

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.116 du 24 juillet 2014

A. 205.919/XIII-6328

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
L'OLIVETO,**
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

1. **la Ville de Nivelles,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,
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 privée à responsabilité limitée
AMICA,**
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 août 2012 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) L'OLIVETO qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 4 juin 2012 par le collège communal de la ville de Nivelles à la S.P.R.L. AMICA, relatif à un bien sis à Nivelles, chaussée de Namur, 75, cadastrée Niv. II, section C, n° 87G2, ayant pour objet la transformation d'une surface commerciale en restaurant;

Vu la requête introduite le 18 octobre 2012 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) AMICA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 25 octobre 2012 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint 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 de la partie requérante, de la première partie adverse et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 8 mai 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 juin 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. LECLERCQ, loco Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me E. HEMBERG, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. LEBRUN, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. RENDERS, auditeur adjoint;

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 comme suit :

1. La S.P.R.L. L'OLIVETO, active dans le domaine de l'horeca, gère un restaurant portant la même dénomination situé dans le zoning III de Nivelles, plus précisément chaussée de Namur, 69 à Nivelles.

2. Le 17 février 2012, la S.P.R.L. AMICA introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la "transformation d'une des surfaces commerciales, anciennement showroom de voiture en un restaurant" située chaussée de Namur, 75 à Nivelles. A la suite d'un courrier du 1^{er} mars 2012 de l'administration communale de la ville de Nivelles, la demande de permis sera complétée le 6 mars 2012.

Le projet litigieux est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Nivelles et en zone industrielle au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 13 approuvé par un arrêté royal du 22 octobre 1962.

3. Du 14 au 28 mars 2012, une enquête publique est organisée. La S.P.R.L. L'OLIVETO adresse une réclamation dans le cadre de l'enquête publique aux termes de laquelle elle critique l'affichage de l'avis d'enquête, le manque d'emplacements de parking, l'accès au restaurant et le fait que des travaux ont déjà été réalisés sur le site litigieux.

4. Le 16 avril 2012, le collège communal donne un avis favorable.

5. Le 25 mai 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet, rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour les motifs suivants : non-conformité de l'activité projetée à la destination de la zone au P.C.A. n° 13 de Nivelles;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 14/03/2012 au 28/03/2012;

Considérant qu'[une réclamation a été introduite] lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- modalités d'affichage de l'avis lors de l'enquête publique;
- taille du parking et possibilités d'utiliser la devanture pour le stationnement;
- modalités d'accès prévues au bail de location;
- entame des travaux;

Considérant que la demande n'est pas conforme à la destination de la zone prévue au P.C.A. n° 13 de Nivelles en vigueur sur la parcelle concernée par la demande;

Considérant que le projet n'entraînera aucune modification de l'emprise au sol du bâtiment existant;

Considérant qu'un projet de révision du P.C.A. n° 13 sur l'axe de la chaussée de Namur est en cours d'étude; que l'affectation de cette zone à de l'activité économique mixte répond à un objectif pertinent de l'autorité communale;

Considérant que le projet répond au prescrit des articles 414 et 415 du Code précité relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que des emplacements de parcage sont prévus en suffisance sur la parcelle au regard de l'activité projetée;

Considérant l'article 111 du CWATUPE;

J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée.

J'émet un avis favorable au projet présenté sous réserve de prévoir un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite".

6. Le 4 juin 2012, le collège communal délivre le permis d'urbanisme, motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le restaurant disposera de 14 places de parking du côté de la rue de l'Artisanat;

Qu'en outre, plusieurs sociétés implantées à proximité du zoning disposent de très grands parkings ouverts, dont certains sont notoirement surdimensionnés pour les besoins de ces entreprises, même pendant les heures de travail;

Que, dès lors, les besoins du projet en termes de parcage paraissent suffisamment rencontrés, tant en soirée que sur l'heure de midi;

