CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 257.788 du 6 novembre 2023

A. 229.063/XIII-8758

En cause : **1. PETIT** Nicole,
2. D'OUTRELIGNE Valérie,
3. VOLANT Gilles,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chaussée de la Maison du Roi 34 C
1380 Lasne,

Partie intervenante :

la société anonyme BPI SAMAYA,
ayant élu domicile chez
M^e Julia MESS, avocat,
rue du Stordoir 67
5030 Gembloux.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 10 septembre 2019 par la voie électronique, Nicole Petit, Valérie d'Outreligne et Gilles Volant demandent l'annulation de la décision du 16 mai 2019 par laquelle le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve octroie à la société anonyme (SA) BPI Samaya un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant 67 logements et un centre médical, avec création de voirie et aménagement d'un espace vert public, sur un bien sis avenue Albert I^er à Ottignies-Louvain-la-Neuve (Limelette).

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 25 octobre 2019, la SA BPI Samaya a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 19 novembre 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 mars 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 avril 2023.

M^me^ Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Julia Mess, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 26 avril 2016, la SA BPI Samaya dépose une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale d'Ottignies-Louvain-la-

Neuve pour la construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant 74 logements et un centre médical avec création de voirie sur un bien situé avenue Albert I^{er}, à Limelette et cadastré 3ème division, section B, n^{os} 177S, 342R et 344L.

Le dossier comporte notamment un rapport urbanistique, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et des plans.

Le 20 avril 2017, le dossier de demande de permis est déclaré complet après le dépôt de pièces complémentaires le 14 mars 2017.

4. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par l'arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets.

Il est situé pour partie en zone d'isolement, de talus et d'accotement (parcelle n° 342 R), en zone mixte d'habitat, d'artisanat et de services (parcelle n° 342 R) et majoritairement en zone résidentielle dense (parcelles cadastrées n° 177S, 174P et 344L) au schéma de structure communal (SSC), devenu le schéma de développement communal (SDC), adopté définitivement par le conseil communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve du 28 juin 1993 et dont la modification a été approuvée le 7 juillet 1997.

Il est situé en aire 1/7 « sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres » au règlement communal d'urbanisme (RCU), devenu le guide communal d'urbanisme (GCU), adopté par l'arrêté ministériel du 18 août 1993 et dont la modification a été adoptée par l'arrêté ministériel du 19 mars 1998.

5. Une enquête publique est organisée du 31 mai au 29 juin 2017. Quarante-huit réclamations sont introduites, dont celles des requérants.

Les avis suivants sont émis sur la demande :

- le 12 juin 2017, avis défavorable de la commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM);
- le 29 juin 2017, avis de la SA VOO, qui informe qu'elle peut réaliser le branchement au réseau de télédistribution;
- les 11 juillet 2017 et 19 juin 2018, avis favorables conditionnels de la zone de secours du Brabant wallon;
- le 18 juillet 2017, avis de la SA de droit public Proximus, précisant ne pas disposer d'installations suffisantes à l'endroit concerné et informant de la nécessité de poser de nouveaux câbles ou gaines de fibres optiques;

- le 18 juillet 2017, avis de l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon (IECBW), qui informe de la nécessité d'une extension du réseau de distribution d'eau;
- le 31 juillet 2017, avis favorable conditionnel de l'intercommunale du Brabant wallon (IBW) sur la gestion des eaux usées et favorable sur la gestion des eaux pluviales;
- le 20 juin 2018, accord de principe conditionnel d'Infrabel.

6. Par une décision du 21 novembre 2017, le conseil communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve accorde l'ouverture des voiries et la cession des espaces verts publics proposées dans la demande de permis d'urbanisme.

Un recours en annulation est introduit à l'encontre de la décision du Gouvernement wallon, non datée, confirmant la délibération susmentionnée du conseil communal. L'arrêt n° 247.447 du 23 avril 2020 rejette le recours à défaut d'objet.

7. Par un courriel du 12 octobre 2017, la SA BPI Samaya sollicite l'accord de l'autorité communale pour le dépôt de plans modificatifs. Par un courrier du 29 novembre 2017, elle sollicite de pouvoir déposer de nouveaux plans modificatifs. Le 28 décembre 2017, le collège communal marque son accord sur la demande de dépôt de plans modifiés concernant la demande de permis d'urbanisme.

Le 29 mars 2018, la SA BPI Samaya sollicite l'accord de l'autorité communale pour le dépôt de nouveaux plans modificatifs du projet. À ces plans sont joints un rapport urbanistique détaillant les modifications apportées au projet ainsi qu'un complément corollaire à la notice d'évaluation des incidences.

Suite aux modifications apportées, l'objet de la demande de permis d'urbanisme porte sur un ensemble de 5 bâtiments (regroupant 7 immeubles) comprenant au total 67 appartements et un centre médical, avec ouverture de voirie, la création de 42 emplacements de stationnement extérieur publics et la construction de 83 emplacements de stationnement privatifs dont 70 en sous-sol, de même que 122 emplacements privatifs pour vélos et 3 racks de 6 vélos en voirie, ainsi que l'aménagement d'un espace vert public et de cheminements piétonniers au sein de celui-ci pour améliorer les liaisons piétonnes avec les quartiers voisins existants.

8. Le 26 septembre 2018, le collège communal émet un avis favorable sous conditions sur la demande de permis.

Le 13 novembre 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

9. Le 16 mai 2019, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme à la SA BPI Samaya.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Celui-ci fait l'objet de deux autres recours en annulation enrôlés sous les n^{os} A. 229.043/XIII-8754 et A. 229.050/XIII-8755.

IV. Recevabilité – intérêt au recours

IV.1. Thèses des parties requérantes et adverse

10. Les première et deuxième requérantes indiquent être domiciliées respectivement aux n^{os} 12 et 16 du clos Ancion à Limelette et être voisines directes du projet. Le troisième requérant indique être nu-propriétaire du domicile de la première requérante, sis clos Ancion, 12. À ces titres, ils considèrent avoir intérêt au recours.

11. La partie adverse observe que le troisième requérant ne joint aucune pièce attestant de la qualité de nu-propriétaire alléguée. En l'état, elle conclut à l'irrecevabilité du recours, en tant qu'il est introduit par le troisième requérant.

IV.2. Examen

12. En cours de procédure, le troisième requérant a communiqué au Conseil d'État une pièce complémentaire attestant de sa qualité de nu-propriétaire du bien sis au clos Ancion, 12.

Tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Un requérant doit se voir reconnaître un intérêt à attaquer un permis d'urbanisme délivré en vue de la réalisation d'un projet sur un bien voisin, lorsqu'il est titulaire d'un droit réel sur le bien situé à proximité immédiate ou qu'il occupe un tel bien, *quod est* en l'espèce.

Le recours est recevable dans le chef de chacun des requérants.

V. Troisième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

13. Les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles 1er, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP), des prescriptions 1/7 au GCU de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe du bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ils rappellent les conditions dans lesquelles peuvent être admises les dérogations au GCU, qui ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, et que si le SDC n'a qu'une portée indicative, tout écart doit cependant s'appuyer sur des motifs exacts en fait et pertinents en droit. Ils considèrent qu'en l'espèce, les motifs invoqués pour justifier les six dérogations au GCU et l'écart au SDC, en vigueur au jour de l'introduction de la demande de permis, ne rencontrent pas les conditions légales ni l'avis du fonctionnaire délégué.

14. Sur les dérogations accordées, ils observent que les bâtiments B, C, D, E, F et G présentent des gabarits importants dérogeant aux prescriptions du GCU tant par leur hauteur que leur profondeur et qui, contraires aux options architecturales et urbanistiques de cet instrument, ne s'intègrent pas de manière harmonieuse aux habitations des quartiers voisins.

