatible avec les valeurs qui ont justifié le classement du site.

VI.2. Examen

A. Sur la légalité et la force obligatoire de l'arrêté de classement

Avant de se pencher sur les griefs avancés par la partie requérante, il y a lieu d'examiner les arguments de la première partie adverse et de la partie intervenante, lesquelles mettent en cause la légalité et la force obligatoire de l'arrêté de classement du 31 août 1984. La première partie adverse conteste en effet la légalité de l'arrêté de classement en ce que, d'une part, il n'a été publié que par un extrait au Moniteur belge alors qu'il intéresserait la généralité des citoyens et en ce que, d'autre part, cette publication est à son estime imprécise dans la mesure où elle ne permettrait pas d'identifier les parcelles classées. Par un raisonnement comparable, la partie intervenante demande au Conseil d'État, en application de l'article 159 de la Constitution, d'écarter l'arrêté de classement, qu'elle estime irrégulier, ou, à tout le moins, d'admettre qu'il n'est pas obligatoire au motif que sa publication au Moniteur n'est pas conforme à l'article 84, 1°, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

L'article 15 de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, qui était applicable au moment de l'adoption de l'arrêté de classement du 31 août 1984 et qui a été modifié par le décret du 28 juin 1976, disposait que les arrêtés royaux classant ou déclassant les monuments, édifices et sites doivent être publiés au *Moniteur belge*.

En application de cette disposition, l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 31 août 1984 a été publié au *Moniteur belge* du 19 décembre 1984 sous la forme suivante :

« Par arrêté de l'Exécutif du 31 août 1984, sont classés comme monument, les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments et la cave de la ferme du Douaire, sise rue des Combattants, 2, et comme site, l'ensemble formé par ces bâtiments et les terrains environnants à Ottignies-Louvain-la-Neuve, conformément aux dispositions des articles 1^{er} et 6 de la loi du 7 août 1931, modifiée par le décret du 28 juin 1976 ».

L'article 84 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles disposait que :

« La publication et l'entrée en vigueur des arrêtés des Exécutifs sont fixées comme suit :

1° Les arrêtés des Exécutifs sont publiés au *Moniteur belge* avec une traduction en néerlandais ou en français, selon le cas. Les arrêtés de l'Exécutif régional wallon sont en outre publiés avec une traduction en langue allemande. Néanmoins, lorsqu'ils n'intéressent pas la généralité des citoyens, les arrêtés visés à l'alinéa premier peuvent n'être publiés que par extrait ou ne faire l'objet que d'une simple mention au *Moniteur belge*; si leur publicité ne présente aucun caractère d'utilité publique, ils peuvent ne pas être publiés.

2° Les arrêtés sont obligatoires à partir du dixième jour après celui de leur publication, à moins qu'ils ne fixent un autre délai.

Les arrêtés notifiés aux intéressés sont obligatoires à partir de leur notification ou de leur publication si elle lui est antérieure ».

La publication étant une mesure d'exécution postérieure à l'adoption de l'arrêté, l'absence de publication ou les vices entachant celle-ci ne sont, en toute hypothèse, pas de nature à entraîner son annulation mais sont uniquement susceptibles d'affecter, le cas échéant, sa force obligatoire.

Il est admis qu'un arrêté de classement est un acte individuel et non un acte de nature réglementaire dès lors que, du point de vue des effets juridiques qu'entraîne un tel arrêté, les servitudes légales d'utilité publique qui s'attachent au classement ne concernent qu'un nombre déterminé de personnes identifiées ou identifiables. Partant, la pratique consistant à publier les actes individuels par extrait ou par mention ne paraît pas irrégulière.

Pour le surplus, l'intérêt de la première partie adverse et de la partie intervenante à soutenir que la publication ne permet pas de faire connaître de manière suffisamment précise la teneur de l'arrêté paraît peu vraisemblable dès lors que, au cours de la procédure administrative d'octroi du permis d'urbanisme attaqué, aucune incertitude relative aux limites exactes du site classé n'est apparue.

En conclusion, il y a lieu de rejeter les exceptions d'illégalité et d'inopposabilité soulevées par la première partie adverse et la partie intervenante.

B. Sur la première branche

1. L'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 31 août 1984 a procédé au classement, en raison de leur valeur historique, artistique et scientifique, non seulement de la ferme du Douaire comme monument, mais aussi, comme site, de l'ensemble formé par les bâtiments de la ferme et les terrains environnants. Cela revient à reconnaître également à ces terrains une valeur intrinsèque de nature historique, artistique et scientifique, soit pris en eux-mêmes, soit comme composantes d'un ensemble englobant la ferme et son environnement. Ces terrains incluent, entre autres, la parcelle cadastrée actuellement section F, n° 65/02b.

Un site est une œuvre de la nature ou une œuvre combinée de l'homme et de la nature de telle sorte que même dans les cas où des constructions peuvent être érigées sur le site classé, l'urbanisation qui en résulte ne peut jamais aboutir à marginaliser la part qui est l'œuvre de la nature.

En l'espèce, la parcelle litigieuse fait partie d'un site classé et pas d'une zone de protection. Dès lors que l'arrêté de classement, devenu définitif, reconnaît au site une valeur historique, artistique et scientifique, un permis d'urbanisme ne pourrait pas sans méconnaître la foi due à l'arrêté de classement, à la fois dénier tout intérêt à la parcelle en question et refuser de considérer que cette parcelle fait partie intégrante de l'ensemble intéressant et cohérent que doit former le site.

