

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.332 du 7 janvier 2026

A. 230.052/XIII-8885

En cause : J.L.,
ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Louise 65
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
représentée par son collègue communal,
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 et
Sophie OZCAN avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 22 janvier 2020, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 7 novembre 2019 par laquelle le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve octroie à la société anonyme (SA) Melin un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de 53 logements collectifs avec garages et l'aménagement d'abords sur la parcelle cadastrée 1^{re} division, section F, n° 65/02b, ainsi que la réalisation de voiries et de

cheminements publics sur un bien situé avenue des Combattants à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Par une requête introduite le 10 mars 2020, la partie requérante a demandé la suspension de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

2. L'arrêt n° 249.016 du 24 novembre 2020 a accueilli la requête en intervention introduite par la SA Melin, rejeté la demande de suspension et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2020:ARR.249.016). Il a été notifié aux parties.

L'arrêt n° 259.263 du 26 mars 2024 a rouvert les débats et chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général adjoint de poursuivre l'instruction et de rédiger un rapport sur pied de l'article 12 du règlement général de procédure (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.263). Il a été notifié aux parties.

M^{me} Margot Celli, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 [*lire* : 12] du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante, intervenante et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 mai 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 juin 2025.

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

M^e Michaël Pilcer, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Amandine Huart, *loco* M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Benoît Havet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Margot Celli, auditeur adjoint, a été entendue 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. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 249.016 du 24 novembre 2020. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête en annulation

4. 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.IV.4 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 206, 207 et 502 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), repris à l'ancien Code wallon du patrimoine (CoPAT), comme précisé par l'article du 2 du décret du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie et formant le Code du Développement territorial, 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.

5. En une première branche, il 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 inexacts, non pertinents, constituent des clauses de style ou sont, pour certains, entachés d'une erreur manifeste d'appréciation. Il critique chaque motif 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 avec celle-ci est loin d'être établie et que, notamment, il convient d'établir au préalable que l'urbanisation partielle du site est admissible d'un point de vue patrimonial, *quod non*, alors que la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) s'est clairement prononcée contre l'urbanisation des parcelles considérées. Il ajoute que le motif portant sur l'aménagement des abords n'est lui-

même pertinent que si, en amont, il peut être établi que l'urbanisation du site est admissible d'un point de vue patrimonial. Il formule la même critique à propos du motif relevant la dégressivité des gabarits à mesure qu'ils se rapprochent de la ferme classée, outre qu'ils restent très importants et que la situation du projet le long d'une nouvelle voirie ne contribue pas au respect de l'ensemble patrimonial. À son estime, l'affirmation que l'implantation du projet de cette ampleur permet une urbanisation raisonnable et harmonieuse du site en majeure partie classé 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 est classée, fait partie du périmètre de protection et participe à l'intérêt paysager et à la mise en valeur du site. Il considère que l'arrêté de classement emporte une interdiction de principe, sauf autorisation, d'ériger de nouvelles constructions, que, si le classement n'empêche pas l'urbanisation des parcelles, l'acte attaqué se méprend sur les effets juridiques d'un classement ou les minimise, et qu'en l'espèce, le projet autorisé n'est pas compatible avec le classement du site. Il fait valoir que l'arrêté du 31 août 1984 précité justifie le classement par la valeur historique, artistique et scientifique non seulement de la ferme du Douaire mais aussi des terrains environnants. Il estime dénué de pertinence l'argument pris de l'absence de motivation formelle de l'arrêté du 31 août 1984, dès lors qu'il est antérieur à la loi du 29 juillet 1991 précitée.

Il critique le motif évoquant le fait que la partie classée de la parcelle non bâtie était destinée à l'aménagement d'un centre pour le troisième âge, motif qui est, selon lui, erroné et entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Il précise qu'un tel projet a certes existé mais avant le classement de la parcelle et que, partant, il est abusif de soutenir que le classement des terrains environnants ne constitue pas un empêchement à la construction d'immeubles même de gabarits importants.