Quant à la profondeur des immeubles, ils constatent qu'elle dépasse les 12 mètres autorisés, les bâtiments E, F et G dépassant même la limite autorisée de plus de 1,5 mètre, tandis que leur hauteur est supérieure à 8,4 mètres et au maximum de trois niveaux autorisés, présentant ainsi des hauteurs allant de 10 à 13,5 mètres. Ils ajoutent que les volumes prévoient des toitures plates et non des toitures à versants.

Ils relèvent que l'acte attaqué justifie les dérogations susvisées par la qualité du « projet de quartier s'approchant des critères de Quartiers durables » au sens du référentiel « Quartiers durables » édité par la Région wallonne en février 2014. Ils citent l'auteur de l'acte attaqué qui affirme que « le caractère exceptionnel des dérogations repose sur la nécessité de s'écarter de certaines dispositions du RCU devenu GCU afin de permettre le développement d'un quartier type Quartiers durables localisé à proximité immédiate de la plus grande gare de Wallonie ». Ils estiment que de tels arguments ne sont pas pertinents et ne peuvent justifier les dérogations accordées.

15. Ainsi font-ils valoir que la prétendue qualité écologique du projet ne peut soutenir quelque dérogation que ce soit, que la partie adverse ne démontre pas que le projet, s'approchant soi-disant des critères du référentiel « Quartiers durables », rencontre les exigences qui y figurent, qu'au demeurant, le projet n'est pas labellisé comme un quartier durable et qu'en tout état de cause, aucun document officiel ne développe le respect des critères du référentiel.

À leur estime, il en va d'autant plus ainsi que la partie adverse se méprend sur le seul critère qu'elle mentionne dans l'acte, à savoir « le critère de densité applicable aux "quartiers de gare" ». Ils expliquent que le référentiel utilise un critère de densité minimale conçu comme une manière d'atteindre des objectifs de durabilité et qu'il préconise ainsi un taux de densité nette de 30 logements/hectare dans les « pôles » et « bourgs » et de 40 logements/hectare dans les quartiers de gare et le centre-ville. Ils font grief au projet litigieux de proposer un taux de densité de 39 logements/hectare alors que le futur quartier ne peut être considéré comme un quartier de gare, ni un centre-ville, dès lors que, vu sa localisation par rapport à la gare et son insertion dans l'entité résidentielle de Limelette, il se rapproche plus du village − pour lequel le référentiel ne recommande guère qu'un taux minimal de 30 logements/hectare − que du quartier de gare.

Ils considèrent qu'en tout état de cause, les seules prescriptions qui exigent une motivation de l'autorité sont celles découlant du SDC, qui, tel qu'applicable en l'espèce, recommande un taux de densité maximal de 20 logements/hectare, ce que le fonctionnaire délégué a également constaté dans son avis. Tenant compte de la révision du SDC augmentant le taux de densité minimal à 30 logements/hectare, ils affirment qu'il est tout à fait possible de viser la règle nouvelle adoptée par la ville, tout en offrant une densité utile et conforme aux prescriptions applicables et aux prescriptions en vigueur en l'espèce et en maintenant les autres paramètres, de sorte que l'autorité ne démontre pas que l'application de la règle n'est ni possible, ni souhaitable.

16. Plus précisément sur la profondeur des bâtiments, ils observent qu'aux termes de l'acte attaqué, elle est justifiée par la seule convenance architecturale du demandeur de permis et par la distance des bâtiments par rapport aux immeubles voisins mais non par quelque autre contingence technique, urbanistique ou patrimoniale, de sorte que le caractère nécessaire de cette dérogation n'est pas établi, si ce n'est par la seule volonté du demandeur de permis de maximiser la rentabilité de sa parcelle, ce qui est insuffisant pour démontrer l'intérêt de la dérogation.

Par ailleurs, à propos de l'argument tiré de la distance entre les immeubles projetés et ceux présents alentours, ils considèrent tout d'abord qu'elle diffère et est, partant, imprécise, selon qu'on se réfère au schéma de l'*addendum* à la notice d'évaluation des incidences ou au rapport urbanistique. Ils soutiennent ensuite que les distances entre les bâtiments en projet et les jardins voisins sont bien plus faibles. Ils affirment enfin que l'impact du projet sur les jardins situés en contrebas est renforcé par le dénivelé de 6 à 7 mètres entre les habitations concernées et les bâtiments projetés. Ils en veulent pour preuve les pertes d'ensoleillement dues aux ombres portées. Ils concluent que la distance n'est pas si importante qu'alléguée et ne peut à elle seule justifier la dérogation puisqu'au regard des caractéristiques particulières du projet, elle n'est pas à même de diminuer l'impact de celui-ci sur les riverains.

Ils font enfin valoir que si un écran végétal existe actuellement, il disparaît durant une partie de l'année lorsque les arbres perdent leur feuillage et qu'en outre, la bénéficiaire du permis prévoit l'abattage d'une grande partie de la végétation de sa propriété, sans l'accompagner d'une replantation entre les blocs E, F et G et les habitations du clos Ancion. Ils observent que c'est d'ailleurs la profondeur excessive des bâtiments qui impose l'élagage et l'abattage d'une partie de la végétation située sur la butte.

17. Sur la hauteur des bâtiments, ils estiment que le motif relatif au dépassement de la hauteur maximale autorisée par le GCU n'est pas pertinent en tant qu'il renvoie au caractère « Quartiers durables » du projet, pour les raisons déjà exposées, et qu'il en va de même de l'argument fondé sur la distance entre les parcelles, d'autant que les bâtiments projetés E, F et G sont situés sur un talus de plus de six mètres de haut en sorte qu'ils se retrouvent à près de 19 mètres de haut alors que les habitations du clos Ancion ne dépassent pas 9 mètres.

Ils contestent également la pertinence du motif ayant trait à l'adaptation aux enjeux démographiques, dès lors qu'il est susceptible de s'appliquer à tout projet dont le gabarit excède les limites prescrites par un GCU, puisque toute augmentation de la hauteur d'un bâtiment et donc du nombre d'étages permet nécessairement la densification de l'habitat. À leur estime, l'autorité communale ne démontre pas que le respect des prescriptions urbanistiques empêcherait toute densification utile, comme l'a d'ailleurs relevé le fonctionnaire délégué. Ils insistent à nouveau sur le fait que l'autorité délivrante ne démontre pas l'impossibilité d'appliquer la règle et qu'en réalité, la dérogation découle de la seule volonté de la demanderesse de permis de maximiser la rentabilité de sa parcelle.

18. Ils exposent les raisons pour lesquelles, à leur estime, les motifs tendant à démontrer que le projet, malgré les dérogations, respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage sont erronés en fait, singulièrement en ce qui concerne son prétendu impact visuel réduit, pour les raisons qu'ils exposent.

19. Quant au nombre de niveaux, ils font grief à l'acte attaqué de ne pas justifier la dérogation au prescrit du GCU qui autorise trois niveaux en façade, tandis que tous les bâtiments en projet, hormis le bloc A, en comportent quatre.

20. Sur le taux de densité, ils relèvent que le projet s'écarte des recommandations du SDC, rappelant qu'il propose un taux de 39 logements/hectare alors que le schéma applicable recommande un taux de densité maximal de 20 logements/hectare, tandis que, le 3 juillet 2018, la ville a adopté une révision du SDC augmentant le taux de densité minimal à 30 logements/hectare. Ils critiquent la motivation contenue dans l'acte attaqué à cet égard, observant que les arguments avancés pour justifier la dérogation au SDC sont identiques à ceux développés au regard du GCU, déjà remis en cause.

V.2. Thèse de la partie adverse

21. La partie adverse répond, concernant les dérogations au RCU devenu le GCU, que l'acte attaqué expose tant les raisons pour lesquelles son auteur estime qu'il convient d'octroyer à titre exceptionnel les dérogations sollicitées, que celles justifiant l'octroi de chacune d'elles au regard du bon aménagement du territoire.

