

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.402 du 5 janvier 2016

A. 216.805/XIII-7418

En cause : **LORETTE** Jean-Christophe,
ayant élu domicile chez
Me Michaël PILCER, avocat,
drève de Nivelles 182/10
1160 Bruxelles,

contre :

1. la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,
ayant élu domicile chez
Mes Philippe BOUILLARD et
Julien BOUILLARD, avocats,
place l'Ilon 15
5000 Namur,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme MELIN,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

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

Vu la requête unique introduite le 28 août 2015 par Jean-Christophe LORETTE en ce qu'elle contient une demande de suspension de l'exécution de la décision du 11 juin 2015 du collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve qui octroie à la société anonyme (S.A.) MELIN un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements

de 59 logements, sept maisons et 85 parkings souterrains, sur une parcelle située à Ottignies, avenue des Combattants et cadastrée section F, n° 65/02B;

Vu la requête introduite le 21 septembre 2015 par laquelle la S.A. MELIN demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 10 novembre 2015 fixant l'affaire à l'audience publique du 2 décembre 2015 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me S. CAVADINI, loco Me M. PILCER, avocat, comparaissant pour le requérant, Me J. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. MARIE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

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

1. Jean-Christophe LORETTE et son épouse sont propriétaires de biens immobiliers situés à Ottignies-Louvain-la-Neuve, avenue des Combattants, n°s 1bis et 3; ils sont domiciliés dans la maison sise au n° 3 de ladite avenue.

De l'autre côté de l'avenue des Combattants, sont situés, d'une part, un ensemble immobilier bâti, dénommé la ferme du Douaire, et, d'autre part, un terrain

non bâti attenant à celle-ci, à usage de prairie, et qui appartient à la société anonyme MELIN. La parcelle non bâtie est cadastrée section F n° 65/02B et présente une superficie de 44 a.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, la ferme et le terrain sont situés en zone d'habitat.

Ils sont également régis en tout ou en partie par un plan communal d'aménagement et par un règlement communal d'urbanisme qui les reprend en sous-aire d'habitat en ordre fermé du centre d'Ottignies.

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

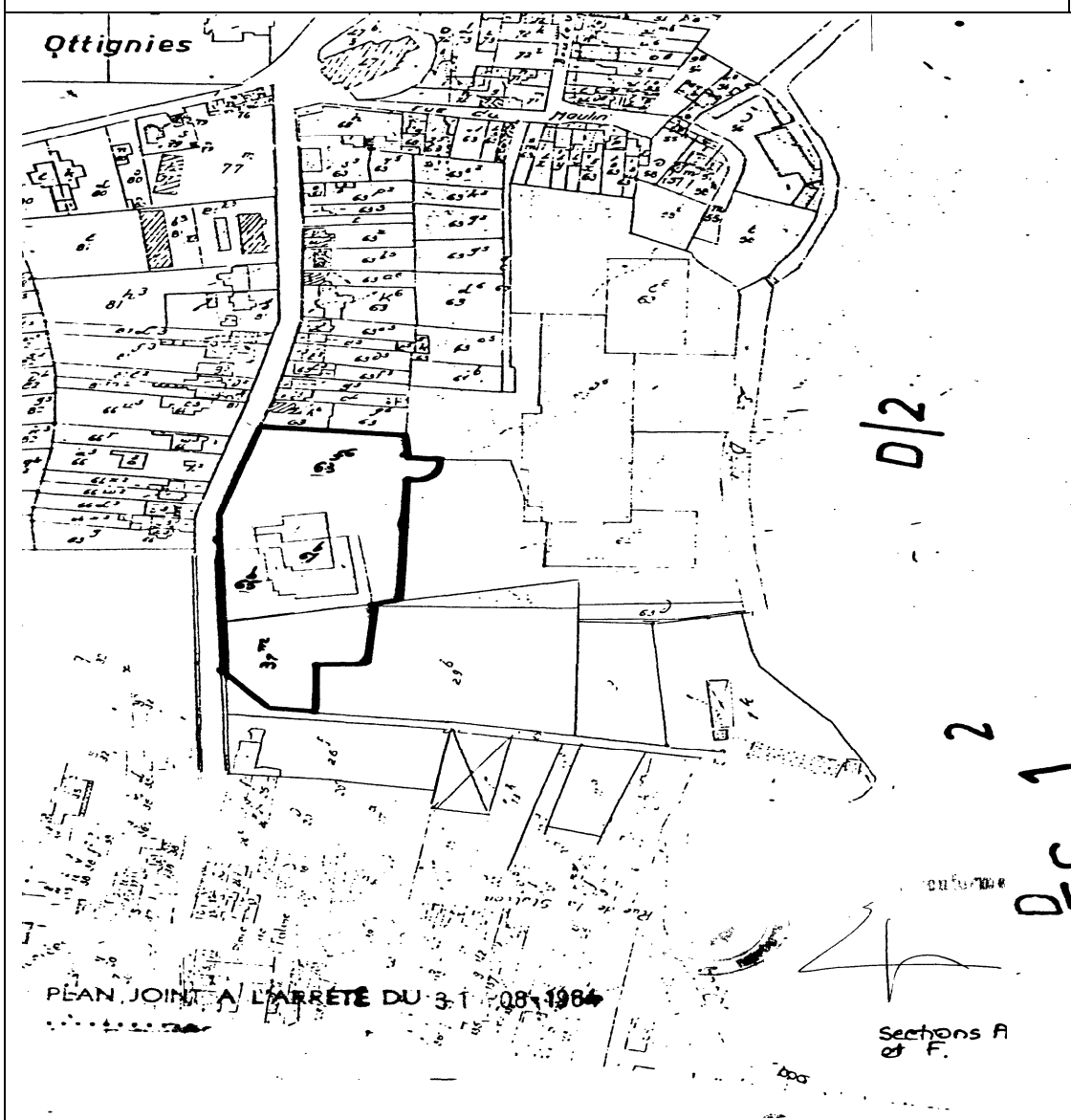
- a/ comme monument, les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments ainsi que la cave de la ferme du Douaire sise rue des Combattants, 2, à Ottignies-Louvain-la-Neuve;
- b/ comme site, l'ensemble formé par ces bâtiments et les terrains environnants; ces biens sont connus au cadastre d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,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

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

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

6°) d'établir tout type d'affichage publicitaire;

7°) d'ériger des constructions nouvelles ou de modifier celles qui existent.