Considérant que les modalités d'accès et d'utilisation de la parcelle pour le parking relèvent de la compétence du propriétaire à qui il appartient de définir une répartition équilibrée des besoins en stationnement des deux restaurants; que rien n'empêche un usage mixte et polyvalent afin de répondre au mieux à ces besoins et à permettre une meilleure rotation des emplacements [sic];

Considérant que le plaignant n'apporte aucune preuve démontrant le non-respect, dans la mise en œuvre du projet, de dispositions du Code civil;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 18 octobre 2012, la S.P.R.L. AMICA demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours, tenant à l'intérêt à agir de la partie requérante; qu'elles estiment que celle-ci n'explicite pas en quoi l'exécution de l'acte attaqué lui cause grief et ne démontre donc pas son intérêt au recours; que la première partie adverse relève que le projet concerne une transformation quasiment exclusivement intérieure et n'a aucune incidence urbanistique ou architecturale sur le bon aménagement du quartier; qu'elle souligne que le projet ne concerne que trois aménagements extérieurs mineurs relatifs aux menuiseries extérieures (châssis et portes), au bardage bois avec l'enseigne et au seuil en pierre bleue; que les deux parties se réfèrent à l'arrêt, en cause de la société anonyme JC DECAUX BELGIUM, n° 194.150 du 11 juin 2009, aux termes duquel le Conseil d'Etat a jugé

que l'argument concurrentiel ne peut justifier à lui seul l'intérêt au recours; que, selon la partie intervenante, il est indéniable que ce n'est pas le permis d'urbanisme en tant que tel, pas plus que le bon aménagement des lieux, qui sont visés dans le recours, mais uniquement la concurrence que pourrait lui apporter la S.P.R.L. AMICA à la suite de l'exécution du permis d'urbanisme litigieux; que la première partie adverse indique encore que la seule qualité de voisin ne suffit pas à justifier un intérêt au recours et que la partie requérante doit démontrer que l'acte attaqué lui cause grief; que la partie intervenante abonde en substance dans le même sens sur ce point;

Considérant, quant à l'intérêt au recours de la partie requérante, que son établissement, sis chaussée de Namur, 69, se trouve à proximité immédiate de l'immeuble litigieux, sis chaussée de Namur, 75;

Considérant que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que, pour apprécier l'intérêt de la partie requérante, il y a lieu de tenir compte de la proximité du projet litigieux avec le bien de la partie requérante, du contexte urbanistique dans lequel il s'inscrit et de son importance en termes de nuisances, ainsi que du comportement de la partie requérante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis d'urbanisme attaqué; que c'est à la partie requérante de démontrer son intérêt au recours, spécialement lorsque celui-ci est mis en cause par la partie adverse ou la partie intervenante;

Considérant qu'en l'espèce, la distance entre les deux implantations est minime; que, par ailleurs, s'il est vrai que le projet urbanistique est d'importance limitée sur ses aspects extérieurs, il modifie néanmoins, par l'octroi d'une dérogation, l'affectation originaires en tant que showroom automobile de la surface litigieuse; qu'en outre, il ressort des écrits de procédure de la partie requérante qu'elle considère que le projet litigieux affectera son environnement, surtout en termes de disponibilité des emplacements de parking proches de son restaurant, ce dont elle s'était déjà plainte dans sa réclamation du 22 mars 2012; qu'à cet égard, une entreprise peut valablement se prévaloir de problèmes de mobilité découlant d'un permis d'urbanisme, qui entraveraient l'exercice de son activité; qu'en d'autres termes, un commerçant a intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis d'urbanisme si la proximité des lieux est telle que le bâtiment dont la construction est autorisée est susceptible d'affecter l'aménagement du quartier où il a son commerce, notamment en termes de mobilité; que la partie requérante a un intérêt direct suffisant à l'annulation de l'acte attaqué; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique de la violation des "articles D.50, D.64, D.66 et D.69 du Code de l'environnement et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de l'erreur, [de] l'ambiguïté et de l'insuffisance des motifs de l'acte attaqué, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'elle divise ce moyen en cinq branches;