2. La motivation de l'acte attaqué relève que le projet a évolué, qu'il développe une emprise au sol des bâtiments construits en site classé réduite de près de la moitié par rapport aux précédentes moutures du projet, qu'il intègre désormais le verger présent autrefois et mettant en avant le passé agricole de la ferme et que le rideau d'arbres situé au nord du périmètre est entièrement conservé et est renforcé par la plantation projetée d'arbres à haute tige.

Cette motivation paraît exacte et pertinente. Il ressort des plans accompagnant la demande de permis d'urbanisme que les constructions qui

figuraient dans la précédente demande dans la partie nord et nord-ouest de la portion classée de la parcelle ont été supprimées et remplacées par une prairie-verger et d'autres plantations, de telle sorte que l'emprise au sol a sensiblement diminué, augmentant par-là la partie consacrée aux espaces verts. Le pré-verger occupe l'espace contigu au terrain sur lequel est implantée la ferme du Douaire; il rappelle l'existence d'un verger qui fut autrefois attenant à la ferme.

La motivation ne s'expose pas aux critiques que lui adresse le requérant. L'acte attaqué n'est pas justifié tant par la diminution du nombre de logements que par la réduction de l'emprise au sol dont le requérant n'établit pas l'inexactitude.

Le requérant soutient que même avec une emprise réduite, le projet reste trop important mais il ne fournit pas d'éléments suffisants permettant de conclure à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité qui a considéré que le projet modifié devenait compatible avec la protection du site classé au motif que la dimension naturelle du site était désormais préservée.

3. Le préambule de l'arrêté attaqué contient un considérant rédigé de manière maladroite, semblant contredire l'enseignement de l'arrêt n° 233.402 du 5 janvier 2016. Ce considérant est libellé comme suit :

« Considérant qu'il résulte de cet avis et de l'absence de considérations contraires au dossier de classement qu'en procédant au classement comme site, de l'ensemble formé par les bâtiments de la ferme et les terrains environnants, l'arrêté de classement n'entendait pas reconnaître également à ces terrains une valeur intrinsèque de nature historique, artistique et scientifique ».

Toutefois, ce considérant doit être replacé dans son contexte et il ressort clairement de la motivation de l'acte attaqué que son auteur n'a pas entendu dénier aux terrains environnants toute valeur propre puisqu'il s'efforce de démontrer que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement et qu'il considère de manière explicite « que le projet ne remet pas en cause la valeur historique, artistique ou même scientifique du site à considérer ».

Ce que l'acte attaqué a entendu affirmer, c'est que la valeur des terrains environnants est fonction de l'intérêt que présente la ferme du Douaire. Il est clair que ces terrains, loin de présenter une valeur indépendante, participent à la mise en valeur de la ferme du Douaire, incluse dans le site classé, en tout cas d'un point de vue esthétique et également historique, en rappelant l'ancienne vocation agricole des lieux.

4. Si, dans un certain nombre de cas, il arrive qu'en fonction de l'intérêt reconnu à un site, le classement de celui-ci équivaut à une interdiction d'y édifier la

moindre construction, tel n'est pas le cas en l'espèce, ainsi que l'arrêt n° 233.402, du 5 janvier 2016 avait pu l'affirmer :

« que le classement d'un bien n'implique pas nécessairement l'interdiction générale et absolue d'y apporter des changements; que l'article 206, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose en effet que le propriétaire d'un bien immobilier classé ne peut y apporter ou y laisser apporter un changement définitif que conformément aux dispositions des articles 84 et suivants du même Code, c'est-à-dire moyennant l'obtention préalable d'une autorisation patrimoniale dont le permis d'urbanisme tient lieu; que la conservation intégrée, définie à l'article 185, alinéa 2, du Code wallon, n'est pas synonyme de maintien en un état inchangé;

que, dans certains cas, l'interdiction totale de bâtir peut néanmoins être un effet du classement, compte tenu des objectifs que celui-ci poursuit, lorsque toute construction, quelle qu'elle soit, dénaturerait par essence le site non bâti homogène que l'on veut préserver dans son aspect existant, ce qui ne paraît pas être le cas en l'espèce ».

Partant, en considérant que « le classement d'un site n'implique pas nécessairement l'interdiction générale et absolue d'y apporter des changements [et] qu'il convient [...] de vérifier si le présent projet n'est pas de nature à compromettre la préservation du site », l'auteur de l'acte attaqué ne se méprend pas au sujet de la portée du classement du site de la ferme du Douaire.

5. S'il importe d'examiner les autres critiques que le requérant adresse à la motivation de l'acte attaqué consacrée à la compatibilité du projet avec le classement du site, il y a lieu d'observer que c'est l'ensemble de ces motifs qui justifie la conclusion à laquelle l'autorité est arrivée, même si certains motifs pris isolément seraient insuffisants pour justifier cette compatibilité.

6. L'auteur de l'acte attaqué estime que l'aspect architectural du projet tient compte du classement pour optimiser sa compatibilité avec ladite ferme.