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

Au schéma de structure communal, le terrain est localisé en zone à caractère urbain, de centre et d'urbanisation prioritaire.

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

La demande implique plusieurs dérogations au règlement communal d'urbanisme.

Un accusé de réception de dossier complet aurait été délivré le 29 novembre 2012.

3. Une première enquête publique est organisée du 3 décembre 2012 au 17 décembre 2012; au cours de celle-ci, huit réclamations sont déposées.

4. Selon la décision attaquée, le collège communal a délivré à la S.A. MELIN, le 21 février 2013, un permis d'environnement pour l'exploitation sur les lieux d'un parc de stationnement souterrain, d'une installation de chauffage partagée et d'une installation de production d'électricité dans le complexe d'appartements faisant par ailleurs l'objet de la demande de permis d'urbanisme. Le dédoublement des procédures de délivrance du permis d'urbanisme et du permis d'environnement découle du classement du site de la ferme du Douaire.

5. Le 1^{er} mars 2013, le département du Patrimoine écrit au fonctionnaire délégué que :

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

L'intérêt biologique du site n'apparaît pas directement; par contre, son intérêt paysager dans un parcellaire urbain dense est intéressant à conserver voire à valoriser en centre-ville. Cet écrin de verdure autour de l'ancienne ferme du Douaire témoigne du passé agricole de la localité et de l'importance de cette ferme

aujourd'hui reconvertie. L'alignement d'arbres formant la séparation de la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section F, n° 65/02b est à conserver. Il constitue une barrière paysagère entre l'ancienne ferme du Douaire et les terrains environnants classés et l'éventuel projet de construction. (...)".

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

6. Le 3 juillet 2013, le secrétaire de la commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne (C.R.M.S.F.) transmet au fonctionnaire délégué la teneur de l'avis que la commission aurait donné en sa séance de la chambre provinciale du Brabant le 1^{er} juillet 2013.

Selon la lettre du 3 juillet 2013, "la commission a émis un avis favorable sous réserve de respecter une précédente recommandation, à savoir utiliser des matériaux de façade et de toiture dont les tonalités s'apparentent aux matériaux traditionnels de la ferme".

7. Le 24 avril 2014, la S.A. MELIN communique des plans modificatifs accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

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

8. Une nouvelle enquête publique est organisée du 30 mai au 14 juin 2014; au cours de celle-ci, six réclamations sont déposées; l'une d'entre elles émane de Jean-Christophe LORETTE et de son épouse.

9. Le 10 juin 2014, le fonctionnaire délégué rédige une lettre de demande d'avis à la C.R.M.S.F, chambre régionale.

10. Le 16 juin 2014, la commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité émet un avis favorable.

11. En sa séance du 10 juillet 2014, le collège communal émet un avis favorable conditionnel.

12. Le 15 juillet 2014, le président et le secrétaire de la commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne écrivent au fonctionnaire délégué que la commission, réunie en sa section des sites de la chambre régionale, a examiné le dossier le 7 juillet 2014 et a émis un avis défavorable :

" La commission a émis un avis défavorable sur le projet considérant que la parcelle concernée par la demande est entourée, sur 3 de ses côtés, par une haie d'arbres à haute tige, laquelle constitue un dernier écran végétal autour de ce monument classé, dont les abords sont excessivement urbanisés.

Elle a dès lors estimé qu'aucun de ces arbres ne pouvait être abattu et s'est fermement opposée à l'implantation d'un rond-point pour le cheminement piéton, impliquant des abattages et dont le gigantisme ne peut qu'étonner.

Elle a également estimé que le gabarit des bâtiments devait rester inférieur à la cime de ces arbres, préservant ainsi l'impression d'écrin de verdure, dont se félicite d'ailleurs, sur son site internet, la bibliothèque d'Ottignies établie dans la ferme du Douaire. La commission considère qu'il convient également par ce fait, de respecter une certaine hiérarchie des valeurs entre l'élément patrimonial constitué par la ferme et le site qui l'entoure, les habitations rez+1 sises avenue des Combattants et les bâtiments en projet.

Enfin, de manière générale, elle a estimé que le programme d'affectation de cette parcelle était beaucoup trop important par rapport à sa superficie et, surtout, à son caractère patrimonial. Cet important ensemble du 17^e siècle se trouvera ainsi regrettamment phagocyté par une urbanisation accrue".

13. Le 21 août 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable au projet, sous réserve de supprimer le rond-point piéton et de n'abattre aucun sujet de l'alignement d'arbres implanté sur la limite Nord de la parcelle (entre les nouveaux bâtiments et la ferme) et de tenir compte des remarques émises par la C.C.A.T.M. L'avis du fonctionnaire délégué fait expressément référence à l'avis défavorable que la commission royale des monuments, sites et fouilles a donné le 15 juillet 2014.

14. Le 2 octobre 2014, le collège communal délivre à la S.A. MELIN le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue de la construction d'un immeuble à appartements de 59 logements, de 7 maisons et de 85 parkings souterrains.