Il est d'avis que dénier toute valeur intrinsèque de nature historique, artistique et scientifique au bien – ce qui serait confirmé par une évaluation intrinsèque de nature historique de 2013 – 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 du 5 janvier 2016 qui a ordonné la suspension de l'exécution du deuxième permis d'urbanisme.

Il considère que le motif relatif à la diminution de l'emprise au sol constitue une présentation flatteuse du projet qui n'a été que peu réduit en termes de logements et qui, demeurant important, n'a pas sa place sur une parcelle dont il a été maintes fois affirmé qu'il convenait de la laisser vierge afin d'éviter toute dénaturation du site. Au sujet de la plus-value apportée au site classé par l'aménagement des abords, il rappelle que la CRMSF s'est opposée à l'urbanisation de la parcelle et

estime que le verger projeté ne peut à lui seul compenser la très importante moins-value que représente cette urbanisation. Il critique le motif évoquant la prétendue mise en valeur des monument et site classés grâce à la création de cheminements piétonniers autour de la ferme du Douaire, contre l'avis de la CRMSF. Il considère qu'en se fondant sur l'écran végétal que constituent le rideau d'arbres et la plantation projetée d'arbres à hautes tiges 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 précité.

Quant au gabarit des immeubles projetés inférieur à « la cime des arbres situés en lisière », il doute que ceux-ci puissent isoler le terrain urbanisé par le projet et le dissocier du reste du site classé. Sur les tonalités prévues de briques rouge-brun s'apparentant à celles des matériaux traditionnels de la ferme, il affirme qu'en tout état de cause, l'ensemble du projet ne s'intègre pas de manière harmonieuse avec celle-ci et que ces tonalités ne compensent pas l'importante moins-value du site causée par celui-ci.

Outre qu'il réaffirme l'atteinte portée par le projet litigieux aux valeurs historique, scientifique et artistique du site concerné et l'erreur manifeste d'appréciation commise à cet égard par l'autorité, il fait valoir 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 à l'avis défavorable de la CRMSF 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.

Résumant, en conclusion de la première branche, l'ensemble des critiques développées à l'encontre de chacun des motifs de l'acte attaqué, il fait également grief à la partie adverse de ne pas avoir vérifié si le projet contesté ne nécessitait pas le lancement préalable d'une procédure de déclassement partiel du site, avec toutes les garanties qui s'attachent à une telle procédure. Il estime que cette vérification s'imposait d'autant plus que, selon l'auteur de l'acte attaqué, la parcelle classée sur laquelle s'implante le projet ne présente aucun intérêt patrimonial.

6. Dans une seconde branche, il soutient que l'avis du fonctionnaire délégué est illégal parce qu'il ne comporte aucune justification permettant de comprendre pourquoi il s'écarte de l'avis défavorable de la CRMSF 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.

B. Mémoire en réplique

7. Sur l'exception d'illégalité de l'arrêté de classement du 31 août 1984, soulevée par la première partie adverse, il réplique que celle-ci tend à écarter un arrêté qui contrarie les plans de densification de la ville mais qu'elle n'a cependant pas initié de procédure de déclassement et qu'en outre, si cet arrêté est illégal, l'acte attaqué qui se fonde sur celui-ci, l'est également.

8. Sur la pluralité des motifs justifiant la délivrance de l'acte attaqué, il observe qu'il n'y a pas de motifs déterminants et que, partant, il n'est pas permis d'affirmer que seuls certains d'entre eux ont justifié l'octroi du permis tandis que les autres seraient superflus.