Loin de constituer une clause de style, ce considérant, qui figure dans la motivation de la décision de dispenser le projet de la réalisation d'une étude d'incidences, est détaillé dans la suite de la motivation de l'acte attaqué. Le motif peut être considéré comme pertinent dès lors que son auteur énonce par ailleurs les motifs qui, pris ensemble, l'ont conduit à considérer que le projet était compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement. Cette compatibilité est en outre ici plus fonction de l'emprise au sol des constructions que du nombre de logements nouveaux créés.

7. L'auteur de l'acte attaqué indique ce qui suit :

« Considérant que le projet prévoit notamment un aménagement des abords consistant notamment en la création entre le projet et la rangée d'arbres existante, d'une prairie à fauchage tardif, d'un verger d'arbres fruitiers haute tige de variété

anciennes et d'installation de murets en pierre sèches, ainsi que la plantation d'arbres de position; que cet aménagement permet un lien paysager entre le projet et la ferme voisine classée ».

Ce motif, dont l'inexactitude n'est pas démontrée par le requérant, est pertinent dès lors que, comme déjà relevé, l'autorité a pu considérer, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, que l'urbanisation partielle du site était, en principe, admissible en l'espèce.

8. L'auteur de l'acte attaqué avance également ce qui suit :

« Considérant que la déclivité du site ainsi que la situation du projet le long d'une nouvelle voirie et d'un parking permet d'intégrer dans l'environnement bâti des gabarits de l'ordre de R+2 à R+3+T; que ces gabarits sont dégressifs à mesure qu'ils se rapprochent de la ferme classée ce, afin de rendre harmonieuse et progressive la transition entre le nouveau projet et ledit site ».

L'autorité a pu valablement considérer que la dégressivité des gabarits du projet depuis la nouvelle voirie en direction de la ferme du Douaire favorise l'intégration du projet par rapport au site classé dans la mesure où il permet de diminuer l'impact visuel des nouvelles constructions. Dans son avis du 16 juillet 2014, la C.R.M.S.F. avait d'ailleurs considéré que le gabarit des bâtiments devait rester inférieur à la cime des arbres afin de préserver l'impression d'écrin de verdure. Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué n'invoque pas seulement l'implantation des immeubles projetés le long d'une voirie nouvelle mais aussi la déclivité du site pour justifier la conclusion qu'elle énonce.

9. L'auteur de l'acte attaqué indique encore « qu'une telle implantation permet d'urbaniser le site de manière raisonnable et harmonieuse ». Il déduit notamment ce motif du considérant selon lequel « le projet est implanté en îlot semi-ouvert vers la ferme voisine, le front bâti étant situé le long de l'avenue des Combattants, en bordure du parking du centre commercial et face au front bâti prévu par le PCAR devenu SOL dit de "La Tannerie" ».

Le requérant ne démontre pas que le motif jugeant que l'urbanisation est raisonnable et harmonieuse est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation étant entendu que les 58 logements et 78 emplacements de parking n'occupent pas tous la portion classée des terrains concernés par le projet.

10. L'un des motifs de l'acte attaqué est libellé comme suit :

« Considérant enfin que les zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet sont, mis à part les alignements d'arbres et rideaux végétaux côtés Nord et Sud, qui représentent des éléments de liaison et que le projet maintient, constituées par des éléments sans qualité biologique particulière étant un terrain vague situé dans une zone urbanisée de la Ville entre une voirie régionale, un centre commercial et un quartier résidentiel ».

Ce considérant ne peut pas être lu comme déniait à la parcelle un intérêt paysager ni comme refusant de le considérer comme une composante de l'ensemble classé. Il n'est pas de nature à établir l'illégalité de l'acte attaqué.

11. L'auteur de l'acte attaqué indique encore « que l'arrêté du 31 août 1984 ne comporte aucune motivation formelle quant aux motifs ayant justifié le classement, tant du monument que du site ».

Il pallie cette absence de motivation par l'examen qui suit :

« Considérant qu'il ressort de l'examen du contenu du dossier administratif de classement que la partie classée de la parcelle non bâtie cadastrée section F n° 65/02B, identifiée sous la référence cadastrale section A n° 31 m, était destinée à l'époque à l'aménagement d'un centre pour le 3^{ème} âge conformément au plan particulier d'aménagement du Centre de Mousty et que la partie de parcelle cadastrée section F n° 63f6 au Nord de la ferme du Douaire comportait déjà des aménagements de voiries et trottoirs ».

Ce considérant n'est que la première étape du raisonnement qui conduit l'auteur de l'acte attaqué à conclure que « le classement des terrains environnants ne doit pas constituer un empêchement à la construction d'immeubles sur la parcelle, même de gabarits importants, sachant qu'à l'époque, un centre pour personnes âgées y était projeté ».

Il est vrai que la pertinence de ce motif ne va pas de soi dès lors que le dossier administratif afférent à l'arrêté de classement ne livre aucun renseignement précis sur l'importance des bâtiments du centre qui aurait pu être autorisé sur la partie de la parcelle qui s'est ensuite trouvée incluse dans le site classé. Il se fonde en outre sur une lecture partielle de l'avis de la C.R.M.S.F. qui ne peut pas être interprété comme admettant n'importe quel type de constructions nouvelles dans le site classé. Ce n'est cependant pas un motif déterminant de l'octroi du permis d'urbanisme dès lors que ce raisonnement n'ajoute rien à la conclusion - déjà évoquée - au sujet de la possibilité de construire sur le site classé en l'espèce. Il n'est dès lors pas de nature à affecter la légalité de l'acte attaqué.