Considérant que, notamment, dans la première branche, elle estime que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire, erronée et ambiguë, faute de rencontrer sérieusement et adéquatement la problématique du stationnement soulevée lors de l'enquête publique; qu'elle affirme que l'ensemble des emplacements de stationnement situés sur la parcelle en cause sont réservés à son établissement sur la base d'un bail commercial du 24 octobre 2006 conclu entre la S.P.R.L. OLIVEIRA et elle; qu'elle soutient que les emplacements qui seraient encore disponibles rue de l'Artisanat sont situés hors de la parcelle litigieuse et sont déjà occupés par les véhicules du garage adjacent, appartenant au propriétaire de la parcelle; que, de plus, il ne s'agit là, selon elle, que de cinq emplacements de parking, les autres étant situés dans une cour intérieure clôturée et pourvue d'une grille ouverte uniquement durant les heures d'ouverture du garage et servant d'aire de manœuvre et de stationnement pour les véhicules du garage en question; qu'elle renvoie à des photographies dont ressort, à son estime, la saturation actuelle de cette aire; qu'elle estime qu'il en résulte une erreur de fait dans le chef de la première partie adverse, en raison de l'insuffisance de la notice d'évaluation des incidences, ce qui a donné lieu à une double erreur manifeste d'appréciation dans le chef du fonctionnaire délégué et de la première partie adverse elle-même;

qu'elle soutient que le considérant de l'acte attaqué aux termes duquel il ressort que "les modalités d'accès et d'utilisation de la parcelle pour le parking relèvent de la compétence du propriétaire à qui il appartient de définir une répartition équilibrée des besoins en stationnement des deux restaurants" et "que rien n'empêche un usage mixte et polyvalent afin de répondre au mieux à ces besoins et à permettre une meilleure rotation des emplacements [sic]", sort de la compétence de l'auteur de l'acte attaqué en ce qu'il s'immisce dans les relations de droits privé et civil entre le demandeur de permis et des tiers; qu'elle cite la teneur de l'article 1134 du Code civil; qu'elle rappelle disposer d'un contrat de bail commercial du 24 octobre 2006 pour les emplacements de parking non seulement devant son restaurant, mais également au n° 75 de la chaussée de Namur, ceci "durant les heures, journées et périodes de fermeture et d'exploitation dudit garage"; qu'elle en déduit qu'il n'est pas possible pour le propriétaire visé dans le considérant précité d'assurer la répartition équilibrée dont question dans l'acte attaqué, celui-ci étant tenu de respecter le bail conclu avec la partie requérante; qu'elle précise que son établissement peut accueillir

plus de cent visiteurs, en manière telle que la totalité des emplacements de stationnement en question lui sont nécessaires; qu'elle rappelle l'arrêt VAN LAER, n° 215.210 du 20 septembre 2011, qu'elle estime transposable au cas d'espèce dans la mesure où dans les deux affaires, l'autorité compétente abandonne son pouvoir de décision sur une des données essentielles du permis à des tiers, personnes privées sur lesquelles l'administration ne dispose d'aucune autorité pour organiser les relations civiles;

qu'elle critique encore les motifs de l'acte attaqué suivants :

" Qu'en outre, plusieurs sociétés implantées à proximité du zoning disposent de très grands parkings ouverts dont certains sont notoirement surdimensionnés pour les besoins de ces entreprises, même pendant les heures de travail;

Que, dès lors, les besoins du projet en termes de parcage paraissent suffisamment rencontrés tant en soirée que sur l'heure de midi";

qu'elle considère ces motifs comme étant sans lien direct entre eux dans la mesure où il n'est pas établi que les propriétaires des aires de parking en question aient la volonté d'en céder l'usage au bénéficiaire de l'acte attaqué;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la première partie adverse résume les raisons ayant justifié l'octroi du permis de la manière suivante :

- l'emplacement du restaurant au sein du zoning industriel permet de réduire les déplacements en voiture dès lors que les utilisateurs pourront se rendre au restaurant à pied;
- hors parcelle, différentes places de parking sont disponibles, celles-ci étant situées dans la rue adjacente au projet et dans les différentes aires de parking situées à proximité du projet;
- le projet prévoit 14 places de parking à l'arrière du restaurant;