Sur le recours à titre exceptionnel au mécanisme dérogatoire, elle indique que l'acte attaqué justifie le caractère exceptionnel de la dérogation non par la nécessité de se conformer à un référentiel non contraignant mais par celle d'une réalisation optimale d'un projet bien spécifique − qui permet le développement d'un quartier type « Quartiers durables » − en un lieu bien précis, soit à proximité immédiate de la gare d'Ottignies, dans une zone actuellement non accessible au public envahie par une végétation spontanée, ce qui est conforme à la jurisprudence. Elle ajoute qu'à cet égard, les requérants n'établissent pas l'erreur manifeste d'appréciation, pas plus qu'ils ne démontrent que le projet ne peut être qualifié de quartier de type « Quartiers durables » au regard du référentiel.

22. En ce qui concerne la dérogation portant sur la profondeur des volumes principaux, elle rappelle le motif de l'acte attaqué y afférent et estime qu'il est inexact d'affirmer que la dérogation ne découle que de la volonté du demandeur de permis dès lors qu'elle se justifie par « les dimensions nécessaires à

l'organisation intérieure des appartements » et la nécessité d'une épaisseur d'isolation plus importante exigée par les performances énergétiques accrues.

Sur les petites différences en termes de distance relevées par les requérants, elle indique qu'elles ne l'ont pas empêchée de statuer en connaissance de cause, dès lors que, quelle que soit la cote retenue, cette distance est toujours de plus de trente mètres. Elle ajoute qu'il s'agit de la distance séparant les bâtiments projetés des immeubles du clos Ancion et que, quant aux jardins, une certaine proximité avec les parcelles voisines a pu être jugée acceptable compte tenu du caractère constructible de la parcelle sur laquelle le projet s'implante.

Quant à l'écran végétal des talus arborés au droit des bâtiments E, F et G, elle affirme avoir statué en connaissance de cause dès lors que le rapport urbanistique amendé renvoie à des plans qui y sont consacrés ainsi qu'à un carnet de plantations, qu'il précise que les talus ne seront pas remaniés afin de participer au maillage vert du quartier, qu'il présente des simulations indicatives des vues à l'arrière des parcelles situées aux numéros 12 à 17 du clos Ancion et que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement aborde la question des vis-à-vis en considérant que ceux-ci sont atténués par la végétation dense existante sur le talus. À son estime, les requérants ne démontrent pas l'erreur manifeste d'appréciation dans son chef.

23. S'agissant de la hauteur des bâtiments et du nombre de niveaux, elle répète ses arguments relatifs au caractère « Quartiers durables » du projet. Elle souligne que l'acte attaqué ne se limite pas à une simple considération sur les enjeux démographiques, environnementaux et sociaux mais que le but poursuivi doit être lu à la lumière des considérations relatives à ce caractère « Quartiers durables » et des motifs portant sur le caractère acceptable de la dérogation.

Sur la démonstration de l'impossibilité d'appliquer la règle, elle fait valoir qu'elle n'a pas l'obligation de réfuter point par point l'avis du fonctionnaire délégué et que la motivation de l'acte attaqué expose en quoi la règle ne pouvait être respectée, à savoir que s'il avait été opté pour la construction de volumes de hauteur conforme au GCU avec des toitures à deux versants et aménagement de combles, la hauteur maximale totale aurait été plus élevée que celle des volumes à toiture plate projetés, donnant une impression plus imposante du projet et plus d'ombres. Sur ce point, elle relève qu'en réalité, les requérants tentent de substituer leur propre appréciation et celle du fonctionnaire délégué à celle de l'auteur de l'acte attaqué, sans établir une erreur manifeste d'appréciation.

24. Par ailleurs, elle reproduit l'extrait de l'acte attaqué concluant, aux côtés des motifs octroyant les dérogations au GCU, au respect, à la structure et la recomposition des lignes de force du paysage par les actes et travaux projetés. Elle observe que l'acte attaqué répond aux réclamations critiquant le nombre trop élevé des dérogations qui, au demeurant, est passé de neuf à six et que cette explication fait partie intégrante de la justification apportée aux dérogations.

Elle affirme que la seule critique formulée par les requérants porte sur le fait que le filtre visuel créé par la végétation est amoindri et ne permet pas d'empêcher la dégradation de l'espace visuel des habitants du « Fond Bondry », ni les vues depuis le nouveau site. Elle estime avoir démontré que l'autorité délivrante a statué en connaissance de cause, n'a pas été induite en erreur ni commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que « l'écran végétal existant et les compléments végétaux projetés réduisent également les vues plongeantes que le projet pourrait générer vers les parcelles bâties situées en contrebas », cet écran végétal fût-il amoindri.

Elle ajoute qu'à titre subsidiaire, l'acte attaqué justifie les dérogations en se référant au nouveau GCU vis-à-vis duquel aucune des dérogations concernées, s'il était applicable, ne s'écarterait, que ce motif n'est pas critiqué et que l'acte attaqué reste en tout état de cause justifié par cette motivation formulée à titre subsidiaire, de sorte qu'à cet égard, le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt.

25. À propos de l'écart au SDC, dépourvu de force obligatoire, elle rappelle que la jurisprudence impose uniquement à l'autorité d'examiner si la solution préconisée par le schéma s'applique à la situation individuelle et de motiver sa décision si tel n'est pas le cas. Elle considère qu'en l'espèce, elle n'a pu que constater que la solution préconisée par le SDC, tel qu'applicable à la demande de permis, n'était pas opportune et que l'acte attaqué s'en explique longuement.

Elle réaffirme que l'acte attaqué comporte les raisons justifiant que le projet peut être qualifié de quartier de type « Quartiers durables » et que les requérants ne démontrent pas que celles-ci sont manifestement inexactes au regard du référentiel. Quant au fait que le projet renvoie à la densité minimale de 40 logements/hectare préconisée aux abords des gares, elle fait valoir que la notion de « quartier de gare » n'est pas définie par le référentiel et qu'il n'est pas manifestement déraisonnable de considérer que le quartier projeté en fait partie, au vu de sa proximité immédiate avec la gare d'Ottignies.

Elle fait valoir que l'autorité délivrante n'a pas manqué d'examiner la compatibilité du projet et de la densité proposée avec le bon aménagement des lieux,

ainsi qu'en attestent à suffisance la motivation de l'acte attaqué et, notamment, ses renvois à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui considère que les « flux générés par le projet ne seront pas de nature à impacter significativement la circulation aux abords du site et plus particulièrement sur l'avenue Albert 1er ».

Elle ajoute que si le référentiel n'est pas contraignant, l'auteur de l'acte attaqué ne commet aucune erreur manifeste d'appréciation en s'y référant afin de s'écarter du SDC de 1998 à valeur indicative et qu'au surplus, il ne justifie pas uniquement l'écart par les recommandations du référentiel mais aussi et surtout par la densité préconisée par le SDC révisé, entré en vigueur le 3 juillet 2018. Elle précise que la motivation des modifications opérées dans le cadre du SDC révisé, reproduite dans l'acte attaqué, est pleinement applicable au projet.

Elle considère enfin qu'au vu des développements des pages 7 à 9 de l'acte attaqué, celui-ci permet de comprendre pourquoi son auteur ne s'est pas conformé à l'avis du fonctionnaire délégué.

V.3. Thèse de la partie intervenante

26. En préambule, la partie intervenante observe que le GCU, approuvé par arrêté ministériel du 5 juin 2018, n'est pas totalement sans pertinence en l'espèce, dès lors qu'il y est précisé que « les demandes de dérogation à [l'ancien règlement] devront tenir compte des objectifs du nouveau règlement et, dans la mesure du possible, le respecter », de sorte que, si le projet devait certes être analysé sur la base du GCU de 1998, l'octroi de dérogations devait tenir compte des objectifs du nouveau GCU et, si possible, les respecter.