12. L'acte attaqué contient également le considérant suivant :

« Considérant qu'en outre, une évaluation patrimoniale opérée en 2013 confirme l'intérêt historique et architectural (entendre intérêt artistique) mais relève que ni le site, ni le bien ne recèlent de caractéristiques renvoyant à un intérêt scientifique, celui-ci n'étant d'ailleurs pas développé dans les dossiers rédigés en vue du classement, que l'auteur conclut au maintien du classement en catégorie B et commente que le site protégé joue le rôle d'une zone de protection ».

Si l'argument semble peu pertinent dès lors que l'évaluation patrimoniale alléguée dans l'acte attaqué n'a emporté aucune mesure de

requalification, il ne conduit cependant pas l'auteur de l'acte attaqué à dénier au site son intérêt historique et artistique et il reconnaît au bien une certaine valeur scientifique.

13. L'acte attaqué contient également le motif suivant :

« Considérant que l'aménagement des abords apporte une réelle plus-value au site classé, du fait de la prise en compte du contexte historique et de l'intérêt patrimonial; qu'en effet le projet intègre le verger présent autrefois et disparu dans la seconde moitié du XIX^e siècle; que ce verger mettra en avant le passé agricole de la ferme, aujourd'hui reconvertie en bâtiment culturel; qu'en outre le projet permettra un développement végétal plus riche sur le site ».

Ce motif est en soi pertinent à l'appui de la décision considérant que le projet n'est pas de nature à compromettre la préservation du site, même s'il n'est pas suffisant à justifier la conclusion que le projet est admissible d'un point de vue patrimonial, ce que l'acte attaqué ne prétend d'ailleurs pas. Le requérant, qui estime que le verger projeté ne peut à lui seul compenser la très importante moins-value que représente l'urbanisation de la parcelle, soulève une question d'appréciation en opportunité mais ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation. Ce motif doit au surplus être lu avec les autres motifs donnés à l'appui de cette conclusion et, en particulier, celui relatif à la diminution de l'emprise au sol.

14. L'auteur de l'acte attaqué indique encore ce qui suit :

« Considérant que la création de cheminements piétons autour du monument classé permet de le mettre en valeur ainsi que le site classé et de faciliter son accès aux promeneurs; fonction qu'actuellement la prairie existante ne remplit pas ».

Si le requérant oppose à ce motif l'avis défavorable de la C.R.M.S.F., il reste que l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut s'écarter de l'avis émis par une autorité administrative à la condition de donner les motifs permettant de comprendre pourquoi elle s'en écarte. En l'espèce, la décision attaquée répond à cet avis en ce qui concerne la création d'un rond-point.

15. L'acte attaqué comporte encore les motifs suivants :

« Considérant que le rideau d'arbres situé au Nord du périmètre du projet et au Sud de la ferme, et qui constitue un écran végétal entre le projet et le monument classé, est entièrement conservé,
Considérant que la plantation projetée d'arbres à haute tige permet de prolonger et de renforcer ce rideau ainsi que d'embellir la vue vers le parking du centre commercial ».

Il ressort de ces motifs une intention de préserver le rideau d'arbres existant et de le compléter par des plantations nouvelles afin d'isoler l'ensemble du site classé par rapport aux constructions en projet. Ainsi compris, ces motifs, à la différence des permis antérieurs, ne tentent pas de dissocier le terrain litigieux du

reste du site dont il forme une composante dans un ensemble voué à être cohérent ou homogène.

16. En relevant que les gabarits des immeubles projetés restent inférieurs à la cime des arbres situés en lisière et sont décroissants à mesure qu'ils s'approchent de la ferme classée, l'auteur de l'acte attaqué donne suite à l'avis du 7 juillet 2014 de la C.R.M.S.F. qui avait estimé que le gabarit des bâtiments devait rester inférieur à la cime des arbres préservant ainsi l'impression d'écrin de verdure.

17. L'auteur de l'acte attaqué relève également que la majorité des élévations sera parée de briques rouge-brun et considère que ces tonalités s'apparentent aux matériaux traditionnels de la ferme. Ce choix de briques est pertinent pour apprécier, avec d'autres critères, si, d'un point de vue architectural, le projet est compatible avec le classement du site.

18. Le permis attaqué énonce les raisons pour lesquelles son auteur considère que le projet ne compromet pas l'intérêt historique du site. Il précise ainsi que la reconstitution de l'ancien verger au pied de la ferme mettra celle-ci davantage en valeur et rappellera son passé agricole et que l'emprise des constructions sur la portion classée de la prairie existante a été réduite de près de moitié.

Ces motifs semblent pertinents et exempts d'erreur manifeste d'appréciation.

19. S'agissant de l'intérêt artistique du site, l'acte attaqué comporte le motif suivant :

« Considérant que le projet n'a pas d'impact sur la valeur artistique du site; qu'il s'agit de l'intérêt architectural de la ferme comme le mentionne une évaluation patrimoniale opérée en 2013, que le projet met en évidence cette valeur artistique de la ferme en s'intégrant parfaitement dans le cadre bâti et non bâti (respect de l'implantation en carré et des tonalités de matériaux semblables à ceux de la ferme) ».