Considérant que, en s'autorisant de l'article 1^{er} du bail commercial précité du 24 octobre 2006, la première partie adverse soutient que le droit de la partie requérante à se garer devant le n° 75, n'est pas un droit absolu et illimité, mais n'est accordé que durant les heures, les journées et les périodes de fermeture de l'exploitation du garage, en manière telle qu'il ne s'agit pas d'un parking précisément réservé à l'établissement de la partie requérante, contrairement à ce qu'elle soutient; qu'elle estime que, dès lors, il est, comme le relève l'acte attaqué, loisible au propriétaire de la parcelle de régler l'utilisation du parking et de le laisser à un autre exploitant, du moins pendant les heures et journées habituelles d'ouverture du garage; qu'elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué résulte donc de l'analyse qu'elle a faite de la convention précitée, que cette motivation n'est donc pas erronée

et répond à la réclamation de la partie requérante lors de l'enquête publique; qu'elle estime que, dans le cadre de la délivrance d'un permis d'urbanisme, la partie adverse n'a qu'une obligation sommaire d'analyse du respect des droits civils des tiers "au travers" de l'appréciation du bon aménagement des lieux, cette analyse devant se retrouver dans l'acte; qu'elle affirme qu'en l'espèce, elle a déduit de la convention de bail commercial précitée qu'il n'y a aucune incompatibilité manifeste entre l'exécution de l'acte attaqué et le respect des droits civils de la partie requérante; qu'elle souligne en outre qu'en cas de contestation entre le bénéficiaire du permis, l'actuelle propriétaire de la parcelle et la partie requérante, l'acte indique expressément que le titulaire du permis devra "respecter les droits civils de tiers" et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante d'intervenir dans le cadre d'un éventuel litige sur l'interprétation d'une convention de bail, ceci étant de la compétence réservée aux juridictions judiciaires; qu'elle soutient qu'il n'y a pas eu d'abandon de son pouvoir de décision par le seul constat qu'un même propriétaire a accordé des droits partagés à chacun des deux restaurateurs en ce qui concerne l'utilisation du parking;

que, par ailleurs, concernant les places disponibles le long de la rue de l'Artisanat, elle relève que la partie requérante ne nie pas leur existence et qu'il est donc possible de les utiliser; qu'elle fait valoir que la situation du restaurant au sein d'un zoning a également justifié l'octroi du permis; qu'elle estime à cet égard qu'il est indéniable que les utilisateurs du zoning se rendront à pied au restaurant proche de leur lieu de travail, plutôt que d'utiliser leur voiture pour un trajet court, et que l'acte attaqué est régulier en ce qu'il avance cet élément factuel;

que, pour ce qui concerne les places disponibles dans les aires de parking des établissements du zoning, celles-ci n'ont été mentionnées que de façon subsidiaire, ce qui est illustré par l'usage de la locution "en outre"; qu'elle indique que si le bénéficiaire du permis le souhaite, il peut conclure un contrat de bail avec les entreprises proches afin de pouvoir faire usage de leurs emplacements de parking, mais qu'il ne s'agit toutefois pas d'un élément nécessaire au bon aménagement des lieux; qu'elle estime que la construction d'un parking supplémentaire, alors que certaines aires de parking proches ne sont que partiellement occupées, contreviendrait à une gestion parcimonieuse du sol;

Considérant que la seconde partie adverse répond que l'argumentation de la partie requérante est paradoxale et manque en fait sur la question des parkings dès lors qu'elle ne prétend à aucun moment que le site est saturé; qu'elle estime que la partie requérante entretient une confusion entre les emplacements de parking visés dans le bail commercial précité du 24 octobre 2006 et les 14 emplacements projetés par l'acte attaqué; qu'elle voit également une contradiction dans l'argumentation de la

partie requérante qui reproche à la première partie adverse de traiter des questions de droit civil et qui sollicite de cette même autorité la prise en considération du contrat de bail précité; qu'elle souligne que l'article 1^{er}, 3^o, de l'acte attaqué prévoit explicitement que le titulaire du permis devra respecter les droits des tiers; qu'elle s'interroge toutefois sur la validité actuelle de la convention de bail en question qui limite l'utilisation du parking aux périodes de fermetures du garage, alors que celui-ci n'est plus exploité;

qu'elle observe que le permis n'est assorti que de la seule condition de prévoir un emplacement de parking réservé pour les personnes à mobilité réduite, sans abandon de compétence de l'auteur de l'acte;

qu'enfin, elle considère que la motivation de l'acte forme un tout et ne peut être scindée artificiellement; qu'elle relève que le projet a été considéré comme satisfaisant pour les raisons suivantes :

- le fait que 14 emplacements de parking sont prévus;
- la situation en zoning industriel, ce qui permet à la clientèle de se rendre à pieds au restaurant;
- à titre surabondant, la possibilité pour l'exploitant de conclure des conventions de mise à disposition d'emplacements de parking avec des sociétés tierces;

qu'elle conclut qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise;

Considérant que la partie intervenante estime qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la première partie adverse a abordé de manière claire et avec soin cette question; qu'elle affirme que de nombreux parkings sont disponibles dans le zoning; qu'elle soutient qu'en réalité, la partie requérante entend voir consacré, par sa lettre de réclamation, un droit d'usage pour les parkings concernés par le bail commercial du 24 octobre 2006, ce que la partie adverse ne devait pas faire et n'a pas fait; qu'elle affirme que cette problématique des parkings est utilisée par la partie requérante à des fins de non-concurrence et ne repose sur rien; qu'elle relève le fait qu'elle a également conclu un contrat de bail commercial le 29 novembre 2011 et un avenant à ce contrat du 5 septembre 2012 avec la S.P.R.L. OLIVEIRA (propriétaire de la parcelle litigieuse), qui fixent la disponibilité des surfaces attenantes en termes d'emplacements de parking;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie requérante fait valoir que, par jugement du 6 décembre 2013, le juge de paix du canton de Nivelles a déclaré inopposable à la S.P.R.L. L'OLIVETO le bail commercial conclu entre le propriétaire et la partie intervenante, en ce qu'il porte sur les emplacements de

stationnement situés à front de l'immeuble sis au n° 75, chaussée de Namur à Nivelles, et, en conséquence, a fait interdiction à la partie intervenante d'utiliser ou de faire utiliser par sa clientèle lesdits emplacements de stationnement, sous peine d'une astreinte de 250 euros par infraction constatée; qu'elle soutient que cet élément n'était évidemment pas ignoré de la demanderesse de permis qui a dès lors volontairement induit l'autorité compétente en erreur sur un élément déterminant de la demande de permis, l'amenant à commettre une erreur manifeste d'appréciation;

que, par ailleurs, elle souligne que le projet autorisé permet l'accueil de 160 convives; qu'à supposer même qu'il faille ramener cette évaluation à une centaine de personnes, comme le soutient la seconde partie adverse, elle estime qu'il convient d'évaluer les besoins en parking au minimum à 50 emplacements; qu'elle soutient que les exigences de la motivation formelle imposent à l'autorité administrative de vérifier concrètement si le demandeur est en mesure de répondre à ces besoins en parking, que l'autorité ne peut se fonder sur des supputations et une éventuelle bienveillance des voisins; qu'elle constate qu'en l'espèce, l'acte attaqué se fonde sur des éléments inexacts et se limite à considérer que "les besoins du projet en termes de parcage paraissent suffisamment rencontrés"; que, de plus, selon elle, l'acte attaqué révèle une erreur manifeste d'appréciation lorsque la première partie adverse conclut que la partie intervenante dispose bien de 14 places de parking situées à l'arrière, dans la rue de l'Artisanat, alors que ces places ne sont pas disponibles en raison de l'utilisation actuelle de la parcelle par son propriétaire, ce qu'elle avait déjà dénoncé dans sa requête; qu'elle constate que l'avenant signé le 5 septembre 2012 entre le propriétaire et la partie intervenante précise que celle-ci "ne peut en aucun cas utiliser le parking à l'arrière du restaurant" et que "ceci annule la convention du 8 novembre 2011"; qu'elle estime qu'en réalité, l'intervenante n'a jamais disposé d'emplacements de parking propres;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie adverse estime qu'"il est également important de rappeler que les motifs qui ont fondé la délivrance de ce permis d'urbanisme ne portaient pas uniquement sur l'existence de [la convention de bail]", que "ce contrat de location ne porte que sur cinq emplacements de parking ce qui est insignifiant vu la capacité d'accueil de l'établissement et vu la localisation géographique du restaurant", que "la motivation de l'acte porte essentiellement [sur] son implantation au sein du zoning, ce qui permet les déplacements piétons ainsi que l'utilisation des emplacements de parking d'un nombre important existant dans le zoning"; qu'elle soutient que "l'entame d'une procédure judiciaire toujours pendante, intervenue postérieurement à la délivrance de l'acte attaqué, portant sur la répartition de 5 emplacements de parking n'est pas de nature à démontrer [qu'elle] aurait commis une erreur manifeste d'appréciation au moment de la délivrance de l'acte attaqué"; qu'elle répète qu'à propos des places

disponibles dans les parkings des établissements du zoning, ils n'ont été mentionnés que de façon subsidiaire, la locution "en outre" en témoignant;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie intervenante rappelle que son restaurant a une capacité d'accueil de 160 personnes et que les 5 emplacements de parking litigieux sont dès lors insignifiants et n'ont pas déterminé l'octroi du permis, lequel se fonde sur les 15 emplacements de parking "situés le long de la rue de l'Industrie" et sur la capacité de parcage dans le zoning lui-même;

Considérant, sur la première branche du moyen unique, relative à la présence et à la disponibilité des emplacements de parking, que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que le restaurant disposera de 14 places de parking du côté de la rue de l'Artisanat;

Qu'en outre, plusieurs sociétés implantées à proximité du zoning disposent de très grands parkings ouverts, dont certains sont notoirement surdimensionnés pour les besoins de ces entreprises, même pendant les heures de travail;

Que, dès lors, les besoins du projet en termes de parcage paraissent suffisamment rencontrés, tant en soirée que sur l'heure de midi;

Considérant que les modalités d'accès et d'utilisation de la parcelle pour le parking relèvent de la compétence du propriétaire à qui il appartient de définir une répartition équilibrée des besoins en stationnement des deux restaurants; que rien n'empêche un usage mixte et polyvalent afin de répondre au mieux à ces besoins et à permettre une meilleure rotation des emplacements [sic];

Considérant que le plaignant n'apporte aucune preuve démontrant le non-respect, dans la mise en œuvre du projet, de dispositions du Code civil";

Considérant qu'il ressort du premier des considérants précités que la première partie adverse s'est nécessairement fondée sur le plan d'implantation, lequel figure 14 emplacements de parking à l'arrière du restaurant projeté, donnant sur l'avenue de l'Artisanat; que, cependant, la lecture du contrat de bail commercial, signé le 29 novembre 2011 entre le demandeur de permis et le propriétaire, révèle que ces 14 emplacements n'étaient pas compris dans la location; qu'en effet, l'article 1^{er} dudit contrat décrit le bien loué comme étant "un rez-de-chaussée à usage de restaurant situé à 1400 Nivelles, chaussée de Namur, n° 75, dont l'espace est précisément délimité au plan ci-annexé (espaces loués encadrés en vert) faisant partie intégrante du présent bail [...]"; qu'il y est précisé à l'alinéa 2 que "le preneur aura accès au terrain situé à front de la chaussée de Namur, n° 75 sur toute la longueur de l'immeuble loué jusqu'à la chaussée de Namur" et que "ce terrain figure au plan en grisé ci-annexé faisant partie intégrante du présent bail"; que le plan annexé au bail ne figure pas les 14 emplacements de parking situés à l'arrière; que les photographies déposées par la partie requérante montrent d'ailleurs que lesdits

emplacements sont réservés à un garage de carrosserie situé rue de l'Artisanat; qu'il en résulte que ces emplacements n'ont jamais été compris dans la location;

Considérant que l'avenant à ce contrat de bail, signé le 5 septembre 2012, ne fait que confirmer cette absence d'emplacements de parking à l'arrière du restaurant quand il dispose que "le preneur ne peut en aucun cas utiliser le parking à l'arrière du restaurant", même s'il y est précisé que "ceci annule la convention du 8/11/2011";

Considérant, par conséquent, que les autorités compétentes ont été induites en erreur sur un élément déterminant de l'octroi du permis;

Considérant, quant aux cinq emplacements de parking situés en face du restaurant projeté le long de la chaussée de Namur, que l'attention des parties adverses a été attirée par la partie requérante sur ses revendications relatives à l'usage exclusif de ce parking conformément au bail commercial la liant à la S.P.R.L. OLIVEIRA; que, sur ce point, la réponse de la première partie adverse revient à s'immiscer dans les relations privées entre la partie requérante et le bailleur, puisqu'elle préconise, en termes de motivation, un usage mixte du parking; qu'il y va d'une erreur de droit; qu'il en résulte au demeurant que la première partie adverse ne s'est pas assurée de l'existence d'une place de parking réservée aux personnes à mobilité réduite comme imposée dans les conditions du permis, conformément à l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant, par ailleurs, que, compte tenu de la capacité d'accueil du restaurant qui s'élève à 160 personnes, il est certain que ni les 14 places situées à l'arrière, ni les 5 places situées à l'avant n'auraient pu suffire en termes d'emplacements de parking; qu'à cet égard, la première partie adverse estime que la clientèle qui ira au restaurant sera celle qui fréquente le zoning et que celle-ci s'y déplacera à pied; que, si une telle analyse peut être raisonnable en journée, quoique le zoning s'étende sur plusieurs hectares, elle perd de sa pertinence en soirée, période de la journée où les activités du zoning cessent; que se pose alors la question du parking; que, sur ce point, la première partie adverse se fonde, dans la motivation, sur la présence de sociétés à proximité du restaurant projeté qui disposent "de très grands parkings ouverts, dont certains sont notoirement surdimensionnés pour les besoins de ces entreprises, même pendant les heures de travail"; qu'elle n'a toutefois pas vérifié si ces entreprises étaient disposées à laisser l'utilisation de leur parking à la clientèle fréquentant le restaurant, notamment par la production de conventions signées entre lesdites entreprises et la partie intervenante; que, certes, elle souligne dans son mémoire en réponse et son dernier mémoire que ce motif serait surabondant parce qu'il est introduit par la locution "en outre" et qu'il ne s'agit pas

d'un élément nécessaire au bon aménagement des lieux; que, toutefois, dans son dernier mémoire, elle tient à préciser que "la motivation de l'acte porte essentiellement [sur] son implantation au sein du zoning, ce qui permet les déplacements piétons ainsi que l'utilisation des emplacements de parking d'un nombre important existant dans le zoning"; qu'une telle argumentation est dès lors contradictoire; qu'en toute hypothèse, compte tenu de la capacité d'accueil du restaurant, il appartenait à la première partie adverse de s'assurer de la suffisance des emplacements de parking destinés à la clientèle du restaurant litigieux; qu'à défaut de le faire, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la première branche du moyen unique est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. AMICA est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 4 juin 2012 par le collège communal de la ville de Nivelles à la S.P.R.L. AMICA, relatif à un bien sis à Nivelles, chaussée de Namur, 75, cadastrée Niv. II, section C, n° 87G2, ayant pour objet la transformation d'une surface commerciale en restaurant.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre juillet deux mille quatorze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.