Concernant l'emprise au sol du projet sur la parcelle classée, il fait valoir que si l'on se limite aux seuls blocs de logement, l'emprise a certes été réduite mais qu'il s'agit d'une occupation substantielle de la parcelle classée, si l'on tient compte des blocs A, B et partiellement C, et également, en surface, de la nouvelle voirie, des zones de manœuvres pour les pompiers, des cheminements piétonniers et des terrasses sur plots des blocs A, B, C, E et F. Il indique qu'on ne peut retenir les pourcentages de 12,38 % voire de 4,27 % avancés par la partie intervenante pour soutenir que l'emprise au sol est réduite, alors qu'elle est nettement supérieure si l'on ajoute à la parcelle F65/02B, objet du projet, tous les aménagements qui lui sont propres, tels ceux ci-avant cités et les parkings souterrains. Il souligne que l'arrêté du 26 août 2020, qui a refusé le permis d'environnement sollicité à la suite de son recours administratif, pointait une emprise au sol de plus de 50 %. À son estime, le plan dressé par un géomètre sur lequel la partie intervenante fonde son argument est un document, non daté ni signé, venu s'ajouter à ce stade de la procédure, qui est inexact et incomplet, notamment en tant qu'il augmente artificiellement la zone classée.

Il en infère que l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que l'emprise au sol a été réduite de moitié et que cette diminution a permis au projet modifié de devenir compatible avec la protection du site classé. Par ailleurs, au vu de l'ensemble des équipements présents sur la parcelle classée, il fait grief au projet litigieux de ne pas rappeler le passé agricole de la ferme et de ne laisser qu'un espace très limité pour le verger.

IV.2. Examen

9. L'arrêt n° 249.016 du 24 novembre 2020 a jugé le premier moyen non sérieux, au terme de l'analyse suivante :

« 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 ».

10. La procédure en annulation, notamment les mémoire en réplique et derniers mémoires du requérant, n'apporte pas d'élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, pour les raisons suivantes.

D'une part, en soutenant, quant à la pluralité des motifs, que l'acte attaqué ne contient pas de motifs déterminants justifiant à eux seuls l'octroi du permis litigieux et qu'aucun ne peut être considéré comme superflu, le requérant ne remet pas sérieusement en cause ce qu'a décidé l'arrêt de suspension. En présence d'un moyen critiquant, un à un, les nombreux motifs fondant l'acte attaqué, le Conseil d'État a jugé que « c'est l'ensemble de ces motifs qui justifie la conclusion à laquelle l'autorité est arrivée », même si quelques motifs sont maladroitement rédigés ou, pris hors contexte ou isolément, seraient insuffisants pour justifier l'octroi de l'acte attaqué.

D'autre part, en faisant valoir que, contrairement à ce qu'affirme l'acte attaqué, le projet litigieux ne rappelle pas le passé agricole de la ferme et ne laisse qu'un espace très limité au verger, le requérant invite le Conseil d'État à substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité décidante, ce qui ne se peut, hors l'erreur manifeste d'appréciation, non démontrée en l'espèce.

Enfin, sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés en réplique, qui ne relèvent pas de l'ordre public et qui ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire. L'admissibilité de tels moyens dans les deux hypothèses précitées est encore conditionnée au respect de la loyauté procédurale.

En l'espèce, dans le cadre de sa critique de la persistance d'une emprise au sol substantielle du projet litigieux sur la parcelle classée, le requérant soutient que, pour apprécier correctement l'importance de cette emprise, il y a lieu de prendre en compte non seulement celle des blocs de logements mais aussi l'ensemble des équipements présents sur la parcelle en cause. Ce grief, qui n'est pas d'ordre public et est formulé pour la première fois en réplique, est tardif et, partant, irrecevable.

11. En conséquence, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé en référé.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête en annulation

12. Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de la motivation matérielle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, spécialement du principe du raisonnable, et des formes substantielles, ainsi que du défaut et de la contradiction dans les motifs.

Il rappelle les termes de la réclamation qu'il a déposée lors de l'enquête publique et fait grief à l'autorité décidante de ne pas y répondre de manière adéquate.