Par ailleurs, citant l'arrêt n° 246.368 du 11 décembre 2019, elle conteste que le projet, qui propose une densité brute de 38,86 logements/hectare, s'écarte du SDC applicable en termes de densité, puisqu'en effet, le nouveau SDC, entré en vigueur le 3 juillet 2018 et prévoyant un minimum de 30 logements/hectare, ne comporte aucune mesure transitoire, de sorte qu'il était applicable à la demande de permis, au moment de l'adoption de l'acte attaqué.

Pour le surplus, elle considère qu'en tout état de cause, l'autorité a suffisamment motivé les raisons pour lesquelles elle estime que la densité proposée est acceptable compte tenu de la localisation et des spécificités du projet, que cette motivation répond à suffisance à la critique du fonctionnaire délégué et que l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée.

27. « Quant au référentiel “Quartiers durables” », elle conteste qu’il ne soit pas possible de connaître les caractéristiques du projet s’approchant des critères du référentiel. Elle reproduit les considérants *ad hoc* de l’acte attaqué qui, notamment, détaillent les principes de la conception urbanistique spécifique auxquels répond le projet, telles, entre autres, une localisation sur un site à haut potentiel de développement à proximité de la gare, une mixité sociale et fonctionnelle, des performances énergétiques et une orientation optimale des bâtiments ou encore une densité permettant l’accueil de nombreux logements en zone urbanisable avec une consommation et une imperméabilisation raisonnée.

Elle affirme ne pas prétendre que le projet attaqué est situé dans un quartier de gare mais indiquer uniquement qu’il s’implante à proximité d’une gare, rappelant sur ce point qu’aux termes du référentiel, la présence d’une gare locale (non IC/IR) dans un périmètre de 1000 mètres, à vol d’oiseau, autour des limites du site, *quod est* en l’espèce, est un atout pour le développement d’un quartier durable.

28. Sur « la profondeur des bâtiments » en projet qui est de 13,50 mètres au lieu de 12 mètres, elle rappelle les raisons de la dérogation, à savoir garantir des vues et des terrasses ou balcons côté jardins et l’exigence d’une épaisseur d’isolation plus importante à des fins de meilleures performances énergétiques. Elle insiste sur la motivation de l’acte attaqué justifiant le caractère exceptionnel de la dérogation par l’essence même du projet qui, bien localisé, tend à la réalisation d’un nouveau quartier durable et contemporain, doublé d’une mixité sociale et fonctionnelle, qui nécessite des agencements intérieurs particuliers.

29. À propos de « l’intégration paysagère du projet », elle considère que la longue motivation de l’acte attaqué est adéquate et permet de comprendre les raisons pour lesquelles l’autorité délivrante est passée outre aux critiques formulées à cet égard. Elle estime que la critique des requérants quant à l’intégration du projet dans son contexte est émise en opportunité et n’induit pas que le permis attaqué est illégal.

30. « Quant à la hauteur et au nombre de niveaux », après un rappel de l’avis défavorable du fonctionnaire délégué, elle fait valoir que la partie adverse a longuement abordé, dans l’acte attaqué, les spécificités du projet qui justifient, à titre exceptionnel, l’octroi de plusieurs dérogations. Elle revient, à cet égard, sur « la réalisation d’un nouveau quartier durable et contemporain proposant une offre importante de logements de différentes typologies tout en conservant un certain aménagement paysager avec des zones ouvertes comprenant des espaces verts de qualité » et développe l’argument. Elle indique notamment que le nouveau GCU situe le projet en « aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables » et

rappelle qu'il invite les demandes de dérogation à tenir compte de ses nouveaux objectifs et, dans la mesure du possible, à les respecter.

Elle ajoute qu'aux termes de l'acte attaqué, le projet litigieux, compte tenu de ses spécificités et de sa localisation, participe à la réalisation des objectifs du CoDT, à savoir assurer un développement durable et attractif du territoire.

31. Sur « l'impact paysager et visuel des constructions projetées », elle se réfère à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui aborde de manière exhaustive les incidences du projet sur le cadre bâti et paysager. Elle fait valoir que l'ensemble des recommandations de la notice ont été intégrées dans le projet qui, au demeurant, a encore été revu à la suite de l'enquête publique, « notamment en termes d'implantation et de volumétrie, afin de limiter davantage l'impact des constructions projetées sur les habitations voisines ». Elle indique qu'elle a d'ailleurs produit une simulation comparative du projet avec des gabarits conformes au GCU par rapport aux gabarits projetés, d'où il ressort que l'impact du projet serait plus important s'il devait respecter les prescriptions du GCU. Elle évoque également le contenu de l'*addendum* à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Elle conclut que, se fondant sur ces éléments, l'auteur de l'acte attaqué a considéré que l'impact du projet sur les habitations était limité en raison des reculs importants des bâtiments projetés et qu'en tout état de cause, la réalisation d'un projet conforme au GCU susciterait un impact plus important.

V.4. Mémoire en réplique

32. Quant à l'application du GCU, les requérants répliquent que le règlement applicable à la demande est celui du 19 mars 1998. Ils indiquent qu'en l'absence de disposition transitoire particulière, le fait que le nouveau GCU expose que les demandes de dérogations formulées sous l'ancien régime doivent tenir compte de ses objectifs, n'implique pas qu'il faille l'appliquer strictement et qu'en tout état de cause, la partie intervenante n'en tire pas de réel argument sauf à souligner que les dérogations accordées ne constituent pas un écart aux nouvelles dispositions. Ils observent que l'acte attaqué n'identifie même pas les objectifs du GCU de 2018 et que le respect des prescriptions du GCU de 1998 permet également le respect de celles du GCU de 2018, ce qui « a pour effet d'annihiler la critique de la partie intervenante puisque le respect du deuxième critère n'exclut aucunement de se conformer également aux prescriptions du RCU ».

33. S'agissant de l'applicabilité du SDC, ils maintiennent que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate. Ils font valoir qu'à supposer qu'il faille appliquer le SDC de 2017, l'acte attaqué lui-même n'y fait que très partiellement référence, puisque, par exemple, le nouveau SDC place la zone concernée en « zone d'habitat à caractère urbain à vocation d'activité économique mixte », ce qui implique que le site n'est pas apte à n'accueillir que du logement et que, partant, la densité telle qu'actuellement présentée par le projet est diminuée.

34. Quant à l'application du référentiel « Quartiers durables », ils considèrent qu'à suivre l'autorité délivrante, la conformité du projet à ce référentiel permet de justifier toute dérogation, ce qui n'est pas pertinent, et qu'au demeurant, le projet litigieux ne respecte pas au moins 20 des 25 critères et conditions minimaux du référentiel pour prétendre à l'appellation « Quartiers durables ». Ils n'en comptent que 6 sur les 25 requis ou sur les 20 requis pour prétendre s'inscrire « dans une démarche de "Quartier durable" ».

Ils contestent d'ailleurs que la conformité du projet aux critères invoqués dans l'acte attaqué soit établie et de citer, notamment, le critère de la mixité fonctionnelle pour lequel 15 équipements sont recommandés dans un rayon de 700 mètres alors que le projet n'en présente qu'un déjà existant, à savoir la maison médicale.

35. Sur la dérogation relative à la profondeur des bâtiments projetés, ils répètent que le projet ne peut se targuer d'une quelconque approche « Quartiers durables », que l'impossibilité de respecter les prescriptions urbanistiques tout en s'inscrivant dans une démarche durable n'est pas démontrée, que le motif tiré des dimensions nécessaires à l'organisation interne et la création d'appartements traversants est une pure question d'opportunité et de choix architecturaux, dont la nécessité n'est pas démontrée, et qu'il en va de même pour l'épaisseur de l'isolation.