15. Le 16 décembre 2014, Jean-Christophe LORETTE et Pierre VERGOTE saisissent chacun le Conseil d'Etat d'une requête unique poursuivant l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 2 octobre 2014; ces affaires sont enrôlées sous les références A.214.488/XIII-7193 et A.214.511/XIII-7196.

16. Le 8 janvier 2015, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme qu'il avait délivré le 2 octobre 2014 à la société anonyme MELIN et qu'il juge comporter "certaines lacunes".

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

17. Le 3 avril 2015, la S.A. MELIN dépose des plans modificatifs.

18. En sa séance du 11 juin 2015, le collège communal délivre à la S.A. MELIN un nouveau permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements de 59 logements, de 7 maisons et de 85 parkings souterrains sur un bien situé avenue des Combattants à Ottignies-Louvain-la-Neuve et cadastré section F, n^o 65/02b.

Le permis d'urbanisme du 11 juin 2015, qui constitue l'acte attaqué, a été notifié à M. Jean-Christophe LORETTE par un courrier du 1^{er} juillet 2015;

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} septembre 2015, la S.A. MELIN, agissant en sa qualité de bénéficiaire du permis attaqué, a demandé à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie adverse déclare à l'audience qu'elle a retiré le permis attaqué par une délibération de principe qu'elle n'a pas encore mise en forme;

Considérant qu'à défaut de produire la décision portant retrait de l'acte attaqué et de la soumettre à la contradiction des parties, la partie adverse n'établit par sa seule déclaration ni le défaut d'objet du recours ni le défaut d'urgence à statuer; que cette déclaration ne doit pas retarder l'examen du présent recours;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

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

- 1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
- 2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, 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, des articles 84, 206, 207 et 502 du CWATUPE, 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 le principe du raisonnable, et des formes substantielles ainsi que de l'excès de pouvoir;

Considérant que, dans une première branche, le requérant reproche à l'acte attaqué de ne pas révéler les raisons pour lesquelles est autorisé le projet alors que la commission royale des monuments, sites et fouilles a émis un avis défavorable sur celui-ci, avis du 7 juillet 2014 dont cet acte ne fait pas mention;

qu'il soutient que l'acte attaqué ne répond pas à toutes les objections de la commission en ce qui concerne le gabarit des immeubles projetés, leur intégration dans le contexte architectural existant de l'avenue des Combattants et l'urbanisation trop importante du site;

qu'il affirme que la première partie adverse ne pouvait pas statuer en connaissance de cause dans l'ignorance de l'avis du 7 juillet 2014 et qu'en acceptant une urbanisation importante de la parcelle, affectant substantiellement le site classé qui n'a pas fait l'objet d'un déclassement préalable, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation;

qu'il estime que l'avis du fonctionnaire délégué encourt les mêmes critiques à défaut d'énoncer les raisons pour lesquelles celui-ci écarte l'avis défavorable de la commission concernant le gabarit des bâtiments projetés, le non-respect de la hiérarchie des valeurs entre l'élément patrimonial constitué par la ferme et le site, les habitations rez+1 avenue des Combattants et le programme d'affectation de cette parcelle beaucoup trop important par rapport à sa superficie et surtout par rapport à son caractère patrimonial;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant critique l'acte attaqué pour s'être référé à un "avis favorable" de la commission royale des monuments sites et fouilles du 1^{er} juillet 2013; qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas s'être conformé aux recommandations émises par la commission royale dans cet avis du 1^{er} juillet 2013, même s'il concède qu'il ne s'agit pas d'un avis de la commission mais d'un simple courrier d'information adressé par la commission et signé par la secrétaire adjointe du CESW et non par le secrétaire permanent et le président de la commission; qu'il note que ce courrier est antérieur à l'avis

défavorable du 7 juillet 2014 et qu'il concerne un projet encore assez éloigné du projet définitif qui n'a cessé de prendre de l'ampleur;

qu'il estime que l'adaptation des plans (suppression des bardages en zinc et adaptation de la tonalité des briques) n'a pas permis de rencontrer l'exigence de la commission relativement à l'utilisation de matériaux s'apparentant aux matériaux traditionnels de la ferme de tonalité claire, et relativement aux toitures, d'autant plus que le projet présente une architecture contemporaine; qu'il ne peut non plus admettre le gabarit des immeubles en projet, celui-ci étant beaucoup plus important, écrit-il, que celui des bâtiments de la ferme;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "du défaut et de la contradiction dans les motifs", 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 général de bonne administration, plus particulièrement le principe de précaution, de l'obligation de prendre ses décisions avec soin (devoir de minutie) et des formes substantielles ainsi que l'excès de pouvoir;

qu'il rappelle avoir, dans sa réclamation, invoqué notamment l'arrêté de classement, rappelé que le site et la parcelle doivent rester vierges de toute construction, fait valoir l'absence d'avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles, les probables difficultés de circulation et l'absence d'intégration du gabarit des bâtiments projetés dans le bâti, sachant que la ferme du Douaire sera complètement masquée par le projet et ne sera plus du tout mise en valeur; qu'il ajoute que son épouse a déposé elle aussi une réclamation qui se veut complémentaire à la sienne et dans laquelle elle attire l'attention sur les difficultés de stationnement en voirie que créera le projet;

qu'il fait observer que l'acte attaqué répond (p. 6) aux arguments que lui-même et son épouse ont développés dans leur réclamation comme suit :

- l'option retenue, après échange, est celle d'un îlot relativement fermé en retrait de l'alignement de l'avenue des Combattants et de gabarits décroissants en approchant de la ferme et du maintien du rideau d'arbres existant à côté de la ferme, côté Mousty;
- la présence de ce rideau d'arbres rend la ferme moins perceptible;
- le projet comporte des bâtiments de moindre hauteur le long du piétonnier aménagé avant le rideau d'arbres;

qu'il ajoute que, concernant le site et la ferme classée, on peut lire également dans l'acte attaqué (p. 10) que "le projet se situe à un endroit idéal pour procéder à une densification de l'habitat" et "qu'il s'ensuit que la notion de satisfaction des intérêts privés au détriment du patrimoine historique et de l'intérêt public est subjective et non autrement justifiée";

qu'il soutient que ces arguments ne sont pas pertinents au regard des critiques émises par le requérant et son épouse dans leurs réclamations;

qu'il prétend que, concernant la crainte de son épouse sur les difficultés de stationnement en voirie que créera le projet, il n'est rien répondu si ce n'est que "le nombre d'emplacements de parking proposé par le projet est suffisant" (p. 9 de l'acte attaqué);

qu'il déplore que l'acte attaqué ne rencontre pas davantage sur le fond ses observations portant sur le site et la ferme classée et fait valoir que les affirmations selon lesquelles "le projet se situe à un endroit idéal pour procéder à une densification de l'habitat" et "qu'il s'ensuit que la notion de satisfaction des intérêts privés au détriment du patrimoine historique et de l'intérêt public est subjective et non autrement justifiée" sont sans pertinence et s'apparentent à une clause de style, étant, en tout état de cause, contredites par l'avis de la C.R.M.S.F. du 7 juillet 2014;

qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir vérifié que le projet n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site, c'est-à-dire que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement ou de la proposition de classement;

qu'il écrit encore que les arguments que l'acte attaqué avance pour justifier les dérogations au règlement communal d'urbanisme ne sont pas plus pertinents et que les motifs contenus dans l'acte attaqué ne répondent pas à ses critiques relatives au gabarit des bâtiments projetés et au fait que la ferme du Douaire sera totalement masquée;

Considérant que la première partie adverse observe sur la première branche du premier moyen que la commission royale des monuments, sites et fouilles a émis un avis favorable le 1^{er} juillet 2013 et qu'il n'est ni exigé ni d'usage de soumettre à nouveau le projet à la commission au cours de la même procédure, plus particulièrement lorsque ce projet est modifié succinctement pour répondre aux objections des réclamants et ne remet pas en cause l'avis déjà donné;

qu'elle écrit ensuite qu'un nouvel avis de la C.R.M.S.F. paraît avoir été émis le 7 juillet 2014, non sollicité par elle, qu'il n'a pas été porté à sa connaissance avant le présent recours et ne fait pas partie du dossier administratif; qu'elle ajoute que "en tout état de cause, ce deuxième avis de la C.R.M.S.F. est sans effet, de sorte qu'il ne devait pas y être répondu";

Considérant que la première partie adverse observe sur la seconde branche du premier moyen que l'avis du 1^{er} juillet 2013 de la commission est signé par le secrétaire permanent de la commission et que la réserve contenue dans cet avis est rencontrée par le permis attaqué qui constate que "la brique rouge-brun et l'enduit clair sont des tonalités qui s'apparentent aux matériaux traditionnels de la ferme";

qu'elle ajoute que, si ledit avis n'était pas valable, il n'y aurait pas eu d'avis donné dans le délai visé à l'article 116, § 2, du CWATUPE, de sorte que l'avis serait réputé favorable;

Considérant que la première partie adverse observe sur le deuxième moyen que l'acte attaqué développe longuement et de manière fouillée une réfutation des principales objections déposées par le réclamant en ce qui concerne la prétendue obligation de maintenir le caractère vierge de toute construction, l'avis favorable de la commission royale des monuments, sites et fouilles du 1^{er} juillet 2013, les gabarits et l'intégration du projet par rapport à la ferme et la problématique du parking;

qu'elle affirme aussi que "l'autorité ne doit pas rencontrer les réclamations de l'épouse de Monsieur Lorette, qui n'est pas requérante devant votre Conseil";

Considérant que la seconde partie adverse observe, sur le premier moyen, que le fonctionnaire délégué a tenu compte de l'avis du 7 juillet 2014 de la commission royale en prônant la préservation des arbres situés au nord du terrain et la suppression du rond-point, tout en se ralliant à l'avis du collège communal du 16 juillet 2014; qu'elle ajoute que, pour le reste, il appartient à la première partie adverse de défendre son acte;

Considérant que la seconde partie adverse observe que le deuxième moyen que n'est pas davantage sérieux dès lors que "le collège communal répond adéquatement aux remarques de la partie requérante dans son avis du 16 juillet 2014 auquel le fonctionnaire délégué se réfère"; qu'elle écrit que la réponse du collège porte sur la situation du bien litigieux dans un site classé, la densification de l'habitat et le stationnement;

Considérant que l'intervenante observe, sur la première branche du premier moyen, que l'avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles a été envoyé le 15 juillet 2014 en dehors du délai prévu à l'article 498, 1°, du CWATUPE, de telle sorte qu'il doit être réputé favorable;

qu'elle explique qu'il a néanmoins été tenu compte de l'avis dans le cours de la procédure administrative puisque le fonctionnaire délégué s'est prononcé en tenant compte de cet avis;

qu'elle affirme qu'une motivation particulière a été réalisée en ce qui concerne les gabarits des immeubles et à leur intégration dans le contexte architectural existant en général et à celui de la ferme du Douaire en particulier;

Considérant que l'intervenante observe, sur la seconde branche, que le projet autorisé ne s'éloigne que très peu du projet initial et que, s'il a subi des ajustements, ce n'est que pour répondre aux différents avis et réclamations émis notamment par les riverains; qu'elle note que la version finale du projet, telle qu'elle a été autorisée, est plus favorable à la partie requérante que ne l'était la première mouture;

qu'elle se réfère à la motivation de l'acte attaqué et en déduit qu'il serait vain pour la partie requérante d'arguer que le projet autorisé n'a cessé de prendre de l'ampleur entre 2013 et 2014;

qu'elle juge contradictoire de la part du requérant de considérer, d'une part, "l'avis favorable" de la C.R.M.S.F. du 1^{er} juillet 2013 comme un "simple courrier d'information" dénué de toute valeur contraignante et, d'autre part, de faire grief à l'acte attaqué de ne pas s'y être conformé, ce qu'elle conteste de toute façon; qu'elle affirme que le projet autorisé rencontre la recommandation de la C.R.M.S.F. quant aux tonalités des matériaux à utiliser puisque les matériaux du projet s'apparentent aux matériaux traditionnels de la ferme par l'usage d'une brique traditionnelle et de tuiles gris anthracite; qu'elle conteste l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'intervenante observe, sur le deuxième moyen, que la lecture de la motivation contestée permet de constater que la première partie adverse a pris le soin de répondre aux observations formulées par la requérante; qu'elle reproduit cette motivation qui porte notamment sur l'implantation du projet pour partie dans un site classé;

qu'elle prétend que l'administration n'a pas à répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique, que la motivation de l'acte attaqué permet à la partie requérante de comprendre les motifs qui justifient que le permis soit délivré et pour lesquels il n'a dès lors pas été fait droit à sa réclamation, que la requérante tente de substituer son appréciation à celle de l'autorité et qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée;

Considérant que 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; que 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; que ces terrains incluent, entre autres, la parcelle cadastrée actuellement section F, n° 65b;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet de constructions que l'acte attaqué autorise empiètera sur la majeure partie de la portion sud du site classé qui se trouvera amputée à cet endroit de son environnement non bâti; que l'ampleur de l'empiètement est illustrée à la figure 12 du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement du 22 avril 2014 (page 23);

Considérant que l'érection de nouvelles constructions sur le site classé est en principe interdit par l'arrêté de classement sauf l'octroi d'une autorisation spéciale conformément à la législation relative à la protection patrimoniale;

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;

Considérant que, tant que le classement n'est pas levé, l'autorité chargée de se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme doit avoir égard, entre autres, aux objectifs spécifiques à la police de la protection du patrimoine immobilier et qu'elle doit notamment vérifier in concreto que la réalisation des travaux n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site ou du monument classé, c'est-à-dire de vérifier que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement; que cette compétence lui revient par l'effet du remplacement par le permis d'urbanisme de l'autorisation patrimoniale séparée réglée antérieurement par la loi du 7 août 1931, visée dans l'arrêté de classement;

Considérant que l'article 109 du CWATUPE prévoit deux garanties importantes pour le cas où la demande de permis d'urbanisme porte notamment sur un bien qui est classé: d'une part, le permis d'urbanisme est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué et, d'autre part, l'avis de la commission royale des monuments sites et fouilles est sollicité;

Considérant que l'article 109 du CWATUPE dispose en son alinéa 2 que pour la région de langue française, l'avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles est sollicité préalablement à l'octroi du permis; que le Code règle dans plusieurs dispositions et de manière assez disparate le délai imparti à la commission pour se prononcer sur des demandes de permis et la sanction de ce délai :

- En vertu de l'article 109, alinéa 2, à défaut pour la commission de s'être "prononcée" dans les délais fixés par le gouvernement, l'avis est réputé favorable;
- L'article 116, § 2, énonce que les services et commissions visés au paragraphe 1^{er} transmettent leur avis dans les trente jours de la demande du collège communal; passé ce délai, l'avis est réputé favorable;
- L'article 191 dispose comme suit : "Le gouvernement fixe les délais d'avis de la commission. A défaut pour la commission de s'être prononcée dans ces délais, il est passé outre par le gouvernement";
- L'article 498, 1^o, d, fixe à trente jours le délai dans lequel la commission "envoie" son avis, pour la demande de permis d'urbanisme qui ne fait pas l'objet d'un certificat de patrimoine, relative à un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé.

Considérant, prima facie, que l'article 116, § 2, vise les avis demandés par le collège communal alors qu'en l'espèce, le second avis a été demandé par le fonctionnaire délégué; que l'article 498, 1^o, d, du CWATUPE, disposition à valeur

réglementaire, n'est pas conforme aux articles 109 et 191, qui constituent ici son fondement légal, en ce que cet article fixe un délai pour l'envoi de l'avis et non pour la prononciation de cet avis; que les deux dispositions à valeur législative contenues dans les articles 109 et 191 attachent des conséquences différentes au dépassement du délai : soit l'avis est réputé favorable, soit il est passé outre; que l'article 109 n'attache la conséquence de la présomption d'avis favorable qu'au défaut d'avis exprès et non à l'irrégularité éventuelle de cet avis, contrairement à ce que soutient la première partie adverse;

Considérant que deux avis semblent avoir été successivement donnés au nom de la commission royale des monuments, sites et fouilles : celui du 1^{er} juillet 2013 qui est favorable moyennant une réserve et celui du 7 juillet 2014 qui a été donné à la demande du fonctionnaire délégué, qui est reproduit ci-dessus et est défavorable;

Considérant que la comparaison des lettres d'accompagnement des 3 juillet 2013 et 15 juillet 2014, révèle que les avis n'ont pas été donnés par les mêmes organes de la commission, à savoir respectivement la chambre provinciale du Brabant et la chambre régionale; que la lettre du 3 juillet 2013 n'a été signée que par le secrétaire permanent en méconnaissance de l'article 502 du CWATUPE et que le procès-verbal de la séance du 1^{er} juillet 2013 de la chambre provinciale n'est pas produit afin d'attester de l'existence d'un avis régulier donné à cette date;

Considérant que le second avis a été "prononcé" le 7 juillet 2014, soit moins de trente jours après la réception le 13 juin 2014 par la commission de la demande d'avis; que cet avis de la commission est expressément cité dans l'avis du 21 août 2014 du fonctionnaire délégué qui a été transmis à la première partie adverse et qui est versé dans le dossier administratif de celle-ci; que le fonctionnaire délégué résume le contenu de cet avis et en tient compte; qu'il appartenait donc également à la première partie adverse d'y avoir égard; qu'aucune des deux parties adverses, dans son avis ou dans sa décision, ne l'a écarté en raison d'une irrégularité ou tardiveté supposées;

Considérant que l'avis du 1^{er} juillet 2013 a été donné, s'il l'a été, au sujet de la première mouture du projet, tandis que l'avis du 7 juillet 2014 a été émis après la modification des plans intervenue le 24 avril 2014; que l'avis défavorable du 7 juillet 2014, immédiatement relatif au projet, devait être pris en compte; que, prima facie, le permis devait y répondre;

Considérant que, dans la réclamation qu'il a déposée le 14 juin 2014 dans le cours de la seconde enquête publique, le requérant déclare s'opposer au projet en invoquant notamment le classement du site de la ferme du Douaire; que, de ce point de

vue, il estime que la parcelle classée doit rester vierge de toute construction, que le dossier de demande de permis d'urbanisme ne comprend pas d'avis officiel de la commission royale des monuments sites et fouilles, que le gabarit des bâtiments projetés ne s'harmonise pas avec celui de la ferme ou des maisons environnantes et que la ferme du Douaire sera masquée par les constructions du projet et ne sera pas mise en valeur;

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué ne prend en considération que l'avis du 1^{er} juillet 2013 de la commission royale des monuments et des sites; qu'il n'évoque pas celui du 7 juillet 2014 postérieur au premier et immédiatement relatif au projet;

Considérant que l'avis du 7 juillet 2014 est en revanche cité dans l'avis du fonctionnaire délégué; que le préambule de l'arrêté attaqué relate cet avis, sauf en ce que celui-ci évoque l'avis défavorable de la commission royale;

Considérant que plusieurs passages du préambule de l'acte attaqué évoquent le classement de la ferme du Douaire et de son site;

que la motivation est assez longue et parfois redondante; qu'elle permet sans doute de comprendre les raisons pour lesquelles la première partie juge opportun d'un point de vue urbanistique de procéder à une urbanisation des terrains concernés en centre-ville, dans une optique de densification de l'habitat conforme au instruments de planification que sont le schéma de structure communal ou le schéma de développement de l'espace régional;

qu'elle ne permet pas, en revanche, de comprendre pourquoi le projet d'urbanisation serait compatible, s'il l'est, avec les valeurs qui ont justifié le classement du site incluant les parcelles non bâties, à usage de prairie, entourant les bâtiments de la ferme; que la motivation de l'acte attaqué est muette sur cette question; qu'il n'apparaît pas que son auteur se soit préoccupé de vérifier que le projet d'urbanisation n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site, sa "conservation intégrée" au sens de l'article 185, alinéa 3, du CWATUPE, c'est-à-dire "l'ensemble des mesures qui ont pour finalité d'assurer la pérennité de ce patrimoine, de veiller à son maintien dans un environnement approprié, bâti ou naturel, ainsi qu'à son affectation et son adaptation aux besoins de la société"; que l'auteur de l'acte attaqué ne semble pas avoir examiné la question de savoir si la conservation intégrée du monument et du site pouvait ou non se passer du maintien en l'état de l'écrin paysager non bâti flanquant au sud la ferme du Douaire et permettant de la mettre en valeur;

Considérant que même si l'arrêté de classement n'interdit pas toute construction, il ne permet d'autoriser des actes et travaux que dans la mesure où ceux-ci ne portent pas atteinte à l'intérêt patrimonial du bien;

Considérant que l'admissibilité du projet au regard des objectifs de la protection du patrimoine immobilier n'allait pas de soi en l'espèce; que le projet implique une urbanisation importante du site classé non bâti qui se voit amputé de pratiquement toute sa portion sud pour ériger, sur une superficie de 44 a, un complexe immobilier abritant 59 appartements répartis entre six bâtiments numérotés de A à F, sept maisons unifamiliales, deux parkings souterrains d'un total de 85 emplacements de parcage; qu'il comprend également la création d'une voirie interne ainsi que de "promenades" piétonnes avec l'aménagement d'un rond-point placé au sud du bâtiment de la ferme; que l'autorité devait explicitement vérifier qu'un projet aussi ambitieux d'urbanisation dans un site classé, justifié par une volonté d'y densifier l'habitat, 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;

Considérant que des observations sur l'opportunité du projet relativement à d'autres aspects de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne peuvent dispenser de vérifier concrètement que le projet est admissible au regard des valeurs qui ont justifié le classement comme site et compatible avec le classement;

Considérant que l'affectation du site en zone d'habitat au plan de secteur ne fait que permettre la délivrance d'un permis pour autant que des motifs légalement admissibles n'y fassent pas obstacle, mais qu'elle n'impose pas que le permis soit délivré;

Considérant que les motifs relatifs au rideau d'arbres et au gabarit des constructions en projet ne sont pertinents que si, en amont, on est arrivé à la conclusion que l'urbanisation partielle du site est admissible d'un point de vue patrimonial;

Considérant que l'acte attaqué n'examine pas la compatibilité du projet avec le classement du site et ne répond pas à l'avis du département du patrimoine et de la commission royale, ni aux réclamations déposées lors de l'enquête publique évoquant la question;

Considérant que la première branche du premier moyen et le deuxième moyen sont de nature à créer *prima facie* un doute sérieux au sujet de la légalité de l'acte attaqué, pouvant justifier son annulation;

que ces critiques sont sérieuses au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 2°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que le requérant expose ainsi l'urgence qui serait incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation :

" Il est généralement admis qu'il y a urgence dès que la crainte d'un préjudice d'une certaine gravité rend une décision immédiate souhaitable [...]. Cette urgence suppose qu'il y ait une crainte sérieuse de subir un préjudice grave, voire un dommage irréparable, que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation [...].

En l'espèce, l'acte attaqué porte singulièrement atteinte au cadre de vie du requérant. Il cause également un préjudice visuel grave au requérant dès lors qu'il autorise la construction de grands immeubles de logement et de maisons sur un site classé remarquable, d'une grande beauté, situé juste en face de son domicile.

On soulignera ici que le Conseil d'Etat a déjà reconnu le préjudice visuel comme un préjudice grave [...].

De même, le Conseil d'Etat a considéré que l'impact visuel du projet litigieux doit être tenu pour grave lorsque la qualité paysagère est indéniable alors que, si le projet est exécuté, le requérant aura une vue sur un commerce et des parkings [...].

L'exécution de l'acte attaqué aura pour conséquence de priver le requérant de la vue sur ce site préservé et sur la ferme du Douaire.

Un tel préjudice doit également être tenu pour établi pour un site classé sur lequel se trouve un monument classé.

L'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation découle également du caractère aléatoire de la démolition du projet autorisé après annulation de l'acte attaqué.

Votre Conseil considère en effet dans sa jurisprudence «que le préjudice résultant de l'édification de constructions immobilières de l'importance de celles qui sont autorisées par le permis attaqué est, par nature, difficilement réparable» [...].

Ainsi dans son arrêt n° 139.996 du 1^{er} février 2005, Votre Conseil a reconnu le caractère difficilement réparable d'un tel préjudice:

Considérant que le préjudice allégué est difficilement réparable compte tenu de l'ampleur des modifications en cause qui portent sur la façade et la toiture d'un immeuble de dimensions importantes (...) que la remise en état des lieux, une fois ces travaux effectués, est aléatoire; que, quels que soient les moyens de droit mis à la disposition des pouvoirs publics et notamment des communes, la remise en l'état initial, et donc la démolition d'un immeuble de l'importance de celui qui a été autorisé en l'espèce, est une mesure grave, susceptible d'avoir des conséquences importantes sur le plan financier et sur le plan humain; qu'en raison de cette gravité, des oppositions qu'elle est susceptible de provoquer, (...), la démolition d'un tel immeuble ne peut être considérée comme facile à décider et à exécuter; qu'il s'ensuit que le préjudice est difficilement réparable».

En d'autres termes, l'urgence est établie dès lors que le requérant ne peut souffrir d'attendre l'issue de la procédure en annulation sous peine de se trouver dans une situation dommageable aux conséquences irréversibles. Seule la suspension de l'acte attaqué peut empêcher la réalisation de ce préjudice grave";

Considérant que la première partie adverse observe que le requérant n'apporte aucune preuve du préjudice qu'il allègue alors que cette preuve est à sa charge; qu'elle insiste, à titre subsidiaire, sur l'absence de gravité du dommage invoqué, et, à son sens, non démontré, par le requérant :

" Premièrement, ce dommage s'apprécie au regard de la situation du projet: en l'espèce, le projet s'implante au centre-ville, en zone d'habitat, en zone d'urbanisation prioritaire au schéma de structure. La perte d'une partie du cadre de vie - tel qu'il [le requérant] a eu la chance d'en bénéficier jusqu'à présent -, par l'urbanisation d'une parcelle du centre-ville, est inéluctable et prévisible.

Deuxièmement, tant la ferme du Douaire, classée, [...] que les lignées d'arbres sont préservés. Le cadre de vie du requérant reste, tout d'abord, constitué d'une avenue et de la vue sur cette ferme du Douaire. Aucun ombrage, aucun conflit d'intimité n'est invoqué: seule une atteinte visuelle, dont il s'avère qu'elle est très limitée.

En tout état de cause, il a déjà été admis que la modification d'un quartier, fût-elle considérable, ne constitue pas un dommage suffisamment grave et sérieux pour justifier l'urgence (CE, n° 227.998, 7 juillet 2014, AUSPERT).

Troisièmement, l'impact négatif a été spécifiquement pris en compte par l'autorité administrative, le projet étant en recul par rapport à l'avenue";

Considérant que la seconde partie adverse observe que la gravité des inconvénients invoqués n'est pas prouvée puisque le requérant ne démontre, concrètement et effectivement, aucune atteinte grave à sa situation, se contentant d'affirmations générales non autrement étayées, sans production du moindre document probant; qu'elle estime que le requérant ne peut pas faire valoir un quelconque droit acquis à la conservation de son cadre de vie puisque le projet litigieux a pour objet la construction d'un immeuble à appartements de 59 logements, de 7 maisons et de 85 parkings souterrains à proximité directe de la ville sur un bien situé en zone d'habitat et en zone à caractère urbain, de centre et d'urbanisation prioritaire au schéma de structure communal;

qu'elle soutient que les inconvénients vantés ne sont pas près de se réaliser : d'une part, le requérant ne démontre pas, écrit-elle, que la procédure en annulation ne suffirait pas à prévenir les prétendus inconvénients allégués et, d'autre part, le projet tend à la construction de 65 logements en tout et de 85 parkings; qu'elle prétend qu'il s'agit d'un projet d'une certaine ampleur de telle sorte que le simple commencement des travaux ne saurait par lui-même démontrer l'urgence; qu'elle se réfère à la notice d'évaluation des incidences (pages 14 et suivantes);

Considérant que l'intervenante observe que l'urgence comme condition de recevabilité de la demande de suspension, n'est pas établie; qu'elle soutient ne pas percevoir comment le projet serait susceptible de priver le requérant de la vue dont il jouit sur la ferme du Douaire et que le projet ne s'interpose pas entre l'habitation de

celui-ci et la ferme, mais s'implante au sud de celle-ci; qu'à ses yeux, les inconvénients liés à l'altération du cadre de vie en raison d'une augmentation du charroi local et aux difficultés de parcage sont hypothétiques et non établis in concreto;

qu'elle ajoute qu'il n'est pas démontré que l'ensemble du site pourra être construit et fréquenté avant le traitement de l'affaire en annulation et en déduit que la survenance des inconvénients craints n'est pas incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation puisqu'elle nécessite la mise en fonction des bâtiments alors que le projet a pour objet la construction d'un immeuble à appartements de 59 logements, de 7 maisons et de 85 parkings souterrains;

qu'elle fait aussi valoir que les inconvénients liés à une hypothétique perte de valeur de l'immeuble du requérant sont par essence réparables;

qu'elle constate, en ce qui concerne l'urgence comme condition de fond, que le risque d'inconvénients sérieux n'est aucunement précisé par le requérant, que la mise en œuvre du projet n'affectera pas la vue du requérant sur la ferme du Douaire, qu'aucune démonstration n'est faite de l'impact que pourrait avoir le charroi généré par le projet sur le requérant et qu'est hypothétique la perte de valeur de son immeuble;

qu'elle prétend que les inconvénients allégués résultant de la construction du terrain ne sont pas graves parce que ce terrain est, selon elle, voué à être urbanisé puisque la parcelle est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur, d'autant que le projet était déjà lancé quand le requérant a acquis l'un de ses biens;

qu'elle conteste ensuite l'existence d'une altération du cadre de vie par le charroi, vu la présence de la voirie séparant son habitation de la ferme, avec un charroi important, et de nombreux parkings bordant le centre commercial de la ferme du Douaire débouchant à proximité de la maison du requérant; qu'elle note que le projet prévoit un nombre suffisant d'emplacements de parkings et offre de nombreuses possibilités de déplacement en raison de sa situation en centre-ville;

qu'elle rappelle qu'un préjudice financier ne pourrait pas être tenu pour difficilement réparable;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o de l'arrêté royal du 5

décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées";

Considérant que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse laisser ceux-ci se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, le requérant doit établir in concreto que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves; que cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner pour le requérant; que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment en sorte que la circonstance que celui-ci n'a encore connu aucun début d'exécution ne dément pas, en elle-même, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation; qu'il en résulte qu'il appartient à la partie adverse ou intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai, de sorte qu'il n'y a pas urgence à statuer;

Considérant que la circonstance que le projet s'érige en zone d'habitat n'a pas pour effet que toute nuisance liée à la construction d'un bâtiment doive nécessairement être tenue pour admissible;

Considérant que l'atteinte portée aux caractéristiques historiques et esthétiques d'un bien protégé par des mesures de protection du patrimoine est de nature à constituer un inconvénient sérieux pour le voisin du site classé;

Considérant que le requérant invoque, au titre de l'urgence, d'une part, une atteinte à son cadre de vie en raison de l'altération de la vue qu'il a depuis son domicile sur un site classé remarquable, d'une grande beauté, et, d'autre part, une atteinte portée à un site classé sur lequel se trouve un monument classé;

Considérant que l'urbanisation du terrain concerné n'est pas inéluctable puisqu'il fait partie d'un site classé et que toute parcelle située en zone d'habitat n'est pas inévitablement vouée à être construite ni à faire l'objet d'une "densification" aussi ambitieuse que celle qu'autorise le permis attaqué, même en centre-ville; que le permis attaqué autorise une urbanisation importante de la partie non bâtie d'un site classé alors qu'il semble que l'autorité compétente n'a pas pris le soin de s'assurer que le projet n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site, c'est-à-dire de vérifier que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement; que la crainte d'une dénaturation du bien protégé est établie; qu'il s'agit d'un inconvénient sérieux;

Considérant que le requérant habite en face du monument et du site classés, de l'autre côté de l'avenue des Combattants; qu'il a une vue directe sur le site classé, étant l'ensemble formé par les bâtiments et les terrains environnants; que la réalisation du projet aurait pour effet de substituer à la vue qu'il a sur cet ensemble, une vue sur un complexe immobilier; qu'il craint donc que le projet critiqué ne défigure une partie importante du site classé sur lequel il a une vue directe depuis son habitation; qu'il peut légitimement se plaindre d'une altération de son cadre de vie alors que celui-ci est protégé; que l'inconvénient allégué est personnel;

Considérant que les parties adverses et l'intervenante ne garantissent ni n'affirment même que le permis d'urbanisme attaqué, qui est exécutoire, ne recevra aucune exécution pendant la procédure en annulation; que, par ailleurs, l'inconvénient redouté, à savoir l'atteinte portée au site classé, risque de se produire rapidement dès après l'entame des travaux; que l'inconvénient risque donc de se produire avant qu'il puisse être statué au fond, sur le recours en annulation et qu'il est difficilement réversible;

Considérant que le moment auquel le requérant a acquis les biens qu'il possède en face du projet, en l'espèce bien avant l'introduction de la demande de permis d'urbanisme le 16 février 2012, ne semble présenter en l'espèce aucune pertinence;

Considérant que la condition relative à l'urgence est remplie;

Considérant que les conditions sont réunies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. MELIN est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 11 juin 2015 par le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve à la S.A. MELIN pour la construction d'un immeuble à appartements de 59 logements, sept maisons et 85 parkings souterrains, sur une parcelle située à Ottignies, avenue des Combattants et cadastrée section F, n° 65/02B.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M.	M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

M. PAQUES.