13. En ce qui concerne les problèmes de mobilité, il indique que, dans sa réclamation, il a fait valoir qu'ils existaient antérieurement au projet et que celui-ci entraînera une augmentation cumulée de trafic de plus de 20 % pour les projets Bouygues et Melin, ce qui n'est pas admissible 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 expose qu'il ne peut être sérieusement soutenu que le projet se situe en un endroit idéal pour la densification de l'habitat, alors que le site est destiné, en principe, à rester vierge de toute construction, et qu'en tout cas, l'acte attaqué ne démontre pas que le projet ne met pas en péril l'ensemble patrimonial classé. Il critique également la motivation relative à l'alignement et au recul par rapport à l'avenue des Combattants, laquelle ne répond pas à sa réclamation affirmant que

l'alignement et le recul par rapport à la RN 237 sont insuffisants, qu'il convient d'assurer un décrochage progressif du bâti et d'interdire les manœuvres de virage à gauche pour des raisons de sécurité.

Il soutient encore que l'auteur de l'acte attaqué ne peut affirmer que le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti, alors que l'architecture du projet n'a pas évolué et que le projet prévoit l'utilisation de toitures plates qui ne sont pas conformes au guide communal d'urbanisme (GCU), concernant l'aire 1.1*bis* – aire du nouveau cœur de ville d'Ottignies –, notamment en tant qu'elles sont visibles depuis le domaine public.

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

B. Mémoire en réplique

14. Sur la question de l'alignement et de la zone de recul, il reproche à l'acte attaqué de répondre à sa réclamation de manière vague en prétendant tendre à un équilibre entre la recherche d'un projet à caractère urbain et celle d'un recul plus important à proximité de la ferme classée. Il conteste que, comme l'indique l'acte attaqué, il n'existe aucun plan général d'alignement en vigueur pour l'avenue des Combattants, alors que l'arrêté royal du 20 août 1934 pour les routes de l'État dans le Brabant s'applique à la RN 237, étant l'avenue des Combattants pour le projet Melin à Ottignies et l'avenue Provinciale à Mousty pour le projet Bouygues. Il précise que cet arrêté prévoit un recul de 8 mètres à partir de l'alignement, sauf exception figurant dans un tableau y annexé dans lequel la RN 237 n'est pas mentionnée.

À propos des « toitures des volumes de liaison » entre les bâtiments A et B, et D et E, il soutient qu'il est inexact d'affirmer que les toitures plates du projet sont articulées aux toitures voisines et sont conformes au GCU, puisque celles-ci sont des toitures de volumes secondaires tandis que les « toitures voisines » des volumes principaux culminent plus haut et ne sont pas plates. Il précise, concernant les volumes sis au croisement de la nouvelle voirie et, d'une part, de l'avenue des Combattants et, d'autre part, du cheminement piéton, qu'à son estime, on peut les qualifier de « volumes de liaison » entre les blocs principaux, mais insiste sur le fait que le problème mis en exergue par sa réclamation concerne les « volumes de liaison » qui, vu la hauteur moindre à laquelle ils culminent, ne peuvent objectivement s'articuler aux toitures voisines à versants des volumes principaux.

Concernant l'imperméabilisation de la parcelle, il souligne qu'on ne peut prétendre à l'absence d'imperméabilisation effective du site, en utilisant simplement du gazon renforcé ou des cheminements piétons drainants au-dessus de la dalle de béton protégeant les garages souterrains. Il est d'avis qu'en cas de fortes pluies, les revêtements drainants projetés n'ont pas la même perméabilité qu'un terrain nu ou non aménagé et que les jardins sis au-dessus des garages n'ont qu'une couche de terre limitée, de sorte qu'imperméables en profondeur, ils ne pourront pas valablement alimenter les nappes phréatiques.

C. Second dernier mémoire

15. En tant qu'il invoque, pour la première fois en réplique, la violation de l'arrêté royal du 20 août 1934 précité, il conteste qu'il s'agisse d'un grief nouveau. Il précise que, dès sa réclamation, se référant aux avis défavorables émis par la direction des routes du Brabant wallon du SPW lors de précédents projets, il pointait le fait qu'« à cet endroit, l'alignement est fixé à 11 mètres de l'(ancien) axe de la voirie avec un recul (zone de bâtisse) de 8 mètres derrière cet alignement ». Il fait valoir que la référence, en réplique, à l'arrêté royal du 20 août 1934 conforte simplement l'argumentation déjà développée dans sa réclamation et la requête.

V.2. Examen

16. L'arrêt n° 249.016 du 24 novembre 2020 a jugé le deuxième moyen non sérieux, au terme de l'analyse suivante :

- « 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”.

17. La procédure en annulation, notamment les mémoires en réplique et derniers mémoires du requérant, n'apporte pas d'élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, pour les raisons suivantes.

En son deuxième moyen, tel qu'exposé dans la requête, le requérant reproche à la motivation formelle de l'acte attaqué de ne pas répondre adéquatement aux réclamations émises lors de l'enquête publique et, notamment, de ne répondre que « par une clause de style » à sa critique portant sur l'alignement et le recul des bâtiments projetés par rapport à l'avenue des Combattants. La critique formulée en réplique à cet égard remet en cause la motivation matérielle de l'acte attaqué sur ce point. Étrangère au grief initialement développé, elle est nouvelle et, partant, n'est pas susceptible d'établir le bien-fondé du deuxième moyen. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner. Au demeurant, elle fait l'objet du cinquième moyen, ci-après examiné,

également invoqué pour la première fois en réplique. En conséquence, la recevabilité et, le cas échéant, le bien-fondé de ce moyen nouveau seront analysés dans ce cadre.

Pour le surplus, s'agissant des précisions apportées en réplique quant aux critiques portant sur la prétendue intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti, au regard des toitures plates projetées, ou concernant l'imperméabilisation de la parcelle, le requérant invite le Conseil d'État à substituer son appréciation sur ces problématiques à celle de l'autorité délivrante, ce qui ne se peut, hors l'erreur manifeste d'appréciation, non démontrée en l'espèce.

18. En conséquence, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé en référé.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

19. Le requérant prend un troisième moyen 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 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, spécialement du principe du raisonnable, et des formes substantielles.

20. Il reproche à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement 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 de son complément, l'autorité n'a pas pu valablement statuer en connaissance de cause sur la nécessité ou non d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Les critiques du requérant portent sur les prétendues 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.

Il critique également la façon dont l’auteur de la notice appréhende les solutions de substitution. Il considère que le rejet de la solution de laisser la parcelle en l’état se fonde sur des motifs inexacts qui présentent une réalité tronquée. Quant à la dernière solution – 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.

VI.2. Examen

21. L’arrêt n° 249.016 du 24 novembre 2020 a jugé le troisième moyen non sérieux, au terme de l’analyse suivante :

« 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 ».

22. La procédure en annulation, notamment les mémoire en réplique et derniers mémoires du requérant, n'apporte aucun élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension.

23. En conséquence, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé en référé.

Le troisième moyen n'est fondé en aucun de ses griefs.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. Mémoire en réplique

24. Le requérant prend un quatrième moyen, nouveau, de la violation des articles D.IV.4 et D.IV.5 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des prescriptions 50.1.2 et 50.1.3 du plan communal d'aménagement (PCA) de la Tannerie, devenu le schéma d'orientation local (SOL), du principe de la motivation interne des actes administratifs, du principe général de bonne administration, spécialement le principe du raisonnable, et des formes substantielles, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'erreur de fait et de droit.

25. Sur la recevabilité du moyen, il explique qu'il n'a pris connaissance du PCA/SOL et de la violation de celui-ci que postérieurement à l'introduction de la requête en annulation, soit lorsque, par un arrêté du 26 août 2020, la ministre de l'Environnement a statué sur son recours administratif dont elle était saisie, introduit contre le permis d'environnement délivré dans le cadre du projet alors contesté. Il précise qu'ensuite, c'est dans le cadre de l'affaire enrôlée sous le numéro A. 227.353/XIII-8574 relative au « projet Bouygues », qu'il a pu concrètement prendre connaissance, le 6 janvier 2021, du contenu complet du PCA, soit postérieurement à l'introduction de la requête.

26. Sur le fond, il fait grief à l'acte attaqué d'affirmer que le projet est conforme au PCA et que la nouvelle voirie figure dans le PCA, de manière telle que le projet respecte le schéma, alors qu'à la lecture des plans du 5 novembre 1997, adoptés par le conseil communal le 25 mai 1998, il appert que la parcelle appartenant au titulaire du permis attaqué n'est pas concernée par la voirie projetée car on n'y retrouve pas la légende 50.1 ni l'indication « voirie projetée ». Il ajoute que si telle avait été la volonté de l'auteur du PCA à l'époque, une telle mention aurait été ajoutée sur la parcelle classée, *quod non*. Il en infère que l'acte attaqué comporte une motivation inexacte en fait et en droit, qui a entraîné une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de son auteur, qu'il méconnaît les prescriptions 50.1.2. et 50.1.3 du PCA et ses prescriptions graphiques, et qu'à supposer qu'il soit possible de déroger au PCA, il méconnaît l'article D.IV.5 du CoDT, à défaut de justifier cet écart.

B. Derniers mémoires

27. Dans son premier dernier mémoire, sur la recevabilité du moyen nouveau, il affirme qu'il n'aurait pas pu avoir connaissance des éléments qu'il invoque dans ce cadre en consultant le site *WalOnMap*, avant l'introduction de sa requête. Il indique qu'il n'est pas un professionnel de l'immobilier et qu'à supposer qu'il connaisse ce site, les documents consultables ne sont pas accessibles librement. Il précise que les parties adverses et intervenante ont eu la possibilité de répondre aux nouveaux moyens développés en réplique.

28. Sur le fond, il ajoute que ce sont les considérants de l'arrêté du 26 août 2020 précité qui lui ont permis de prendre connaissance d'une violation du PCA et lui ont fait comprendre que, contrairement à ce qu'affirment les première partie adverse et partie intervenante, une double voirie n'est pas prévue par le SOL de la Tannerie.

À propos du SOL, il insiste sur la lecture « totalement inexacte » qu'en fait la partie intervenante dans son mémoire en intervention, pour la raison qu'il détaille. Il reproche notamment à celle-ci de substituer sa propre interprétation du SOL à celle des autorités compétentes et de faire fi des problèmes de sécurité soulevés par l'arrêté du 26 août 2020 susvisé. Il conteste la pertinence des photographies auxquelles la partie intervenante se réfère pour appuyer sa thèse.

Il ajoute, à titre subsidiaire, que le plan de destination de la révision du PCA de la Tannerie de 2012 ne reprend pas non plus la légende 50.1 sur la parcelle objet du projet Melin, alors que les légendes 50.2.1 et 50.2.2 y figurent.

29. Dans son second dernier mémoire, sur la recevabilité des quatrième et cinquième moyens nouveaux réunis, il se réfère à l'arrêt n° 246.207 du 28 novembre 2019 rendu en référé dans l'affaire n° A. 227.353/XIII-8574 (projet Bouygues) et au courrier de l'auditeur rapporteur adressé aux parties dans le cadre de l'instruction de l'affaire en annulation, qui, à son estime, témoignent de la difficulté à obtenir des documents permettant d'avoir un avis précis de la situation dès lors que ni le PCA ni l'arrêté royal du 20 août 1934 ne figuraient au dossier administratif de la partie adverse et qu'ils n'étaient pas aisément accessibles.

VII.2. Examen

30. Sont irrecevables les nouveaux moyens soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public et dénoncent des irrégularités dont la partie requérante pouvait avoir connaissance dès l'introduction de la requête. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe

du contradictoire. L'admissibilité de tels moyens dans les deux hypothèses précitées est encore conditionnée au respect de la loyauté procédurale.