En ce qui concerne la distance entre le projet et le voisinage, ils constatent que les parties adverse et intervenante ne contestent pas l'absence de prise en compte par l'autorité des configurations particulières du lieu, tels les proximité des jardins, dénivelés importants et hauteur importante des bâtiments, de sorte que la seule évocation d'une distance théorique n'empêche pas les nuisances et intrusions visuelles, notamment dues à la suppression de l'écran végétal.

36. Sur la dérogation aux prescriptions de hauteur et de nombre de niveaux, ils insistent sur le fait que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à l'avis du fonctionnaire délégué ni à la question de l'impact de la réalisation d'un niveau supplémentaire. Ils contestent la pertinence de l'argument selon lequel

l’impact d’un niveau supplémentaire est moindre que celui d’une toiture en pente, alors que le fonctionnaire délégué a justement précisé que « l’usage d’une sous-pente n’est en rien comparable avec l’ajout d’un niveau » et que « la suppression d’un niveau aurait permis un impact moindre par rapport aux habitations situées en contrebas, et une intégration paysagère plus harmonieuse avec le tissu existant ».

V.5. Derniers mémoires

A. Dernier mémoire de la partie intervenante

37. Dans son dernier mémoire, la partie intervenante fait valoir en substance qu'au-delà de la question stricte des dérogations, la décision attaquée a été prise en parfaite connaissance de cause de tous les aspects de la demande, grâce à un dossier de demande particulièrement complet, circonstancié et pédagogique, que sa motivation s'étale d'ailleurs sur plusieurs pages et qu'il en résulte que l'autorité a fait une analyse détaillée et très précise du projet, intégrant forcément les éléments qui dérogent au GCU de 1998 mais assurément après avoir envisagé d'appliquer la règle plutôt que d'y déroger. Elle en veut pour preuve qu'avec l'accord de la partie adverse, le projet a été adapté en cours d'instruction en vue, entre autres, de diminuer le nombre de dérogations jugé trop important.

Elle soutient qu'il ne faut pas donner à la notion de « nécessité de déroger à la règle » une interprétation trop « littéraire », sous peine d'exiger à tort la preuve que l'application de la règle est impossible et, partant, de ne plus autoriser aucune dérogation puisqu'il est toujours possible, d'une manière ou d'une autre, de respecter la règle, fût-ce en refusant le projet. À titre d'exemple, elle concède qu'en l'espèce, il n'y a pas d'obstacle absolu à construire des immeubles à trois niveaux avec une toiture en pente mais indique qu'il existe cependant des raisons objectives et raisonnables justifiant de créer et densifier des espaces modernes et compacts pour lesquels la configuration en quatre niveaux sous acrotères s'avère plus adaptée. Elle insiste sur le fait que l'important est de vérifier que l'autorité délivrante n'a pas accordé la dérogation « par facilité », *quod est* en l'espèce.

38. Elle souligne qu'un permis d'urbanisme doit « se lire dans sa globalité, intégrant l'ensemble des considérants, les avis repris dans le corps du texte et ses conditions », une telle lecture globale s'opposant « à une mise hors contexte de certains considérants, en les isolant du reste du texte ». Sur ce point, elle relève que c'est à juste titre que la partie adverse mentionne que « l'ensemble des dérogations » découle de l'essence même du projet, dont l'acte attaqué détaille ensuite les éléments qui « constituent les balises de sa justification menant à l'octroi du permis » et qui expliquent ensemble, notamment, les choix de densité du projet, des volumes compacts à toitures plates, de logements de différents types, en nombre adapté à leur localisation, ou encore, d'optimisation des espaces et des voiries. Elle expose que tous ces éléments doivent être lus en complément des motivations concernant plus particulièrement les dérogations.

39. Sur la référence aux « Quartiers durables » au sens du référentiel, elle conteste qu'il ait jamais été prétendu que le projet litigieux en constitue un mais seulement qu'il s'approche des critères de tels quartiers durables, qu'il est « "de type" quartier durable », en sorte que l'absence de comparaison explicite des caractéristiques du projet avec les critères du référentiel précité ne peut mener au constat d'une motivation insuffisante, voire erronée. Citant quatorze points de comparaison, elle ajoute que la similitude alléguée est d'autant plus justifiée que de nombreux critères du quartier durable tels que repris dans le référentiel sont rencontrés en l'espèce.

Plus spécialement concernant le critère de « mixité sociale et fonctionnelle », elle est d'avis que le projet ne doit pas lui-même intégrer cette mixité mais que le critère fait référence au quartier dans la zone de laquelle s'insère le projet de quartier et à la présence de fonctions diverses au sein de cette zone. Elle estime que l'analyse du site et du contexte local sur ce point a bien été réalisée et qu'il en résulte que le projet constitue « une partie cohérente d'un quartier qui, dans son ensemble, répond au critère de mixité recherché ».

40. À propos de l'applicabilité, en l'espèce, soit du SDC de 2018 [*lire* : 2017], soit de celui de 1993, elle considère que l'on comprend bien les raisons qui ont mené la partie adverse à autoriser le projet d'une densité nette de 38,89 logements/hectare, que ce soit au regard de l'ancien ou du nouveau SDC, et qu'il est clair que la densité a été revue à la hausse par le nouveau SDC en cours d'analyse.

Sur le nouveau GCU, elle conteste que la partie adverse ne fait pas mention de ses objectifs, ni de la manière dont elle en a tenu compte, étant donné que l'acte attaqué précise bien qu'« aucune des dérogations précitées ne constitu[e] un écart » dans le cadre de ce nouveau GCU et que, dans la mesure où les indications du GCU constituent l'expression de ses objectifs, conformément à l'article D.III.4 du CoDT, l'absence d'écart implique forcément le respect des objectifs de l'instrument. Elle conclut que la disposition transitoire qu'il contient est respectée.

B. Dernier mémoire de la partie adverse

41. Dans son dernier mémoire, la partie adverse considère, quant à l'intérêt au moyen, que, fût-il pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, le moyen n'est pas susceptible d'influencer le sens de la décision attaquée, dès lors qu'il est établi que celle-ci a été mûrement réfléchie par la partie adverse qui a décidé sur la base d'un dossier de demande particulièrement circonstancié, comme en atteste l'importante motivation de l'acte attaqué. Plus

spécialement en ce qui concerne l'inapplicabilité du SSC de 1993, elle estime que l'argument, à le supposer fondé, n'a aucune incidence sur l'acte attaqué qui est motivé tant au regard du SSC de 1993 que du SDC de 2017, dont le projet ne s'écarte nullement.

Elle souligne qu'en tout état de cause, aux termes de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité n'a vocation à justifier l'annulation de l'acte attaqué que si elle cause grief aux requérants, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, d'autant que ceux-ci n'ont, à aucun moment, fait grief à l'acte attaqué d'être fondé sur le SSC de 1993 en lieu et place du SDC de 2017.

42. Sur le fondement du moyen, elle insiste sur le fait que l'acte attaqué justifie la nécessité de recourir au mécanisme de la dérogation au GCU, à titre exceptionnel, par la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis, que l'acte attaqué précise bien que « l'ensemble des dérogations découlent de l'essence même du projet » et qu'il n'a jamais été soutenu que le projet répond à l'ensemble des critères énoncés dans le référentiel « Quartiers durables » mais bien que, de « type Quartier durable », il s'en approche sous plusieurs aspects, *quod est*, ceux-ci étant notamment identifiés dans l'acte attaqué lorsque sont exposés les principes qui président à la conception urbanistique retenue pour le projet.

Elle conteste, par ailleurs, qu'à propos du recours aux toitures plates, l'acte attaqué ne comporte aucun motif démontrant que son auteur a examiné la possibilité d'appliquer la règle fixée par le GCU, dès lors qu'à son estime, la décision expose longuement, plus particulièrement en pages 7 et 8, les raisons qui l'ont convaincue de ne pas appliquer certaines dispositions du GCU, sans pour autant verser dans la facilité.

Elle revient également sur la question des objectifs du nouveau GCU et de leur respect par le projet, de même que sur le fait qu'aucun des requérants n'a soutenu que c'est le SDC de 2017 qui s'applique en lieu et place du SDC de 1993 et qu'en tout état de cause, l'acte attaqué est motivé au regard de ces deux schémas. Elle affirme que la justification au regard du SDC de 2017 s'ajoute donc aux motifs relatifs au SDC de 1993 et démontre que le projet est, du reste, parfaitement conforme aux prescriptions du SDC de 2017 ainsi qu'aux objectifs qu'il poursuit.

C. Dernier mémoire des parties requérantes

43. Dans leur dernier mémoire, les requérants contestent que la référence aux critères des « Quartiers durables » soit, en raison du caractère spécifique du motif, suffisante pour permettre de déroger au GCU et au SDC. D'une part, ils

observent qu'un tel motif peut s'appliquer à n'importe quel projet proposant un gabarit et une densité générale plus importants que le prescrit des textes réglementaires applicables, alors que, si les principes du référentiel sont louables, ils peuvent cependant entrer en contradiction avec des instruments de planification et d'urbanisme qui poursuivent en même temps d'autres objectifs, également raisonnables. D'autre part, cela revient, à leur estime, à confronter les prescriptions urbanistiques d'un règlement communal d'urbanisme, outil à caractère obligatoire, aux directives du référentiel « Quartiers durables », outil purement documentaire, et à préférer celles-ci au motif implicite que les options du GCU sont obsolètes, alors que s'il s'agit de porter atteinte aux options fondamentales d'un GCU, il y a lieu soit de modifier le règlement, soit de l'abroger.

Par ailleurs, ils insistent sur le fait qu'en tout état de cause, le projet n'est pas un « Quartier durable » au sens du référentiel et que, s'il est vrai que l'auteur de l'acte attaqué en est conscient, indiquant que le projet ne fait que s'approcher des critères d'un tel quartier, ce constat ne fait que déforcer la pertinence du motif et démontre que la dérogation est octroyée par facilité. Ils considèrent que, si certains critères, au demeurant marginaux, sont effectivement rencontrés par le projet, celui-ci n'en est pas pour autant exceptionnel puisque ces critères sont issus de nouvelles techniques faisant l'objet d'un consensus auprès des promoteurs.

44. Sur les dérogations au GCU, ils contestent la pertinence des arguments des parties adverse et intervenante et leur reprochent de ne pas répondre à l'argument pris de l'absence d'explication de la divergence d'opinion entre l'auteur de l'acte attaqué et le fonctionnaire délégué quant à la forme de la toiture et la hauteur des constructions.

V.6. Examen

45. L'article 113 du CWATUP, alors applicable, dispose comme il suit :

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

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

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique ».

L'article 114 du CWATUP, alors applicable, prévoit, quant à lui, ce qui suit :

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

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

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

46. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. De même, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

Même si, en principe, seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération, cette exigence doit se comprendre de manière raisonnable et elle n'empêche pas d'avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif, lesquels viendraient dans le prolongement des motifs exprimés dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci.

47. Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité et des parties, quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle portée par l'autorité délivrante et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

48. S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUP précités, alors applicables, la faculté de déroger ou de s'écarter des prescriptions réglementaires d'urbanisme n'est pas purement discrétionnaire. D'une part, le législateur exprime

lui-même, à l'article 113, l'interdiction de dénaturer le règlement, d'en écarter les options fondamentales, par le recours à la dérogation. D'autre part, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement dans un cas particulier où la dérogation est permise. La décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement.

49. À propos des instruments urbanistiques applicables en l'espèce, l'acte attaqué contient les considérations suivantes :

« Considérant que la demande a été déclarée incomplète le 12 octobre 2016,
Considérant les compléments déposés le 14 mars 2017 et l'accusé de réception complet daté du même jour,
Considérant que l'accusé de réception est antérieur à l'entrée en vigueur du CODT; que la demande doit donc être instruite sur [la] base des procédures [du] CWATUP,
[…]
Considérant que le bien est situé pour partie en zone d'isolement, de talus et d'accotement (parcelle cadastrée 3ème division, section B, d 342 R); pour partie en zone mixte d'habitat, d'artisanat et de services (parcelle cadastrée 3ème division, section B, n° 342 R), et majoritairement en zone résidentielle dense (parcelles cadastrées 3ème division, section B, n° 177 S, 174P et 344 L) au Schéma de structure communal adopté définitivement par le Conseil communal du 28 juin 1993, dont la modification a été approuvée par le Conseil communal du 7 juillet 1997, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; et qui, adopté avant l'entrée en vigueur du CoDT, est devenu Schéma de développement communal (SDC),
Considérant que le bien est situé en aire 1/7 au règlement communal d'urbanisme adopté par l'arrêté ministériel du 18 août 1993, dont la modification a été adoptée par l'arrêté ministériel du 15 mars 1998, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, et qui, adopté avant l'entrée en vigueur du CoDT, est devenu Guide communal d'urbanisme (GCU) ».

Au gré de sa motivation, l'auteur de l'acte attaqué mentionne à plusieurs reprises le « RCU devenu GCU ». Quant au SSC, il précise que le projet s'en écarte quant à la densité, « en ce que le SSC en vigueur au moment du dépôt de la demande et applicable à son analyse recommande une densité maximale de 20 logements à l'hectare ».

Le GCU, adopté par l'arrêté ministériel du 5 juin 2018, est entré en vigueur le 16 juillet 2018. Il prévoit ce qui suit :

« Les demandes de permis (urbanisme, urbanisation, unique), dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent règlement poursuivront leur instruction selon les dispositions précédentes (RCU de 1998). Toutefois, les demandes de dérogation à cet ancien règlement devront tenir

compte des objectifs du nouveau règlement et, dans la mesure du possible, le respecter ».

Il convient de relever qu'aux termes de cette disposition transitoire, de valeur indicative, ce sont les « demandes de dérogation » qui doivent tenir compte des objectifs du nouveau GCU et, si possible, le respecter, mais il demeure que c'est au regard des prescriptions de l'ancien GCU, en conformité avec les articles 113 et 114 du CWATUP, que l'autorité compétente doit examiner si elles sont admissibles.

Quant au SDC, adopté par le conseil communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve du 21 février 2017, il est entré en vigueur le 3 juillet 2018. Il ne prévoit pas de disposition transitoire.

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un accusé de réception le 20 avril 2017. Dès lors, les instruments urbanistiques applicables au moment de l'adoption de l'acte attaqué, le 16 mai 2019, sont le GCU de 1998 et le SDC de 2017, étant entendu que, s'agissant des demandes de dérogation, la disposition transitoire du GCU recommande qu'elles « [tiennent] compte des objectifs du nouveau règlement et, dans la mesure du possible, le respecte[nt] ».

50. L'acte attaqué énumère comme suit les six dérogations au « règlement communal d'urbanisme devenu guide communal d'urbanisme », qui demeurent après les modifications apportées au projet initial par la demanderesse de permis :

« 1. Implantation de l'immeuble A en recul de plus de 6 m de l'alignement de la nouvelle voirie (implantation à 6,50 m),
2. Profondeur des volumes principaux supérieure à 12 m (environ 13,50 m),
3. Hauteurs à l'acrotère des volumes principaux de 6 des 7 immeubles supérieures au maximum de 8,40 m (9,58 m pour le bâtiment D, 12,86 m pour les bâtiments B et C, 12,81 m pour le bâtiment E, 12,87 m pour le bâtiment F et 13,17 m pour le bâtiment G), et nombre de niveaux en façade supérieur à 3,
4. Utilisation de toitures plates sur tous les volumes de tous les bâtiments,
5. Toitures plates végétalisées non prévues comme matériau de couverture des toitures plates,
6. Modification du relief du sol sensible à certains endroits du projet ».

Il relève par ailleurs que le projet s'écarte des recommandations du schéma de « structure » communal en ce qui concerne la densité.

51. Sur les dérogations dans leur ensemble, en ce compris celles qui ne sont pas spécifiquement critiquées par le troisième moyen, l'auteur de l'acte attaqué considère ce qui suit :

« Considérant que le projet, même avec les dérogations proposées, respecte la destination de la zone,

Considérant que l'ensemble des dérogations découlent de l'essence même du projet, que celui-ci constitue un projet de quartier s'approchant des critères de Quartiers durables au sens du référentiel édité par la Région wallonne, que le développement d'un quartier de ce type, avec ses spécificités, est particulièrement pertinent à cet endroit précis compte tenu de la proximité (900 m) de la gare d'Ottignies, laquelle est qualifiée de première gare de Wallonie en termes de nombre de passagers par an, ainsi que d'un nœud de transports en commun; que le développement des réserves foncières localisées dans un périmètre rapproché des gares doit désormais répondre à ces critères de durabilité en vue de rencontrer les défis sociaux, démographiques et environnementaux,
Considérant que d'une manière générale, il convient de privilégier la reconstruction de la ville sur la ville, la valorisation des terrains sous-occupés, l'assainissement des anciennes friches industrielles afin de préserver les terres agricoles et limiter l'étalement urbain; que c'est le cas en l'espèce,
Considérant que le projet répond à une conception urbanistique spécifique développant les principes suivants :

- Localisation sur un site à haut potentiel de développement à proximité de la gare et d'un nœud de transports en commun,
- Mixité sociale et fonctionnelle (logements de différentes tailles et petit centre médical),
- Compacité et performance énergétique, orientation optimale des bâtiments,
- Densité afin de permettre l'accueil de nombreux logements en zone urbanisable avec une consommation et une imperméabilisation raisonnées ainsi que le maintien d'espaces verts de qualité,
- Liaison avec le quartier environnant notamment via la création d'un parc accessible au public et de liaisons modes doux,
- Gestion des eaux et réutilisation des eaux de citernes pour les communs et les jardins,

Considérant que le projet participe à la réalisation de l'objectif de production de logements; [...]
Considérant que le référentiel Quartiers durables, édité par la Région wallonne en février 2014, préconise une densité de minimum 40 logements à l'hectare pour les quartiers de gare tout en balisant la conception urbanistique des projets,
Considérant que le caractère exceptionnel des dérogations repose sur la nécessité de s'écarter de certaines dispositions du RCU devenu GCU afin de permettre le développement d'un quartier type Quartiers durables localisé à proximité immédiate de la plus grande gare de Wallonie,
Considérant que le site ne constitue pas actuellement une zone d'espace vert mais bien une zone non accessible au public envahie par une végétation spontanée; qu'eu égard aux critères énoncés ci-avant, l'opportunité d'urbanisation de cette parcelle est établie; que le projet propose la création d'un espace vert de qualité qui est une réelle plus-value pour le quartier ».

52. Le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUP s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Aux termes du GCU de 1998 qui, tel qu'applicable en l'espèce, a force obligatoire et valeur réglementaire, le bien où s'implante le projet est situé en aire 1.7 « Sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres ». L'option architecturale et urbanistique fondamentale de cette zone est conçue dans l'optique d'un habitat traditionnel où la densité d'occupation au sol est limitée, conformément à l'objectif présenté en préambule du règlement.

Selon l'auteur de l'acte attaqué, le caractère exceptionnel de l'ensemble des dérogations octroyées repose sur la nécessité de s'écarter du GCU pour réaliser le projet dont « l'essence même » est de développer un quartier « de type Quartier durable », soit un quartier approchant, à l'estime de son auteur, les critères du référentiel « Quartiers durables » édité par la Région wallonne en février 2014. La partie adverse considère que le développement d'un tel quartier est particulièrement pertinent « à cet endroit précis » compte tenu de la proximité de la gare d'Ottignies.

Aucune force obligatoire n'est attachée au référentiel précité dont l'objectif est présenté comme suit :

> « Le concept de quartiers durables fait l'objet d'une diffusion et d'une popularité grandissante, tant auprès des acteurs publics que des auteurs de projets et des promoteurs privés. On ne peut *a priori* que s'en réjouir, pour autant que cette diffusion réponde à une véritable affirmation des principes clés du développement durable à l'échelle locale des quartiers et qu'elle s'inscrive dans une logique territoriale à plus grande échelle. C'est dans cette optique qu'a été élaboré le référentiel quartiers durables.
>
> Le référentiel quartiers durables doit permettre d'opérationnaliser le concept de quartier durable en objectivant les critères minimums à respecter pour prétendre à cette appellation. Ce référentiel constitue un cadre général visant à inciter et favoriser l'émergence d'opérations innovantes en la matière. Si tous les quartiers n'ont pas pour vocation d'entrer dans cette démarche, l'intégration des critères de durabilité doit être favorisée dans le plus grand nombre possible d'opérations d'urbanisme. La logique du référentiel n'est donc pas la labellisation des quartiers durables (des outils existant à cette fin) mais la formalisation de balises et de repères utilisables lors de la conception et de l'évaluation de quartiers durables ».

Il précise qu'« un projet de quartier respectant au minimum 20 des 25 critères du référentiel, ainsi que les critères minimums repris dans la grille de synthèse [...], peut se prévaloir de s'inscrire dans une démarche de "quartier durable" ».

53. En l'espèce, l'acte attaqué détaille les principes qui président à la conception urbanistique « spécifique » retenue pour le projet litigieux, tels que, notamment, une localisation à proximité de la gare d'Ottignies et d'un nœud de transports en commun, une « mixité sociale et fonctionnelle », une politique énergétique performante ou encore une densité permettant l'accueil de nombreux logements. Si certains de ces principes approchent certains des critères du référentiel à respecter pour prétendre à l'appellation de quartier durable, la partie adverse ne soutient pas – et ne le pourrait pas − que le quartier autorisé par l'acte attaqué peut prétendre à cette appellation mais elle le qualifie de « quartier type "Quartiers durables" ».

Cependant, il ne suffit pas d'affirmer que le quartier en projet intègre certaines préoccupations liées au développement durable, encouragé par le référentiel précité de la Région wallonne, pour justifier de la nécessité de déroger à d'importantes prescriptions du règlement urbanistique obligatoire qu'est le GCU, en matière de relief du sol, d'implantation et de recul, de profondeur et de hauteurs des volumes principaux, de nombre de niveaux, de forme des toitures et de matériau pour celles-ci. À tout le moins faudrait-il, le cas échéant, que le projet de construction concerné soutienne avec vraisemblance la comparaison avec le « quartier durable » tel que décrit dans le référentiel susvisé, eu égard aux nombre, nature et importance des critères qu'il remplit. Or, les principes de la conception urbanistique du projet litigieux, tels qu'énoncés dans l'acte attaqué et rappelés ci-avant, sont particulièrement vagues et, partant, lacunaires à cet égard.

54. En conséquence, la circonstance qu'aux yeux de l'autorité, le projet contesté a le mérite de tendre vers l'objectif du référentiel « Quartiers durables » précité et permet, dans ce cadre, de « répondre aux enjeux démographiques, environnementaux et sociaux, tant en Région wallonne qu'en particulier sur le territoire de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve », n'est pas, en soi, de nature à justifier le caractère exceptionnel des dérogations accordées. En réalité, celui-ci est justifié par le caractère exceptionnel du projet lui-même à l'endroit considéré et dont l'optique particulière est de réaliser un nouveau quartier de « type "durable" » impliquant une certaine densité et une localisation à proximité d'une grande gare.

Or, pour les raisons déjà exprimées, la nature même du projet concerné ne peut justifier adéquatement les dérogations accordées, d'autant que le référentiel de la Région wallonne, destiné à faciliter le travail de tous les acteurs de l'aménagement du territoire dans l'évaluation des projets de nouveau quartier « dès les phases de planification et d'élaboration du plan masse », est dépourvu de toute force obligatoire et valeur réglementaire, au contraire des prescriptions du GCU.

Si, pour la réalisation d'un projet déterminé, il y a lieu de déroger aux options fondamentales d'un règlement communal d'urbanisme, notamment au motif que celles-ci sont dépassées ou ne sont plus d'actualité eu égard aux nouvelles options de développement territorial ou d'urbanisme que l'autorité locale entend adopter, il convient soit de modifier ces plans, soit de les abroger. Ainsi, quant au souci de répondre à de nouveaux défis en matière d'aménagement du territoire durable et de densification de l'habitat, ce besoin doit être assuré par une modification du GCU ou du SDC eux-mêmes et non en dérogeant aux règles essentielles de ceux-ci. Au demeurant, l'autorité communale en a été consciente puisqu'en cours d'instruction de la demande de permis litigieuse, elle a procédé à la révision tant du GCU que du SDC.

55. Il résulte de ce qui précède que le motif selon lequel « le caractère exceptionnel des dérogations repose sur la nécessité de s'écarter de certaines dispositions du RCU devenu GCU afin de permettre le développement d'un quartier type Quartiers durables localisé à proximité immédiate de la plus grande gare de Wallonie » est inadéquat pour établir le caractère exceptionnel des dérogations au GCU accordées en l'espèce.

56. En outre, la dérogation relative à la profondeur des immeubles en projet est octroyée aux termes de la justification suivante :

« Considérant que la deuxième dérogation, à savoir une profondeur de volumes principaux de 13,50 m au lieu de 12 m, se justifie par les dimensions nécessaires à l'organisation intérieure des appartements et par la volonté du demandeur de créer des espaces de circulation optimalisés au sein des immeubles,
Considérant que ces volumes sont implantés en moyenne à plus de 18 m des constructions implantées sur les parcelles situées en limites Sud et Est de la parcelle pour le bâtiment A et de plus de 30 m pour les autres bâtiments et immeubles situés dans le clos Marcel Ancion,
Considérant que cette dérogation relative à la profondeur des volumes bâtis est, dans le cas présent, acceptée ».

Elle est ainsi justifiée par la nécessité de prévoir des dimensions correspondant à l'organisation intérieure des appartements et aux espaces de circulation entre immeubles, tels que conçus par la partie intervenante. Il ne ressort pas d'un tel motif, ni de celui tiré de la distance séparant les volumes en projet des autres constructions ou bâtiments environnants, que l'autorité a examiné la possibilité d'appliquer la règle à laquelle il est dérogé, laquelle demeure pourtant le principe de l'action, alors spécialement qu'il n'est nullement précisé en quoi les objectifs susvisés ne peuvent être atteints tout en respectant les prescriptions du règlement communal.

57. Quant à la dérogation portant sur la hauteur des constructions projetées et le nombre de niveaux de logements, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que la troisième dérogation, sollicitant une hauteur à l'acrotère des volumes principaux de 6 des 7 immeubles supérieure au maximum de 8,40 m définie par le RCU devenu GCU, est accordée dans le cas particulier présent,
Considérant en effet qu'en l'espèce le dépassement de la hauteur maximale autorisée (entre 9,58 m et 13,17 m au lieu de 8,40 m autorisés) se justifie par la volonté de mettre en place quatre niveaux de logements notamment par le caractère "Quartiers durables" du projet, plutôt que 3 niveaux avec un niveau supplémentaire sous forme de combles aménagés comme le préconise le RCU devenu GCU,
Considérant en effet qu'afin de répondre aux enjeux démographiques, environnementaux et sociaux, tant en Région wallonne qu'en particulier sur le territoire de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, le projet ambitionne de

proposer une offre importante de logements de différentes typologies dans un quartier aéré comprenant des espaces verts de qualité, que sa localisation à proximité immédiate d'un nœud de transport en commun et de la gare renforce l'obligation d'utilisation parcimonieuse du sol,
Considérant les documents complémentaires déposés par le demandeur en même temps que les plans modifiés suite à l'enquête publique, et plus particulièrement les croquis représentant les profils des gabarits autorisables sur [la] base du RCU devenu GCU dans l'hypothèse de volumes conformes à toitures à 2 versants,
Considérant les profils des gabarits proposés par le projet réalisant le dernier niveau en retrait et dans des volumes à toitures plates,
Considérant que la comparaison de ces deux profils met en évidence le fait que le choix du demandeur présente une hauteur totale de constructions mesurée au niveau des faîtes ou acrotères supérieurs moins élevée que celle prévue par le RCU devenu GCU,
Considérant que, de plus, vu les reculs importants des bâtiments par rapport aux constructions existantes à proximité, la réduction de la hauteur maximale totale des volumes à toiture plate est considérée comme préférable pour ce qui concerne les parcelles proches à la construction de volumes de hauteur conforme présentant des toitures à 2 versants, qui donneraient une impression plus imposante au projet, et plus d'ombres projetées,
Considérant que tous les bâtiments, excepté le A, présentent un recul de minimum 30 m par rapport aux habitations voisines (arrière des habitations dont les parcelles jouxtent directement celles du projet), ce qui est plus qu'une distance de vis-à-vis en zone urbaine ou périurbaine telle que le Centre d'Ottignies,
Considérant que, sur [la] base de ces éléments, cette dérogation est donc acceptée ».

L'octroi de cette dérogation est justifié par « le caractère "Quartiers durables" du projet » et la volonté de l'auteur du projet de prévoir quatre niveaux de logements plutôt que trois niveaux et des combles comme le prescrit le GCU, eu égard aux enjeux démographiques, environnementaux et sociaux du moment. Dans la mesure où une référence au concept de « quartier durable », tel que développé dans le référentiel de la Région wallonne, s'avère en l'espèce inappropriée ou, à tout le moins, insuffisamment et inadéquatement motivée pour justifier de ne pas appliquer le guide communal, les considérations qui précèdent ne motivent pas valablement l'acte attaqué quant à l'impossibilité d'appliquer les règles du GCU relatives à la hauteur des constructions et à la limitation du nombre de niveaux de logements, fixé « au plus [à] trois niveaux en façade ».

Le même constat s'impose pour les dérogations relatives à l'usage généralisé de toitures plates végétalisées au lieu de toitures à deux versants, dès lors qu'elles découlent directement de la volonté susvisée de mettre en place quatre niveaux de logements en façade, tout en « évit[ant] la mise en place de gabarits plus imposants présentant une hauteur de faîte plus importante que la hauteur maximale proposée par le projet ».

58. En conséquence, le troisième moyen est fondé dans les mesures qui précèdent et les irrégularités retenues ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une

influence sur le sens de la décision attaquée. Il n'est pas nécessaire d'examiner les griefs relatifs à l'écart au SDC, tel qu'identifié dans l'acte attaqué.

VI. Autres moyens

59. Les autres moyens, à les supposer fondés, ne peuvent mener à une annulation plus étendue. Il n'y a pas lieu de les examiner.

VII. Indemnité de procédure et dépens

60. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

61. Les dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1er et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de deux contributions indûment perçues.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du 16 mai 2019 par laquelle le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve octroie à la SA BPI Samaya un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant 67 logements et un centre médical, avec création de voirie et

aménagement d'un espace vert public, sur un bien sis avenue Albert I^{er} à Ottignies-Louvain-la-Neuve (Limelette).

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence d'un tiers chacune, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6^{o}, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 600 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 3.

Les contributions de 40 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 6 novembre 2023, par la XIII^{e} chambre du Conseil d'Etat composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Simon Pochet,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Simon Pochet Colette Debroux