Dans le régime juridique de la loi du 7 août 1931, modifiée par le décret du 26 juin 1976, l'intérêt artistique caractérise les monuments mais il n'est pas prévu en ce qui concerne les sites pour lesquels il est remplacé par l'intérêt esthétique. L'auteur de l'acte attaqué a pu considérer que le projet ne compromettrait pas la valeur artistique de la ferme du Douaire dès lors qu'il s'intègre dans le cadre bâti et non bâti; il se réfère à cette fin au respect de l'implantation en carré et à l'emploi de tonalités de matériaux semblables à ceux de la ferme.

20. S'agissant de l'intérêt scientifique, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant que cette évaluation patrimoniale indique que “ni le site, ni le bien ne recèlent de caractéristiques renvoyant à un intérêt scientifique”,
Considérant néanmoins que l’arrêté de classement prévoit le classement du bien et du site en raison de sa valeur scientifique mais n’indique pas en quoi le site est classé en raison de sa valeur scientifique,
Considérant que cette valeur scientifique doit être recherchée dans la qualité biologique de la prairie sur laquelle s’implante le projet; qu’en l’occurrence, la qualité biologique de la prairie est faible,
Considérant que cette valeur scientifique peut aussi être recherchée dans la diversité biologique des arbres présents sur le site classé, qu’ils forment une haie vive entre le projet et la ferme du Douaire et qu’aucun de ces arbres ne sera abattu,
Considérant dès lors que la valeur scientifique évoquée est respectée et, qu’en ce sens, le site classé est préservé ».

La motivation de l’acte attaqué ne nie pas l’intérêt scientifique du site mais considère que la valeur scientifique de celui-ci est maintenue. Pour le surplus, il ne paraît pas illogique que l’autorité administrative analyse la compatibilité du projet avec l’intérêt scientifique du site en recherchant d’abord en quoi consiste concrètement cet intérêt que l’arrêté de classement ne décrit pas.

21. L’auteur de l’acte attaqué, dans un considérant conclusif, estime que le projet n’est pas de nature à compromettre la préservation du site et que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement.

Il indique également ce qui suit :

« Considérant qu’il s’agit certes d’un vaste projet d’urbanisation; que le Collège communal estime toutefois qu’à cet endroit particulier, un projet unique d’urbanisation de la totalité de la parcelle est préférable à une urbanisation progressive au travers d’une succession de projets isolés; qu’en effet cette approche globale permet de concevoir un projet compatible dans son ensemble avec le classement du site ».

Ce motif est juridiquement admissible à partir du moment où son auteur a démontré, sans commettre d’erreur de fait ou d’erreur manifeste d’appréciation, que l’urbanisation partielle de la parcelle était compatible avec le classement du site.

22. Pour le reste, le préambule de l’acte attaqué énonce les raisons pour lesquelles son auteur s’est écarté de l’avis défavorable de la C.R.M.S.F. :

- l’acte attaqué est motivé en la forme en ce qui concerne la compatibilité de l’urbanisation partielle de la parcelle au regard de l’intérêt historique du site; la reconstitution de l’ancien verger permet également de rappeler le passé agricole des lieux;
- l’autorité s’exprime au sujet de l’interdiction de principe de construire tandis que la « densification » qualifiée d’ambitieuse a été revue à la baisse;

- elle signale que « l'écran » végétal autour de la ferme sera préservé et renforcé; elle ne dissocie pas le terrain litigieux du restant du site classé et ne refuse pas de lui reconnaître une qualité de composante de l'ensemble classé;
- le préambule de l'arrêté attaqué indique encore que « l'implantation du rond-point piétonnier ne nécessite aucun abattage d'arbres; qu'au contraire sa réalisation entend renforcer la présence d'un petit groupe d'arbres isolé de l'alignement au sein des aménagements piétons et paysagers proposés entre le projet et la ferme classée, que sa taille est donc tributaire de la sauvegarde de l'environnement paysager existant, qu'en outre il ne s'implante que pour partie sur la portion classée »;
- le passage de l'avis relatif au respect d'une hiérarchie des valeurs entre l'élément patrimonial constitué par la ferme et le site qui l'entoure, les habitations rez+1 de l'avenue des Combattants et les bâtiments projetés, concerne la partie non classée de la parcelle et est rédigé de manière trop générale pour permettre une réponse précise;
- la conclusion de l'avis selon lequel le projet compromet la préservation du site et les valeurs qui sont à la base du classement et que le bien en sera véritablement dénaturé trouve une réponse dans l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué, dans laquelle son auteur arrive à la conclusion contraire que « le projet n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site; que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement ».

23. Enfin, l'auteur de l'acte attaqué respecte l'enseignement de l'arrêt n° 233.402 du 5 janvier 2016 sans que sa conclusion puisse cependant être reprise telle quelle dans la présente procédure en raison de l'évolution du projet sur les deux questions déterminantes que sont, d'une part, la réduction de l'emprise au sol du projet et, d'autre part, la création d'un pré-verger accompagné d'autres plantations renforçant la dimension naturelle de la portion classée de la parcelle.