31. En l'espèce, le moyen nouveau, pris notamment de la violation des prescriptions 50.1.2 et 50.1.3 du SOL de la Tannerie, n'est pas d'ordre public.

Si le requérant soutient avoir pris connaissance de l'existence du schéma précité à la réception de l'arrêté ministériel du 26 août 2020, il ressort toutefois de l'arrêté ministériel du 24 juin 2019 de refus de la demande de permis d'environnement de la partie intervenante ayant pour objet l'exploitation d'un parc de stationnement souterrain de 78 emplacements sur le bien litigieux, pris sur recours administratif du requérant, ce qui suit :

« Considérant qu'à [l'égard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement] :

- [...]

- l'avenue de la Tannerie, et son prolongement vers l'avenue des Combattants, figure sur le plan "18-136, 1/1" sur la parcelle n° 29L, alors qu'il ressort du "plan de destination" du SOL (anciennement PCAD) de la Tannerie que la voirie projetée audit SOL serait localisée sur les parcelles n°s 13N et 26G ; que le projet de voirie nouvelle n'est donc pas conforme aux indications graphiques dudit SOL ; [...]

Considérant que d'un point de vue urbanistique, la demande s'écarte des options graphiques et écrites n° 50.1 du SOL de la Tannerie (anciennement PCAD), en ce que la voirie projetée au SOL est localisée au Sud de la zone d'emprise de la conduite "Vivaqua", tandis que la voirie du projet Melin est située sur et au Nord de cette emprise ; que le dossier ne comporte aucun élément de justification de la pertinence de l'écart requis par le projet par rapport à ce document planologique ».

L'arrêté ministériel du 24 juin 2019 précité a été notifié au requérant près de six mois avant l'introduction de la présente requête.

Il s'ensuit que le requérant avait connaissance tant du SOL de la Tannerie que de l'argument selon lequel la voirie litigieuse serait en écart aux prescriptions du SOL préalablement au dépôt de la présente requête, introduite plus de cinq mois après la réception de l'arrêté du 24 juin 2019 précité. Dans ces circonstances, il pouvait, et donc devait, exposer le moyen dès la requête.

32. Formulé au stade du mémoire en réplique, le quatrième moyen est tardif et, partant, irrecevable.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

33. En réplique, le requérant prend un moyen nouveau, le cinquième, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'arrêté royal du 20 août 1934 – Routes (de l'État dans la province de Brabant) – Servitude « *non aedificandi* », du principe de la motivation interne des actes administratifs, de l'obligation de statuer en connaissance de cause, du principe général de bonne administration, spécialement le principe du raisonnable, et des formes substantielles, ainsi que de l'erreur de fait et de droit, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

34. Sur la recevabilité du moyen, il indique que c'est également par le biais de l'affaire n° A.227.353/XIII-8574 qu'il a pris connaissance de l'existence de l'arrêté royal du 20 août 1934 susvisé et que les copies des plans K4707 et K4708 lui ont été communiquées le 11 janvier 2021, soit postérieurement au dépôt de la requête en annulation.

35. Sur le fond, il considère, à propos de l'alignement et du recul par rapport à l'avenue des Combattants, que l'acte attaqué commet une erreur grave de fait et de droit, en affirmant qu'aucun plan général d'alignement n'est en vigueur pour l'avenue des Combattants, alors que l'arrêté royal du 20 août 1934 précité s'applique à la RN 237, qui correspond, pour le projet autorisé, à l'avenue des Combattants à Ottignies, et que l'article 1^{er} de cet arrêté dispose notamment que « toutes les parcelles cadastrales non bâties longeant les routes de l'État dans la province de Brabant sont assujetties à une servitude *non aedificandi* sur une profondeur de huit mètres à partir de l'alignement décrété ou, en l'absence de celui-ci, à partir de l'alignement normal adopté pour chaque route ».

Il ajoute que le plan général d'alignement en vigueur en l'espèce est le plan K4708 de 1965, qui prévoit un alignement à 11 mètres de l'axe de la voirie, et qu'une zone *non aedificandi* de 8 mètres est prévue derrière cet alignement « comme cela a été rappelé par la direction des routes du Brabant wallon dans son courrier du 2 avril 2012 et à chaque fois que celle-ci a été consultée sur le projet Melin ». À cet égard, il estime, dans son premier dernier mémoire, que la partie intervenante ne peut sérieusement douter de l'application du plan K4708 au projet litigieux, alors que la direction des routes du Brabant wallon y a clairement eu égard chaque fois qu'elle a été invitée à se prononcer sur le projet litigieux.

Il fait valoir qu'en l'espèce, en méconnaissance des prescriptions applicables, la distance mesurée depuis l'avenue des Combattants – en son point le plus favorable – est d'environ 5,50 mètres au droit de l'entrée du bâtiment du bloc A, et pointe, partant, un déficit de 2,5 mètres de recul.

Il relève ensuite que si l'on se réfère au plan général d'alignement en vigueur pour l'avenue des Combattants, l'alignement étant mesuré à 11 mètres de l'axe de la voirie, le bâtiment du bloc A du projet Melin devrait être reculé d'environ 3,70 mètres, pour se conformer au recul de 8 mètres de zone *non aedificandi* derrière le nouvel alignement décrété. Sur ce point, en son premier dernier mémoire, il met en exergue le fait que le plan d'implantation du projet litigieux, du 1^{er} octobre 2018, reprend le bâtiment *1bis* qui lui appartient et qui peut donc servir de point de référence puisqu'il est également présent sur le plan d'alignement K4708 de 1965.

VIII.2. Examen

36. Les dispositions légales et principes dont la violation est invoquée dans le cadre du cinquième moyen ne sont pas d'ordre public.

Si le requérant entendait contester la légalité de l'acte attaqué en tant que son auteur commet une « erreur grave de fait et de droit », en affirmant qu'aucun plan général d'alignement n'est en vigueur et en n'imposant pas le respect de la zone *non aedificandi* et du plan général d'alignement applicables à l'avenue des Combattants, il aurait pu et donc dû développer ce moyen dès la requête en annulation. Il ne peut sérieusement prétendre qu'il n'a eu connaissance de l'arrêté royal du 20 août 1934 et des plans K4707 et K4708 précités que dans le cadre de l'affaire enrôlée sous le n° A.227.353/XIII-8574.

En effet, notamment, le deuxième moyen invoqué en la présente affaire reproche à l'acte attaqué de ne pas répondre à sa réclamation qui se référait à l'avis de la direction des routes du Brabant wallon et était libellée comme il suit :

« Comme déjà souligné par la direction des routes du Brabant wallon du SPW dans son avis défavorable du 2 avril 2012 lors d'un précédent projet Melin et dans son avis défavorable du 18 décembre 2014 pour le projet Bouygues, "l'alignement et la zone de recul par rapport à la RN 237 tels que prescrits au plan K4708 de 1965 ne sont pas respectés. A cet endroit, l'alignement est fixé à 11 mètres de l'ancien axe de la voirie avec un recul (zone de bâtisse) de 8 mètres derrière cet alignement" ».

Il en résulte que, dès avant l'introduction de la requête, le requérant avait connaissance tant de l'existence du plan K4708 et des règles particulières applicables, selon la direction des routes du Brabant wallon, à la zone de recul par rapport à la

RN 237, ainsi qu'en matière d'alignement, que du grief pris du non-respect de ce plan. Dans ces conditions, il pouvait, et donc devait, exposer le moyen dès la requête.

37. En conséquence, formulé au stade du mémoire en réplique, le cinquième moyen est tardif et, partant, irrecevable.

IX. Indemnité de procédure

38. Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure liquidée au montant de base. Il y a lieu de faire droit à leurs demandes.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à chacune des parties adverses, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 janvier 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Simon Pochet,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux