CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.118 du 20 novembre 2008

A. 107.690/XIII-2266

En cause : 1. **FAUCONNIER** Jean,

2. **DEDOYARD** Eugène,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG
et Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Ville de Nivelles,

ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

Partie intervenante :

la Société anonyme SOTRABA,

ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 juillet 2001 par Jean FAUCONNIER et Eugène DEDOYARD qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 8 mai 2001 à la société anonyme (S.A.) SOTRABA par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles, autorisant la construction d'un immeuble de vingt-trois appartements rue Fief de Rognon, sur les parcelles inscrites au cadastre à la section C, n^os 394 et 398b;

Vu la requête introduite le 22 novembre 2001 par laquelle la société anonyme SOTRABA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 décembre 2001 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

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

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 octobre 2008 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me F. EVRARD, loco Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour les parties adverse et intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 du recours se présentent de la manière suivante :

1. Le plan particulier n° 2 de la ville de Nivelles, dit "du Grand Bailly", a été approuvé par arrêté royal du 7 juillet 1951 et fut modifié à diverses reprises depuis lors. Le 22 septembre 1997, le conseil communal a adopté provisoirement une nouvelle révision du plan dans le périmètre délimité par le boulevard Charles Van Pée, l'avenue Général Jacques, la rue Fief de Rognon, le chemin Saint-Pierre et le faubourg de Charleroi, et décidé de la soumettre à enquête publique. La procédure a conduit à l'adoption définitive du plan révisé par le conseil communal, le 17 décembre 1997 et

à l'approbation de cette décision par un arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, le 26 août 1998.

2. Jean FAUCONNIER et Eugène DEDOYARD ont formé contre le plan et son approbation un recours en annulation jugé non fondé par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 124.571 du 23 octobre 2003.

3. Le 29 décembre 2000, la société intervenante a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de vingt-trois appartements rue Fief de Rognon, sur les parcelles cadastrées section C, nos 394 et 398b.

Au regard des prévisions du plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté du 1er décembre 1981, le bien allait s'inscrire en zone d'habitat. Par rapport au plan particulier d'aménagement n° 2, précité, le bâtiment allait s'implanter en zone de constructions en ordre fermé.

4. Le projet nécessitant une dérogation audit plan quant à la profondeur des balcons, il fut soumis à enquête publique du 5 au 19 janvier 2001. Quarante-deux réclamations ont été formulées, dont celles des requérants. Une réunion de concertation s'est tenue le 29 janvier suivant.

5. Entre-temps, le 10 du même mois, la commission consultative communale (C.C.A.T.) a émis un avis dans lequel il est observé notamment que "le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 2 en ce qui concerne la profondeur des balcons", que "en effet, le projet comporte des balcons d'une profondeur de 1,55 mètre alors que les prescriptions urbanistiques de ce PCA ne prévoient qu'une profondeur maximale de 1 mètre pour ces balcons", que le demandeur introduit son dossier alors qu'un recours au Conseil d'Etat est toujours pendant et encore "qu'il avait été convenu que la Ville imposerait l'exécution de l'ensemble des voiries avant la construction des bâtiments", mais que le "dossier est introduit alors qu'aucun équipement n'est réalisé ou cautionné par le demandeur". Du vote, il résulte que huit membres se prononcent en faveur du projet, quatre membres s'opposent au projet, trois membres s'abstiennent.

Dès lors, la C.C.A.T. émet un avis favorable sous réserve du respect des impositions suivantes :

" 1. Le demandeur présentera, préalablement à tout commencement de chantier, un plan détaillé des abords intégrant (au total avec le parking en sous-sol) au

minimum un emplacement de parcage par logement ainsi que des emplacements «visiteurs».

2. Le chantier ne pourra être entamé sans que le demandeur n'ait réalisé (ou cautionné) l'ensemble de ces aménagements et n'en ait obtenu la réception provisoire".

6. Le 27 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins a émis l'avis suivant :

" (...) Vu le certificat d'affichage et le certificat de publication et le procès verbal d'enquête duquel il résulte que 42 réclamations ont été enregistrées portant essentiellement sur :

- l'impossibilité légale de délivrer un permis d'urbanisme au regard du recours au Conseil d'Etat en cours;
- le non-respect des prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement n/ 2, en ce qui concerne les incidences en matière d'égouttage, de circulation, des eaux de ruissellement, de l'implantation du bâtiment en dehors de la zone de bâtisse, de l'absence de programme englobant l'ensemble des bâtiments, de l'absence de continuité architecturale avec l'immeuble formant l'angle de la rue Fief de Rognon et de l'avenue Général Jacques, et des prescriptions relatives au respect des sites classés;
- la création d'un mur d'environ 2 mètres en bordure du jardin de l'immeuble situé au n/ 2, rue Fief de Rognon;
- les nuisances liées à l'implantation de l'accès aux garages souterrains;
- la discontinuité volumétrique avec l'immeuble du n/ 2, rue Fief de Rognon;

(...)

Considérant que le projet est conforme à la destination générale de la zone;

Considérant, qu'à l'exception de la profondeur des balcons, ce projet est conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement n/ 2;

Considérant que le dépassement de la zone de bâtisse pour la partie du parking souterrain situé au point bas du terrain ne constitue pas une dérogation au vu de la déclivité de la rue Fief de Rognon et dans la mesure où cette construction est conçue dans le respect du relief naturel du terrain existant;

Considérant que la volumétrie de ce projet constitue une bonne articulation entre la zone de construction en ordre fermé du Fief de Rognon et la zone de construction en ordre semi-ouvert de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que ce bâtiment est étudié dans un souci d'intégration au contexte urbanistique existant;

Attendu que le plan n/ 3 renseigne précisément les dispositions prévues en matière d'égouttage;

Considérant néanmoins que la construction de cet immeuble doit être précédée des travaux d'aménagement des voiries prévues à l'angle de la rue Fief de Rognon et la nouvelle voirie située à l'intérieur de l'îlot, en vue de permettre une intégration cohérente des voiries à créer dans cet îlot;

Pour ces raisons,

DECIDE :

Article 1er: le Collège émet un avis favorable à la demande introduite par S.A. SOTRABA concernant la construction d'un immeuble à appartements, sous réserve de la réalisation des aménagements des abords et des voiries prévues à l'angle de la rue Fief de Rognon et la nouvelle voirie amorcée par ce bâtiment vers l'intérieur de l'îlot, dans les limites du périmètre tel que défini dans le plan annexé à la présente délibération;

Article 2: tous les frais inhérents à la réalisation des aménagements des abords et des voiries seront entièrement pris en charge par le demandeur. Les espaces publics prévus au plan communal d'aménagement seront rétrocédés à la Ville de Nivelles après réception des travaux;

Article 3: la construction de cet immeuble à appartements ne pourra en aucun cas être entamée sans que le demandeur n'ait cautionné ou réalisé l'ensemble de ces aménagements, sur base d'un permis d'exécution de travaux techniques préalablement obtenu;

Article 4: le dossier d'exécution des travaux techniques renseignera entre autre précisément les emplacements de parcage visiteurs, les plantations prévues dans le périmètre défini ainsi que les délais précis de phasage du projet de construction des immeubles (...)".

7. En date du 19 avril 2001, le fonctionnaire délégué a accordé la dérogation sollicitée aux motifs suivants :

" (...) Vu la situation du bien en zone d'habitat;

Vu la demande de dérogation qui vise à construire des balcons dont la profondeur souhaitée est de 1,59 m au lieu d'un mètre maximum prévu au plan communal d'aménagement;

Vu l'avis de la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire daté du 10/01/2001;

Considérant l'attestation de l'architecte qui certifie n'avoir relevé aucune contradiction entre le projet et le plan communal d'aménagement à l'exception de la profondeur des balcons;

Vu l'avis favorable conditionnel référence 010117/DDZ/007 PU émis en date du 15/01/2001 par le Service Régional d'incendie;

Vu les listes de plans suivantes : 1E indicé en date du 11/2000, 2E, 3E 4E 5E 6E 7E 8E 9E 10E 11E 12E et 13E;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 27/02/2001;

Considérant l'attestation du Collège des Bourgmestre et Echevins de la conformité du projet avec le plan communal d'aménagement n/ 2 à l'exception de la profondeur des balcons;

Considérant que le respect de la procédure de dérogation prévue aux articles 113, 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et la solidarité du Collège des Bourgmestre et Echevins avec la demande de dérogation qui conduit à la présente demande;

Vu le caractère architectural du projet;

Vu la conformité à la destination générale de la zone;

Considérant l'article 86 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine qui permet à l'autorité communale de délivrer un permis avec des charges d'urbanisme proportionnelles à l'investissement;

Considérant les articles 128 et 129 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine qui doivent être appliqués au moment opportun;

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'aucune impossibilité n'existe de délivrer un permis en référence à un plan communal d'aménagement approuvé, tant que le recours au Conseil d'Etat n'a pas abouti. Si un recours en annulation venait à être décidé, les actes administratifs qui en découlent pourraient l'être aussi;

Considérant que l'enquête publique a conduit à des objections dont l'examen ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de recours éventuelle;

Considérant l'objet du présent dossier qui est strictement limité à une augmentation de 0,55 m de la profondeur des balcons;

Considérant que la pertinence des réclamations relatives :
1. à d'autres dérogations éventuelles;
2. au contexte juridique de l'acte administratif futur qui est la délivrance d'un permis d'urbanisme;
3. à l'impact du projet sur la proximité (+/- 100m) d'un monument classé;
4. sur les nuisances possibles dues à un mur mitoyen de clôture de 2.00m de hauteur et à un accès de garage souterrain;
5. sur la rupture de gabarit avec l'immeuble n/ 2 Fief de Rognon (qui) doit être examinée par l'autorité communale;

Considérant que la carence éventuelle des prescriptions du plan communal d'aménagement en matière de règles d'implantation ne saurait dispenser l'autorité communale de toute exigence en la matière; que le Conseil d'Etat a, en effet, jugé à plusieurs reprises que (l'autorité) saisie d'une demande de permis ne doit pas le délivrer au seul motif que la demande est conforme aux prescriptions du plan d'aménagement; qu'au contraire, il lui incombe, en cas de prescriptions lacunaires, de faire une appréciation du projet en fonction de son intégration dans le site concerné;

Considérant que l'impact esthétique de balcons de 1,55m de profondeur au lieu d'un mètre est minime;

Considérant que cet agrandissement peut :
- faciliter une activité sur ces terrasses;
- être utile en matière d'évacuation en cas d'incendie ou entraver la propagation d'un incendie éventuel;

Considérant le projet qui se situe à l'emplacement de l'ancienne ferme du fief de Rognon dont l'origine remonte au XIIIème siècle. De plus, des fouilles réalisées en 1979 avaient permis de découvrir un four à briques post-médiéval dans la parcelle voisine, au Sud du projet en question;

LA DEROGATION EST ACCORDEE SOUS RESERVE d'inclure dans le formulaire de délivrance du permis de bâtir éventuel la clause suivante : le

demandeur devra informer le Service de l'Archéologie de la Division du Patrimoine de la Région wallonne, Direction de Wavre (...) de la date précise du début des travaux de terrassement, et ce au plus tard deux semaines à l'avance afin de permettre, s'il échet, un suivi archéologique conformément à l'article 375 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine".

8. Le permis d'urbanisme est délivré le 8 mai 2001. Il s'agit de l'acte attaqué.

Outre la reproduction de l'avis du fonctionnaire délégué, il contient la motivation suivante :

" (...) Considérant que ce projet est conforme à la destination générale de la zone;

Considérant, qu'à l'exception de la profondeur des balcons, ce projet est conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement n/ 2;

Considérant que le dépassement de la zone de bâtisse pour la partie du parking souterrain situé au point bas du terrain ne constitue pas une dérogation au vu de la déclivité de la rue Fief de Rognon et dans la mesure où cette construction est conçue dans le respect du relief naturel du terrain existant;

Considérant que la volumétrie de ce projet constitue une bonne articulation entre la zone de construction en ordre fermé du Fief de Rognon et la zone de construction en ordre semi-ouvert de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que ce bâtiment est étudié dans un souci d'intégration au contexte urbanistique existant;

Attendu que le plan n/ 3 renseigne précisément les dispositions prévues en matière d'égouttage;

Considérant néanmoins que la construction de cet immeuble doit être précédée des travaux d'aménagement des voiries prévues à l'angle de la rue Fief de Rognon et la nouvelle voirie située à l'intérieur de l'îlot, en vue de permettre une intégration cohérente des voiries à créer dans cet îlot".

Suit le dispositif qui reprend, notamment, la condition prescrite par le fonctionnaire délégué et les obligations déjà prévues dans l'avis du collège et portant sur l'aménagement des voiries, libellées comme suit :

" 1. Le titulaire du permis procédera à la réalisation des aménagements des abords et des voiries prévues à l'angle de la rue Fief de Rognon et la nouvelle voirie amorcée par ce bâtiment vers l'intérieur de l'îlot, dans les limites du périmètre tel que défini dans le plan annexé au présent permis".

Sur le plan annexé, le "périmètre des aménagements à réaliser par le titulaire du permis" est entouré d'un liseré jaune;

Considérant que la partie adverse et l'intervenante contestent l'intérêt des requérants; qu'elles font d'abord valoir qu'ils sont sans intérêt à critiquer un acte individuel qui se fonde sur un plan particulier destiné à améliorer la situation existante et à refuser toute urbanisation de leur quartier; qu'elles estiment aussi qu'ils résident trop loin du lieu d'implantation du projet, respectivement à 50 mètres pour Jean FAUCONNIER et 200 mètres pour Eugène DEDOYARD et qu'ils n'ont pratiquement aucune vue sur la construction litigieuse dont ils sont séparés par quatre immeubles pour Jean FAUCONNIER et vingt-trois habitations pour Eugène DEDOYARD; que ces éléments constitueraient "de sérieux indices qui confirment que l'objectif poursuivi par les requérants consiste à s'opposer par principe à toute urbanisation de la zone";

Considérant que chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier et que tout projet urbanistique intéresse le voisinage; que, en l'espèce, les requérants habitent boulevard Général Jacques, rue voisine de celle du projet litigieux; que, s'il est vrai qu'une distance relativement importante en sépare le premier requérant, ce n'est assurément pas le cas du second et qu'il faut aussi tenir compte de la masse que constituerait le nouvel immeuble, de dimensions sensiblement plus importantes que celles du bâti traditionnel du quartier, et des inconvénients qu'ils dénoncent, examinés dans la suite; que, saisi d'un recours contre le plan d'aménagement, le Conseil d'Etat a jugé dans l'arrêt n° 124.571 du 23 octobre 2003, précité, qu'il ne pouvait se prononcer sur les mérites de la révision du plan particulier contestée par rapport à la situation urbanistique antérieure et qu'à supposer vraie l'affirmation de la partie adverse selon laquelle les requérants refusent toute urbanisation de leur quartier, cette intention n'en serait pas pour autant illégitime; que la fin de non recevoir ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen en six branches qui reproduisent les six griefs qui avaient été formés à l'appui du recours dirigé contre la modification du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 2 pour en déduire l'illégalité du permis d'urbanisme délivré sur cette base;

Considérant que l'autorité relative de chose jugée qui s'attache à l'arrêt de rejet n° 124.571 du 23 octobre 2003, précité, empêche que les mêmes requérants puissent réitérer les mêmes griefs à l'appui d'un recours dirigé contre un acte subséquent, en sorte que le moyen n'est pas recevable;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de l'erreur dans les motifs, du défaut de motivation et de l'excès de pouvoir, de la violation du P.P.A. n° 2 tel que révisé par la délibération du conseil communal de Nivelles du

17 décembre 1997 approuvé par le Ministre régional de l'Aménagement du territoire le 26 août 1998, spécialement de ses articles 2.2.b, 2.4., 6, et de son plan de destination ainsi que des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'ils font valoir que le permis entrepris méconnaît sur trois points les dispositions du plan particulier sans que les dérogations nécessaires aient été sollicitées ou obtenues;

Considérant qu'ils exposent en premier lieu que l'article 2.2.b des prescriptions urbanistiques jointes au plan de destination impose une "étude urbanistique et architecturale globale" et que cette étude "élaborée à charge du ou des demandeurs de permis de bâtir" doit préciser "le «vocabulaire» général de composition" et les différentes phases d'exécution envisagées; qu'ils soutiennent que cette étude globale fait défaut; qu'ils font valoir, en deuxième lieu, que la profondeur réelle du bâtiment, en comptant la dalle du parking souterrain, serait de 23,36 mètres alors que l'article 2.4. et le plan de destination de l'instrument d'aménagement précité limitent la largeur à quinze mètres; qu'ils en infèrent que les règles de la dérogation auraient dû être respectées sur ce point également; qu'en troisième lieu, ils dénoncent une violation de l'article 6 des mêmes prescriptions en ce que le dossier de la demande ne contiendrait pas les solutions de raccordement des voiries internes alors que cet article impose en substance que des solutions de raccordement des routes internes de distribution du quartier avec les artères publiques principales soient mises au point en accord avec les services de l'administration de l'urbanisme et du Ministère de l'Equipement et des Transports - direction des routes (MET), prescrit que le dossier de la demande du permis de bâtir intègre ces solutions, exige la fourniture, dans les dossiers de demande de permis de bâtir, de tous renseignements utiles concernant le traitement des voies de circulation, des trottoirs et des aires de parcage, proscrit les formules "tout asphalte" et requiert aussi la mention des éléments d'éclairage public et de mobilier urbain, ainsi que les aménagements paysagers;

Considérant que la partie adverse et l'intervenante répondent que le plan particulier d'aménagement est respecté sur les trois points en question et qu'aucune dérogation n'était nécessaire; qu'en ce qui concerne la première critique, elles se réfèrent à la ratio legis de l'étude urbanistique globale; que cette étude serait imposée par l'article 2.2.b, précité, afin d'assurer une uniformité, une cohérence, et pour que les autorités se fassent une idée précise de l'urbanisation future dans les portions de territoire que le plan communal a délimitées, à savoir la rue Fief de Rognon, le chemin Saint-Pierre et l'espace central de la zone; qu'elles observent que l'article en question réserve aussi une disposition spéciale aux immeubles situés de part et d'autre de la voie publique d'entrée à front de la rue Fief de Rognon et que cette disposition prescrit que

ces immeubles doivent constituer une "porte d'accès" au quartier; qu'elles estiment que le plan d'implantation du projet représente en pointillés un bâtiment futur qui aura pour fonction de constituer la deuxième porte, en complémentarité et symétrie avec le bâtiment en projet et offre une idée précise de l'urbanisation pour l'autorité appelée à délivrer le permis; qu'elles ajoutent que ces précisions constituent des éléments suffisants du "vocabulaire" général de la composition; que, relativement à la deuxième critique, elles contestent que le plan interdise toute construction au delà des quinze mètres fixés pour la limite des bâtiments principaux; qu'elles font valoir à ce sujet que la zone de cours et jardins qui commence au delà des quinze mètres de la zone de construction en ordre fermé ne règle pas la situation du sous-sol, que cette zone peut accueillir des garages en sous-sol et que les parties émergées des garages font office de terrasses carrelées au même niveau que le rez des appartements; que, quant à la troisième critique, elles considèrent que le projet est localisé sur le pourtour, en périphérie du périmètre couvert par le plan, et n'est pas concerné par la mise en œuvre des voiries internes et ajoutent que son statut de "porte d'accès" a pour conséquence que les voiries existantes sont suffisantes, si ce n'est les aménagements d'angle imposés par le collège des bourgmestre et échevins qui ne peuvent, à leur sens, être considérés comme des travaux de voirie;

Considérant que les requérants répliquent, d'abord, qu'on ne peut confondre l'étude globale imposée par le plan avec les prescriptions relatives au statut d'immeuble "porte d'accès" et que le tracé en pointillés - et non en gabarit - de l'immeuble futur ne peut tenir lieu d'une telle étude globale; qu'ils refusent, ensuite, d'admettre que les terrasses carrelées, agrémentées de quelques bacs à fleurs et de bancs, établies sur les garages et situées, pour certaines parties, à plus de deux mètres du niveau naturel du sol, puissent être considérées non pas comme des constructions mais comme des aménagements de la zone de cours et jardins alors que celle-ci est destinée aux espaces gazonnés et plantés; qu'ils se réfèrent sur le point à l'article 7 des prescriptions du plan communal; que, enfin, ils contestent la manière dont les parties adverse et intervenante entendent se placer en dehors du champ de l'article 6 des prescriptions du plan;

Considérant que, dans son dernier mémoire, l'intervenante critique la disposition du plan qui impose au demandeur de permis de joindre à sa demande une "étude urbanistique et architecturale globale"; qu'elle constate qu'un tel document n'est pas visé à l'article 285 du CWATUP qui contient la liste des documents et renseignements que doivent contenir les demandes de permis d'urbanisme; qu'elle constate encore que l'article 285, 3°, b, impose un plan figurant l'implantation, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres de chacune

des limites de la parcelle, mais que le CWATUP n'exige nulle part du demandeur de permis qu'il indique l'implantation de bâtiments futurs susceptibles de s'ériger dans le voisinage d'un projet pour lequel une demande de permis est introduite; qu'elle fait aussi valoir qu'il est disproportionné d'exiger de n'importe quel demandeur de produire une étude portant sur l'ensemble du site; qu'elle se réfère encore à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 86.565 du 4 avril 2000, TASSIN, où il fut jugé, dans les circonstances de l'affaire, "qu'aucune règle de droit ne subordonne l'autorisation de bâtir à «une réflexion globale sur l'aménagement de l'ensemble du site» autre que celle qui est exprimée par le plan de secteur"; qu'elle observe, quant au deuxième grief, que la zone de cours et jardins définie au plan, est réservée à "l'aménagement de cours et d'espaces d'agrément tels que jardins avec espaces gazonnés et plantés"; qu'elle soutient que rien ne s'oppose à ce que ces aménagements soient établis "en dur"; qu'elle fait appel à des définitions usuelles de la "cour" dont il lui paraît se déduire que rien n'en exclut les constructions et précise que la locution "tels que" rend possible que les terrasses fassent partie de ces aménagements; qu'elle conclut que, dans ces conditions, les terrasses en question sont des aménagements admissibles dans la zone de cours et jardins;

Considérant, quant au premier grief, que l'article 2.2.b des prescriptions urbanistiques jointes au plan de destination dispose comme suit :

" Les immeubles à réaliser à front de la rue Fief de Rognon et du Chemin Saint-Pierre ainsi que dans l'espace central de la zone à aménager devront faire l'objet d'une étude urbanistique et architecturale globale. Cette étude, élaborée à charge du ou des demandeurs de permis de bâtir, précisera le «vocabulaire» général de composition. A la rue Fief de Rognon, les immeubles de 12,00 m de hauteur sous corniche prévus de part et d'autre de la voie d'entrée devront être conçus de manière à constituer une «porte d'accès» au quartier.

L'étude globale dont question ci-avant devra également préciser les différentes phases d'exécution envisagées. Chaque phase devra porter au minimum sur un programme englobant l'ensemble du bâtiment prévu de part et d'autre d'un même tronçon de rue ou sur la totalité du périmètre de chacune des placettes";

Considérant qu'une telle étude globale ne fait pas partie des éléments à fournir par le demandeur pour que son dossier soit considéré comme complet au sens de l'article 285 du CWATUP; que cet article permet certes à la commune d'exiger la production d'autres documents et renseignements (article 285, alinéa 1er); que le mode d'expression de cette exigence prévu par cette disposition du CWATUP est toutefois un "règlement communal"; qu'il est douteux que la réalisation d'une telle "étude urbanistique et architecturale globale" puisse être mise à la charge de tout demandeur de permis par un plan communal dont le contenu était limitativement fixé à l'article 14 du CWATUP alors en vigueur au moment de son adoption; que cet article était rédigé de la manière suivante :

" Le plan particulier d'aménagement indique, pour la partie du territoire communal qu'il détermine:
1/ la situation existante;
2/ l'affectation détaillée des zones visées à l'article 13, 2/;
3/ le tracé de toutes les modifications à apporter au réseau existant des voies de communication;
4/ les prescriptions relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins.
Il peut indiquer, en outre:
5/ les prescriptions relatives à l'établissement et à l'équipement de la voirie, aux zones de recul et aux plantations;
6/ les emplacements prévus pour les espaces verts, réserves boisées, plaines de sport et cimetières, ainsi que pour les bâtiments publics et les monuments;
7/ si un remembrement ou un relotissement s'avère nécessaire, les limites des lots nouveaux, avec mention que ces limites sont susceptibles d'être modifiées par le collège des bourgmestre et échevins, moyennant approbation de l'Exécutif (...)";

Considérant qu'aux termes de cet article il revient au plan communal d'aménagement de fixer lui-même "3/ le tracé de toutes les modifications à apporter au réseau existant des voies de communication" et "4/ les prescriptions relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins"; que, au demeurant, quelle que soit l'opportunité urbanistique d'une telle étude, il est disproportionné d'imposer à tout demandeur de permis pour un immeuble à réaliser à front de la rue Fief de Rognon et du Chemin Saint-Pierre ainsi que dans l'espace central de la zone à aménager, de prendre à sa charge l'étude globale préalable exigée par le plan alors que le projet de ce demandeur peut être d'ampleur limitée et que celui-ci n'a pas nécessairement la maîtrise foncière de tous les biens en question; que, par application de l'article 159 de la Constitution, il y a lieu d'écarter l'application de cet article 2.2.b, précité, sauf en ce qui concerne la troisième phrase du premier alinéa; qu'il s'ensuit que le premier grief du moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant au deuxième grief, que l'article 7, alinéa 1er, des prescriptions du plan dispose de la manière suivante :

" Les «zones de cours et jardins privés» englobent, en dehors des zones de construction, de recul public, de voirie et de parking, toutes les surfaces restantes de terrain. Celles-ci sont réservées à l'aménagement de cours et d'espaces d'agrément tels que jardins avec espaces gazonnés et plantés";

Considérant que, suivant les prescriptions littérales du plan particulier d'aménagement, les zones de cours et jardins "sont réservées à l'aménagement de cours et d'espaces d'agrément tels que jardins avec espaces gazonnés et plantés"; qu'elles sont expressément incompatibles avec les "zones de construction, de recul public, de voirie et de parking"; que les terrasses doivent être considérées comme des constructions et prises en compte pour calculer l'emprise au sol lorsqu'elles nécessitent des semelles de

fondation ou des murs de soutènement; que, en l'espèce, les terrasses du rez, qui correspondent au toit émergent des garages souterrains, empiètent sur la zone de cours et jardins où elles ne trouvent normalement pas leur place; que, par conséquent, c'est à bon droit que les requérants estiment que, sur ce point, la procédure dérogatoire aurait dû s'appliquer;

Considérant, enfin, sur le troisième grief, que les aménagements des voiries induits par le projet litigieux sont précisés, pour l'essentiel, par la première condition de l'article premier du dispositif du permis et par le plan qui y est annexé, satisfaisant ainsi à l'article 6 des prescriptions littérales du plan d'aménagement; que, sur ce grief, le moyen n'est pas fondé; qu'il est, en revanche, fondé en ce qui concerne le deuxième grief;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale et des articles 128 et 129 du CWATUP, du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, suivant les requérants, l'exécution du permis attaqué impliquerait des aménagements à la voie publique à l'angle de la rue Fief de Rognon et de la nouvelle voirie qui devait être aménagée à l'intérieur de l'îlot et que cet aménagement a d'ailleurs conditionné la délivrance du permis attaqué; qu'en une première branche, ils exposent que toute modification à apporter à la voirie communale doit être soumise, après enquête publique, à la délibération du conseil communal; qu'ils soutiennent, en une deuxième branche, que les aménagements à apporter aux voiries ont constitué des éléments essentiels pour permettre au collège des bourgmestre et échevins d'apprécier la demande au regard du bon aménagement des lieux et que l'absence de délibération préalable du conseil communal n'a pas permis au collège de statuer en connaissance de cause, en manière telle que cette instance a fait dépendre sa décision de la réalisation d'un événement futur et incertain; qu'en une troisième branche, les requérants dénoncent l'imprécision des conditions qui assortissent le permis, laissant une place excessive à l'appréciation lors de leur exécution; qu'ils considèrent que le permis ne pouvait être délivré avant le dépôt de nouveaux plans;

Considérant que les parties adverse et intervenante concèdent que le collège des bourgmestre et échevins a fait dépendre le permis de "la réalisation des aménagements des abords et des voiries prévues à l'angle de la rue Fief de Rognon et la nouvelle voirie amorcée par ce bâtiment vers l'intérieur de l'îlot, dans les limites du périmètre tel que défini dans le plan annexé au présent permis", mais affirment qu'il n'en reste pas moins que l'aménagement du carrefour ne sera nécessaire qu'au moment de la délivrance des permis pour les constructions situées en intérieur d'îlot; que, dans

ces conditions, ce serait, à juste titre que le fonctionnaire délégué a considéré que "les articles 128 et 129 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (devront) être appliqués au moment opportun", reconnaissant par là que l'intervention du conseil communal aurait été prématurée; qu'elles se réfèrent à la jurisprudence qui aurait considéré que des aménagements non "impliqués" par la réalisation du projet ou non nécessaires ne requerraient pas la délibération du conseil communal; qu'elles précisent que les aménagements de voirie ne seront nécessaires que lors de l'octroi des permis d'urbanisme pour des travaux situés au centre du plan d'aménagement; qu'elles ajoutent que la condition imposée par le collège des bourgmestre et échevins porterait sur "des aménagements purement privés", "sur le domaine privé du bénéficiaire du permis" et que cet aménagement de l'angle "a uniquement pour objet de préserver l'espace de manière à garantir qu'une future voirie conforme au PCA pourra être créée"; qu'à leur sens, les autres aménagements inclus dans le liseré jaune figurant au plan annexé au permis sont "uniquement indiqués pour mémoire", la perspective axonométrique et le plan d'implantation joint à la demande de permis mentionnant expressément que les îlots seront à réaliser ultérieurement, "lors de la construction de l'accès entrant dans le lotissement (sic)"; qu'elles exposent encore que s'il fallait suivre la thèse des requérants et réaliser tous les aménagements inclus dans la zone délimitée en jaune, cela aboutirait à ne construire que la moitié de l'accès et de l'îlot directionnel, avec des conséquences préjudiciables pour la sécurité des usagers; que, quant au grief tenant à l'imposition de conditions imprécises, elles critiquent l'insuffisance du développement des requérants qui s'en tiendraient au rappel de la jurisprudence sans dire en quoi l'acte attaqué s'en écarterait; que, pour autant que de besoin, elles estiment que la condition en cause porte sur des éléments accessoires pour ne viser que l'aménagement des bordures, chemins d'accès et plantations, et ne nécessite pas le dépôt de nouveaux plans; qu'elles ne voient non plus aucune erreur manifeste d'appréciation et que, au contraire, la thèse des requérants selon laquelle un aménagement partiel aurait été imposé par l'acte attaqué, reviendrait à imputer à la partie adverse une telle erreur manifeste, ce qui est absurde;

Considérant que les requérants répliquent que l'annexe au permis attaqué correspond à un extrait du plan de situation et d'implantation qui assortissait la demande, où la partie adverse a expressément indiqué le périmètre des travaux à réaliser par le bénéficiaire de l'autorisation, lesquels comprennent, notamment, l'ouverture d'une voirie d'accès au nouveau bâtiment, des aménagements à apporter aux abords et la création d'un îlot directionnel rue Fief de Rognon; qu'à leur sens, la thèse avancée par les parties adverse et intervenante ne s'accorde manifestement pas aux termes du permis et de la condition qu'il impose; qu'ils estiment qu'il n'est nulle part question de limiter les aménagements requis au seul domaine privé de l'intervenante;

qu’ils ajoutent que s’il faut considérer que les aménagements qui portent sur la voie publique sont incohérents et dangereux, cela est imputable au collège des bourgmestre et échevins et prouve seulement que la question aurait dû être soumise, au préalable, à l'examen du conseil communal; que les requérants précisent que les deuxième et troisième branches du moyen sont soulevées en ordre subsidiaire;

Considérant, sur les première et deuxième branches réunies, qu’il résulte des dispositions visées au moyen que, chaque fois que la mise en oeuvre d'une autorisation administrative nécessite l'ouverture, la fermeture ou l'élargissement de nouvelles voies publiques communales ou des modifications à leur équipement, notamment aux trottoirs ou au réseau d'égouttage, cette question requiert, au préalable, une enquête publique suivie d'une délibération du conseil communal, généralement compétent pour tout ce qui a trait à la voirie; que cette délibération lie la décision finale du collège des bourgmestre et échevins sur cet aspect de la demande; que, à supposer même que la condition imposée ne soit pas indispensable à la réalisation du projet, il n'en reste pas moins que le permis attaqué impose l'aménagement de l'ensemble de la zone entourée du liseré jaune figurant sur le plan joint à l'autorisation pour en faire partie intégrante; que, outre qu'une partie de la voie publique s'y trouve clairement incluse, le seul fait que l'assiette de la voirie resterait propriété privée est sans incidence sur sa qualification de voie publique; que les questions de sécurité ou d'homogénéité qui pourraient en résulter n'en seront pas pour autant insurmontables puisqu’il est possible de n'ouvrir les nouvelles rues à la circulation qu'au moment de l'achèvement complet des travaux; qu’en ces branches le moyen est fondé;

Considérant, sur la troisième branche du moyen, que s'il est vrai que les conditions qui assortissent une autorisation administrative ne peuvent laisser des éléments essentiels à l'appréciation du demandeur de permis ou d'autres autorités que celles qui sont désignées par la loi, ou encore dépendre de la réalisation d'événements futurs incertains, en l'espèce, la condition imposée l’a été avec une précision suffisante; que non seulement elle délimite un périmètre mais qu’elle lui fixe aussi un contenu qui ne laisse guère de marge d'appréciation au bénéficiaire du permis; qu’en cette branche, le moyen n’est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe qui veut que tout acte administratif repose sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles, des articles 2, 6 et 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de son arrêté d'exécution du 31 octobre 1991, de l'erreur manifeste

d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent, en une première branche, que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui figure au dossier de la demande serait manifestement lacunaire, spécialement sur le régime d'évacuation des eaux usées et de ruissellement, et sur les effets du charroi supplémentaire, alors que le site d'implantation est naturellement marécageux et sensible aux inondations et que le quartier connaissait déjà des difficultés de stationnement et de circulation; qu'ils en infèrent que la partie adverse n'a pu procéder à un examen attentif et complet des circonstances de la demande et apprécier celles-ci; que, en une seconde branche, ils prétendent qu'en délivrant l'autorisation critiquée sans tenir compte des réclamations formulées lors de l'enquête et de l'avis de la C.C.A.T. l'autorité n'a pas donné à sa décision les motifs exacts, pertinents et légalement admissibles qui doivent figurer dans l'acte lui-même; que, compte tenu de l'insuffisance de l'équipement de la voirie, des difficultés de circulation et de stationnement et de l'incertitude sur la qualité du terrain, l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis;

Considérant que les parties adverse et intervenante exposent que la notice est un document à caractère synthétique; qu'elles indiquent que la notice contient, dans cette mesure, des informations sur le régime des eaux et sur le charroi; qu'elles reprochent aux requérants de ne pas montrer en quoi ces informations seraient insuffisantes et, pour le surplus, de se limiter à des affirmations non étayées de preuves; qu'elles soutiennent encore que la notice n'est qu'un élément d'information de l'autorité et qu'il convient de vérifier si l'administration a été valablement informée afin de pouvoir prendre une décision en toute connaissance de cause; que, à leur sens, les pièces du dossier révèlent que tel est bien le cas; que, quant à la seconde branche, elles font valoir que plusieurs réclamations relatives à l'égouttage et à la circulation ont trouvé leur réponse dans la procédure de révision du plan communal et que les griefs relatifs à la demande de permis ont reçu une réponse adéquate quand ils étaient suffisamment précis pour en appeler une; qu'elles font encore valoir que la partie adverse n'aurait pu suivre l'avis de la commission communale qui voulait imposer le dépôt d'un plan détaillé des abords avant le commencement du chantier, car une telle condition, à réaliser après la délivrance du permis, aurait laissé trop de latitude au bénéficiaire et conduit à une intervention discrétionnaire de l'administration, non prévue par la loi; qu'elles estiment que l'avis de la commission a été suivi ou rencontré sur les points qui méritaient une réponse et que, en particulier, il était impossible de suivre sa proposition d'imposer des emplacements de parking "visiteurs" sans violer la loi qui interdit d'exiger le dépôt de plans postérieurement à la délivrance du permis; qu'elles constatent, enfin, que les requérants restent en défaut de montrer que l'administration aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que les requérants persistent à considérer que la notice est lacunaire sur les points dénoncés; qu'ils soulignent que l'administration s'était abstenue de rencontrer les mêmes critiques formulées à l'époque de la discussion du projet de plan d'aménagement et en avait renvoyé l'examen concret au stade de la délivrance des autorisations; qu'ils ajoutent qu'aucune assurance n'a été donnée sur la capacité du réseau d'égouttage; qu'ils contestent surtout la manière qu'a la partie adverse de s'exonérer du devoir de tenir compte de l'avis de la commission communale; qu'ils répliquent que cet avis n'exigeait pas la commission d'une illégalité, mais le dépôt d'un plan avant la délivrance du permis;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse insiste sur le caractère suffisant de la motivation donnée compte tenu du fait que les contestations et avis formulés ont pu être appréhendés par elle dans le cadre de l'examen du plan communal; qu'elle attire l'attention sur un élément de la motivation formelle relatif à l'évacuation des eaux libellé de la manière suivante :

" Attendu que le plan n/ 3 renseigne précisément les dispositions prévues en matière d'égouttage";

Considérant, sur la première branche, que les rubriques préétablies de la notice d'évaluation ont été régulièrement complétées par le demandeur de permis et qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que l'autorité aurait été induite en erreur sur l'impact environnemental du projet; que cette autorité publique était en mesure d'apprécier les effets de la construction d'un immeuble à appartements sur son environnement proche, lequel venait de faire l'objet d'un plan d'aménagement; qu'il ne s'agit pas d'un projet anormal compte tenu des caractéristiques de la zone et qu'il appartenait aux requérants désireux de remettre en cause les renseignements fournis par l'intervenante d'apporter la preuve ou, du moins, des indices sérieux que la présence de l'immeuble allait augmenter le risque d'inondation; que l'immeuble étant établi le long d'une voie publique équipée, il est raisonnablement permis de croire, sauf démonstration contraire, que le réseau d'égouts existant suffit à absorber les eaux usées en provenance du nouvel immeuble; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, qu'en imposant que le demandeur présente, "préalablement à tout commencement de chantier, un plan détaillé des abords intégrant (au total avec le parking en sous-sol) au minimum un emplacement de parcage par logement ainsi que des emplacements «visiteurs»", la commission consultative communale n'imposait pas nécessairement le dépôt de ce plan après la délivrance de l'autorisation; que l'acte attaqué ne contient pas de réponse à cette suggestion et ne

rencontre pas davantage les préoccupations exprimées par les riverains sur le régime des eaux, le stationnement et la circulation alors que l'autorité qui délivre une autorisation doit rencontrer au moins globalement les réclamations introduites lors de la procédure de participation et indiquer, soit par le dispositif, soit dans les motifs, les raisons de droit et de fait qui ont conduit à les suivre ou à les rejeter; que le moyen est fondé en sa deuxième branche,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 8 mai 2001 à la société anonyme SOTRABA par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles, autorisant la construction d'un immeuble de vingt-trois appartements rue Fief de Rognon, sur les parcelles inscrites au cadastre à la section C, nos 394 et 398b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt novembre deux mille huit par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mlle	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.