24. Il résulte de ce qui précède que la première branche n'est pas sérieuse.

C. Sur la seconde branche

25. Avant sa modification par le décret du 26 avril 2018, l'article D.IV.17, 3°, du CoDT disposait que le collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué pour la région de langue française, lorsque la demande concerne des biens inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets du classement, situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ou localisés dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même code.

L'avis conforme du fonctionnaire délégué constitue une garantie supplémentaire pour la préservation des éléments patrimoniaux visés dans cette disposition.

En l'espèce, l'avis du fonctionnaire délégué du 22 août 2019 n'aborde pas la question de la compatibilité du projet avec le classement du site; il se réfère néanmoins à son avis défavorable du 22 mai 2019 qui signalait que les modifications du projet présentent l'avantage d'éloigner le bâti projeté de la ferme du Douaire et de diminuer l'emprise dans le site classé.

Si cette motivation au regard de la dimension patrimoniale du projet est laconique, il est admis que le collège communal puisse suppléer à l'absence de motivation de la décision du fonctionnaire délégué par des motifs propres. Or, comme cela ressort de l'examen de la première branche du moyen, de tels motifs juridiquement admissibles sont développés à suffisance dans l'acte attaqué.

26. Il résulte de ce qui précède que la seconde branche n'est pas sérieuse.

27. En conclusion, le moyen n'est sérieux en aucune de ses deux branches.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris du défaut de motifs, de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir, ainsi que de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, du principe de la motivation matérielle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, plus particulièrement du principe du raisonnable, et des formes substantielles.

Le requérant reproche à l'autorité de ne pas avoir répondu de manière adéquate à la réclamation qu'il avait déposée au cours de l'enquête publique.

En ce qui concerne les problèmes de mobilité, il affirme dans sa réclamation que le projet entraînera une augmentation cumulée de trafic de plus de 20 % pour les projets Bouygues et Melin, ce qui serait inadmissible vu la situation du trafic actuel aux heures de pointe. Il considère que l'argument selon lequel les

réclamations ne font pas état d'éléments suffisamment étayés permettant de remettre en cause l'étude de mobilité, n'est pas sérieux.

Il critique également la motivation relative à l'alignement et au recul par rapport à l'avenue des Combattants, laquelle ne répondrait pas à sa réclamation affirmant que l'alignement et le recul par rapport à la RN237 sont insuffisants.

Il soutient encore que l'auteur de l'acte attaqué ne peut pas affirmer que le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti en raison de l'utilisation de toitures plates non conformes au G.C.U. relativement à l'aire 1.1bis - aire du nouveau cœur de ville d'Ottignies.

Il estime enfin que la motivation relative à l'imperméabilisation de la parcelle à concurrence de 50 % est inintelligible puisqu'elle reviendrait à prétendre qu'il ne faudrait tenir compte ni de la route, ni des immeubles, ni des parkings.

VII.2. Examen

1. Dans sa réclamation, le requérant écrivait souhaiter, en ce qui concerne la mobilité, que l'accès au site pour les véhicules à moteur se fasse uniquement par le parking du Douaire, cette solution présentant, selon lui, de nombreux avantages.

Contrairement à ce que soutient le requérant, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas seulement que « les réclamations ne font pas état d'éléments suffisamment étayés permettant de mettre en cause les conclusions de l'étude de mobilité déposée par le demandeur et rappelées ci-avant » mais aussi ce qui suit :

« Considérant que l'étude de mobilité, réalisée par le demandeur et jointe à sa demande, révèle que les incidences du projet en matière de mobilité seront minimales au regard des caractéristiques de la situation existante (présence d'itinéraires alternatifs malgré l'absence d'un dispositif de tourne-à-gauche),
Considérant que le trafic engendré par le projet peut être absorbé par les voiries existantes; que le site sera accessible par l'avenue des Combattants mais qu'il existera aussi un accès par le parking du centre commercial du Douaire,
Considérant qu'en raison des infrastructures en faveur des piétons, de la vitesse modérée des véhicules, les flux supplémentaires liés au projet n'auront pas d'impact sur la sécurité des différents usagers ».

Il considère en ce sens que la réalisation de deux accès au projet permet une répartition du flux de circulation. De plus, l'acte attaqué est motivé en la forme au sujet des autres problématiques évoquées dans la réclamation, telles que la largeur du cheminement piéton le long des bâtiments E et F et l'insuffisance des parkings visiteurs. De plus, la notice d'évaluation des incidences examine les implications en termes de mobilité du projet Bouygues et l'acte attaqué pouvait se

fonder sur cet examen. Pour le surplus, le requérant soulève une question d'appréciation en opportunité sans démontrer une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation.

2. En ce qui concerne l'alignement et le recul par rapport à l'avenue des Combattants, la réponse à la réclamation du requérant ne peut être assimilée à une clause de style, l'auteur de l'acte attaqué précisant ce qui suit :

« Considérant que l'alignement et le recul par rapport à l'avenue des Combattants du projet résultent d'un équilibre entre la volonté d'avoir un caractère urbain (construction proche de l'alignement) et de ménager un recul plus important à proximité de la ferme classée, que le projet prévoit un recul plus important que dans les précédentes moutures, que de nombreux bâtiments environnants sont placés plus près de la voirie, qu'aucun plan général d'alignement n'est en vigueur pour l'avenue des Combattants :

[...]

Considérant qu'il n'est pas démontré que la visibilité réciproque des usagers de la voirie nouvellement créée et de l'avenue des Combattants serait mauvaise, Considérant que les immeubles projetés ne sont pas implantés juste à la limite du croisement de la nouvelle voirie avec l'avenue des Combattants, qu'en effet, le bâtiment A est implanté à environ 7 m de la première bande de circulation de l'avenue des Combattants et à plus de 5 m du trottoir, qu'en outre, le bâtiment B est implanté à plus de 20 m de l'avenue des Combattants; que de tels reculs permettent une bonne visibilité entre les deux voiries ».

La motivation permet de comprendre pour quelles raisons l'auteur de l'acte attaqué a écarté l'objection figurant dans la réclamation. Pour le surplus, le moyen élève une question d'appréciation en opportunité sans démontrer une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation.

3. S'agissant de la composition architecturale des immeubles, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant que l'environnement bâti du projet est très hétérogène, qu'il reprend une ferme classée, un centre commercial, des entrepôts, des immeubles et des habitations unifamiliales en ordre continu ou en ordre semi-continu, Considérant que le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti, en ce y compris patrimonial; qu'il présente une composition classique avec un rythme dans les façades qui permet de casser la monotonie de longs bâtiments monolithiques, Considérant que de manière générale les matériaux utilisés sont de couleur neutre ou traditionnelle ce qui permet l'intégration optimale du projet à cet endroit particulier du territoire communal ».

Quant aux toitures plates, la réclamation et le moyen semblent se fonder sur une lecture erronée du GCU qui dispose que les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voiries peuvent avoir une toiture à trois versants, tronquée, cintrée ou plate, pour autant que la nouvelle toiture s'articule aux toitures voisines. La règle qu'évoque le requérant concerne en réalité les volumes secondaires en général.

4. Concernant l'imperméabilisation de la parcelle, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

« - la prescription du GCU relative à l'imperméabilisation de la parcelle à 50 % maximum est respectée, qu'en effet, cette prescription concerne l'ensemble de la parcelle, qu'il n'y a donc pas lieu de tenir compte de la nouvelle voirie ou des immeubles à bâtir, que le guide précise en outre que les parkings souterrains ne doivent pas non plus être comptabilisés dans ce calcul pour autant que le niveau hors sol au-dessus de ceux-ci soit aménagé en jardin, ce qui est le cas du projet pour les parties du parking souterrain dont l'emprise déborde en zone de cours et jardins ».

La réclamation était libellée comme suit :

« Imperméabilisation de la parcelle
Le RCU/GCU prévoit que l'occupation de la parcelle par des surfaces construites et/ou aménagées en surfaces minéralisées ne peut pas dépasser 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m².

Or ici l'imperméabilisation du sol effective sera de plus de 50 % de la parcelle puisqu'en plus de la création de la voirie, le projet sera construit sur un socle abritant un parking souterrain sur deux niveaux et s'étendant sur une majeure partie du site ».

En réalité, la prescription du GCU à laquelle se réfère le requérant ne concerne que les abords et les zones de cours et jardins. Comme le signale la partie intervenante, le considérant précité de l'acte attaqué est donc entaché d'une erreur purement matérielle en ce que sa deuxième proposition omet la négation.

Pour le surplus, le niveau au-dessus des parkings souterrains projetés dans cette zone est aménagé en jardin, de sorte que la motivation de l'acte attaqué répond à la réclamation d'une manière qui se conforme au GCU, lequel énonce que « dans les cas où des parkings souterrains sont aménagés sous le niveau du terrain naturel, le calcul de ce taux d'occupation s'effectue au niveau du premier niveau hors sol, pour autant qu'il soit aménagé en jardin ».

5. En conclusion, la motivation de l'acte attaqué met le requérant en mesure de comprendre les raisons pour lesquelles sa réclamation n'a pas été retenue. En présence d'une motivation adéquate, l'administré qui n'est pas d'accord avec les motifs de l'acte, ne peut pas substituer, devant le juge de la légalité, son appréciation relative à l'opportunité du projet à celle de l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis d'urbanisme, sauf à démontrer une erreur de fait, une erreur de droit ou une erreur manifeste d'appréciation.

Par conséquent, le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation des articles D.50, D.62, D.64, D.65, D.66, D.67 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, du principe général de bonne administration, spécialement du principe du raisonnable, et des formes substantielles, ainsi que de l'excès de pouvoir.

Le requérant reproche à la notice et à son complément d'être lacunaires et de reposer sur des informations, raisonnements et constats qui sont inexacts. Il soutient que ces lacunes et inexactitudes ont induit l'autorité en erreur sur de nombreux aspects du dossier et l'ont empêchée de statuer en connaissance de cause. Il ajoute qu'en raison du caractère lacunaire et inexact de la notice et du complément de notice, l'autorité n'a pas pu valablement statuer en connaissance de cause sur la nécessité ou non d'une étude d'incidences.

Les critiques du requérant portent sur les mesures prises en vue de réduire les effets négatifs du projet sur le patrimoine naturel; sur le rideau d'arbres censé faire écran entre la ferme et le projet; sur les éléments végétaux de la limite Sud du terrain; sur les cheminements piétons drainants et le gazon renforcé qui sont posés sur un socle en béton abritant le parking souterrain; sur l'absence de mesure destinée à réduire les effets négatifs du projet sur le paysage, et sur l'identification, la description et l'évaluation des effets du projet sur le patrimoine culturel.

Enfin, en ce qui concerne la dernière solution de substitution (occupation plus importante du site), il soutient que le projet n'est réduit qu'à la marge et que le porteur de projet ne renonce pas au bénéfice du permis obtenu antérieurement.

VIII.2. Examen

1. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement analyse non seulement l'intégration paysagère du projet mais aussi l'impact de celui-ci sur le sol, le sous-sol et les eaux souterraines (pages 21 à 24), sur les eaux de surface et le réseau d'égouttage (pages 24 à 26), sur la qualité de l'air (pages 26 et 27), sur la faune et la flore (pages 27 à 32). Elle procède à une évaluation de la qualité des habitats recensés (page 32), énonce les dispositions prises dans le projet (pages 32 et 33) et contient une section 1.4.5. consacrée aux incidences spécifiques du projet sur l'environnement abordant notamment la question de la suppression du cordon végétal arbustif présent sur le talus à la limite est du périmètre de la demande.

Le complément corollaire de notice revient sur l'intégration du projet dans le cadre bâti et paysager et il contient un tableau comparatif relatif aux autres compartiments environnementaux, notamment en matière d'impact sur le patrimoine naturel.

Le moyen ne précise pas de quelles autres informations relatives aux mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur le patrimoine naturel, l'auteur de l'acte attaqué aurait dû disposer pour être mis en mesure de se prononcer en connaissance de cause sur le projet.

2. La notice énonce que la suppression de plusieurs bâtiments prévus antérieurement permet d'ouvrir une perspective importante sur la ferme depuis l'avenue des Combattants (en venant de Court-Saint-Etienne) bien que cette vue soit la plupart du temps masquée par l'écran de verdure. Son auteur avance également les éléments suivants :

« Ces images indiquent qu'il n'existera pas de vues directes entre la ferme classée et le projet. Pour rappel, celui-ci demeure ouvert dans son implantation et son emprise. En outre, l'implantation en retrait par rapport à la ferme permet de mettre en valeur la transition opérée au travers des aménagements paysagers, lesquels s'inscrivent dans la valorisation de l'histoire davantage rurale du quartier ».

La question de savoir si le rideau d'arbres séparant la ferme du Douaire et le projet forme ou non un écran végétal fait l'objet de contestations entre parties. En toute hypothèse, les énonciations contenues dans la notice n'ont pas été de nature à induire en erreur l'autorité.

Par rapport au projet précédent, il y a lieu d'observer que le rideau d'arbres a été conservé, qu'un verger et d'autres arbres viennent s'intercaler entre la ferme et le projet, et que l'acte attaqué n'affirme pas que la végétation ainsi aménagée forme un écran total et permanent.

3. La critique que le requérant formule au sujet de la destruction alléguée par lui des éléments végétaux présents sur la limite sud du terrain litigieux trouverait mieux sa place dans le recours qu'il a formé contre le permis autorisant le projet qui serait à l'origine de cette destruction.

4. La notice énonce que « les cheminements piétons drainants et le gazon renforcé pour la zone de braquage des pompiers prévus au niveau de la zone verte favorisent la perméabilité du site, ce qui est important pour l'alimentation des nappes phréatiques, la préservation de la vie souterraine et la réduction de l'appauvrissement du sol ».

En réalité, les parkings souterrains n'occupent pas la totalité du sous-sol de la parcelle litigieuse et le requérant n'établit pas que la présence d'un socle en béton abritant ces parkings empêche la perméabilité du sol au niveau de la zone verte.

5. La notice et le complément de notice analysent l'intégration paysagère du projet qui a été modifiée, notamment au travers de l'aménagement des abords, afin de favoriser cette intégration, ce qu'ils relèvent sans s'exposer au reproche de se borner à une clause de style.

6. La critique du requérant relative à la première solution de substitution envisagée, à savoir laisser la parcelle classée en l'état, est une redite du premier moyen; il est renvoyé à l'examen de celui-ci.

7. L'autorité ne s'est pas méprise au sujet de la position adoptée par la C.R.M.S.F. qui a émis un avis défavorable au sujet du projet. L'acte attaqué mentionne cet avis et indique les motifs pour lesquels son auteur ne se rallie pas aux conclusions de celui-ci. L'autorité n'a donc pas pu être induite en erreur par la notice.

8. La comparaison du projet qu'autorise l'acte attaqué avec le projet précédent établit sans conteste que, comme l'affirme la notice, le premier réduit fortement l'emprise des constructions en site classé et réalise des aménagements paysagers constituant un environnement pertinent pour la ferme classée.

Par ailleurs, la partie intervenante a finalement renoncé au permis d'urbanisme délivré le 23 mars 2017.

9. Enfin, la notice analyse de manière détaillée l'incidence du projet du fait de son implantation sur une parcelle classée, tandis que le moyen ne précise pas en quoi l'identification, la description et l'évaluation des effets du projet sur le patrimoine culturel dans la notice, ne seraient pas appropriées.

10. Par conséquent, le troisième moyen n'est pas sérieux.

IX. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la

suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA Melin est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 24 novembre 2020 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay