

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.544 du 25 septembre 2014

A. 201.598/XIII-5986

En cause :

**1. l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE "LES PLATANES",**

2. BRANCART Michel,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

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.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 août 2011 par l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "LES PLATANES" et Michel BRANCART qui demandent l'annulation du "permis d'urbanisme délivré en date du 27 juin 2011 par le collège communal de la ville de Nivelles, autorisant la société anonyme (S.A.) SOTRABA «c/o Monsieur Roger SMET» [...] à construire un immeuble à appartements sur un bien situé à [...] Nivelles, chemin Coparty n° 2, cadastré Niv. II, section C, n° 448n";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur 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 le dernier mémoire des parties requérantes ainsi que le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. LANGENAKEN, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me E. HEMBERG, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, auditeur;

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 cause se présentent comme suit :

1. Le 10 juillet 1974, la ville de Nivelles délivre un permis de bâtir ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements qui constitue le "Bloc I" de la résidence "Les Platanes", sur un bien situé à Nivelles, rue Coparty, n° 2.

Le projet de résidence "Les Platanes" fait l'objet d'un acte de base dressé par notaire le 9 septembre 1974. Cet acte précise :

" La société [...] se propose d'ériger sur le terrain prédécrit deux blocs de flats, appartements, bureaux, garages et parking [...].

Ces constructions comprennent donc deux bâtiments dénommés respectivement «Bloc I» et «Bloc II», l'ensemble des deux blocs étant connu sous la dénomination «Résidence Les Platanes».

En plus des deux blocs dont question ci-avant, l'ensemble des constructions comprend encore en sous-sol des garages et des parkings.

[...]

Le permis de bâtir le «Bloc I», dont question ci-avant, a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles en sa séance du dix juillet mil neuf cent septante-quatre.

L'autorisation de bâtir le second bloc a été également demandée par la société comparante, mais le permis ne lui a pas encore été accordé à ce jour.

Il en résulte que le présent acte de base s'applique à l'ensemble des deux blocs dont tous les propriétaires formeront ensemble la totalité de la propriété des parties communes et notamment du terrain prédécrit.

[...]"

Seul le Bloc I ainsi décrit est construit sur la base du permis de bâtir précité.

La première partie requérante est l'association des copropriétaires du Bloc I érigé et la seconde partie requérante est propriétaire d'un appartement de ce Bloc I et de certaines quotités des parties communes.

2. Le 17 janvier 2011, la S.A. SOTRABA introduit auprès de la ville de Nivelles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements de 30 logements (sur 8 niveaux) sur un bien appartenant à la copropriété résidence "Les Platanes", situé à Nivelles, chemin Coparty, n° 2 et cadastré section C, n° 448n.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles. Il est en outre situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) "Coparty" de la ville de Nivelles, adopté le 17 septembre 2007 et révisé le 13 décembre 2007.

Le demandeur de permis sollicite une dérogation au point 10.6 de ce P.C.A. (zone de construction en sous-sol) en ce que le projet prévoit la création d'un sous-sol - parking, caves et locaux techniques - en dehors de la zone prévue audit P.C.A.

3. Le 4 mars 2011, la ville de Nivelles accuse réception de la demande de permis.

4. La demande de permis est soumise à enquête publique "en application de l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) - Dérogations aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 2, révision 11 de Nivelles en ce qui concerne la zone de construction en sous-sol (point 10.6)". L'enquête publique est organisée du 16 au 30 mars 2011 et suscite le dépôt de 11 lettres de réclamations.

5. Le 5 avril 2011, le service incendie de la ville de Nivelles émet un avis favorable sur le projet.

6. Le 6 avril 2011, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Nivelles émet un avis favorable sur le projet.

7. Le 18 avril 2011, le service des travaux de la ville de Nivelles remet une note interne au sujet du projet.

8. Le 2 mai 2011, le collège communal de la ville de Nivelles donne un avis favorable sur la demande de permis.

9. Le 14 juin 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable tant sur la dérogation sollicitée que sur le projet présenté.

10. Le 27 juin 2011, le collège communal de la ville de Nivelles octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

(1) Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : en application de l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

(1)(2) Considérant que 11 lettres de réclamations représentant 55 personnes ont été introduite(s); qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 2, révision n° 11 de Nivelles pour le(s) motif(s) suivant(s) : zone de construction en sous-sol (point 10.6);

(1)(2) Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 09/05/2011 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :
[...]

- Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Nivelles, le bien se situe en zone d'habitat (arrêté du 01/12/1981);
- Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 2 «Coparty - Rév. Partielle n° 11» approuvé par arrêté ministériel du 13/12/2007;
- Considérant que le bien se situe à proximité du cours d'eau «Ry Michaux», catégorie : 03;
- Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.);
- Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour les motifs suivants : 10.6 : zone de construction en sous-sol;
- Considérant que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 08/04/2011;
- Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 16/03/2011 au 30/03/2011;

- Considérant que 11 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;
- Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :
 - choix de l'implantation de l'immeuble et son impact sur la construction existante en matière d'ensoleillement,
 - sur les modalités de restriction d'accès au parking privé de la copropriété,
 - le maintien de la barrière d'accès au parking,
 - l'absence d'harmonie architecturale entre l'immeuble existant et le projet,
 - la nécessité de maintenir l'alimentation de l'étang existante,
 - l'absence de caractère exceptionnel de la dérogation au P.C.A.,
 - le gigantisme du projet;
- Considérant que la demande n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 2 de Nivelles;
- Considérant que le volume principal s'implante dans la zone de bâtisse prévue sur le plan;
- Considérant que la zone de bâtisse pour le sous-sol est plus importante que celle destinée aux volumes hors sol;
- Considérant la nécessité de prévoir des emplacements de parking en suffisance;
- Considérant que le débordement de 4,50 m en zone de cours et jardins permet de satisfaire à cette exigence tout en évitant la construction de 2 niveaux de parking en sous-sol;
- Considérant que la dérogation ne remet pas en cause les options du P.C.A.; qu'elle est acceptable;
- Considérant que le gabarit projeté et les matériaux mis en œuvre créent un ensemble harmonieux s'intégrant au contexte bâti et non-bâti existant;
- Considérant que les remarques émises par le collège communal en sa séance du 02/05/2011 sont pertinentes; que je m'y rallie;
- J'émet un AVIS FAVORABLE sous réserve de respecter l'avis émis par le collège communal de Nivelles en sa séance du 02/05/2011.
J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée.
J'émet un avis favorable au projet présenté.

Considérant que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations à l'exception de toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er};

(1)(2) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- (service) service régional d'incendie : (motif) prévention; que son avis sollicité en date du 07/03/2011 et transmis en date du 05/04/2011 est favorable conditionnel;
- (commission) C.C.A.T.M. : (motif) immeuble de logements; que son avis sollicité en date du 07/03/2011 et transmis en date du 08/04/2011 est favorable;

Considérant que ce projet de construction d'un immeuble à appartements n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis d'urbanisme est suffisante afin de permettre au collège communal d'apprécier l'impact environnemental de ce projet;

Considérant dès lors que la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 16 mars 2009 par le collège communal pour la construction d'un immeuble à appartements;

Vu les modifications apportées au projet;

Attendu que ce projet, tel que modifié, a été conçu dans le respect de la circulaire du 14 novembre 2008; qu'à cet effet le bâtiment est implanté à plus de 5 mètres de la couronne de l'arbre existant;

Attendu que la largeur du nouvel immeuble a été réduite de manière à permettre un accès pour les services de secours à gauche de la construction; que cette option permet d'éviter la création d'une piste d'accès derrière l'immeuble existant;

Attendu que les réclamations enregistrées durant l'enquête publique portent essentiellement sur :

- le choix de l'implantation de l'immeuble et son impact sur la construction existante en matière d'ensoleillement;
- les modalités de restriction d'accès au parking privé de la copropriété;
- le maintien de la barrière d'accès au parking;
- l'absence d'harmonie architecturale entre l'immeuble existant et le projet;
- la nécessité de maintenir l'alimentation de l'étang existante;
- l'absence de caractère exceptionnel de la dérogation au P.C.A.;
- le «gigantisme» du projet;

Vu la configuration des lieux et du contexte bâti existant;

Considérant que l'affectation résidentielle de ce projet est conforme à la destination générale de la zone considérée;

Considérant que ce projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 2 approuvé par arrêté royal du 07/07/1951, révision partielle n° 11 approuvé par arrêté ministériel du 13/12/2007 en ce qui concerne la profondeur du sous-sol;

Considérant que cette dérogation est exceptionnelle dans la mesure où elle se rapporte à une configuration très particulière; qu'en effet, ce projet doit agencer un sous-sol en tenant compte d'un parking existant présentant une emprise importante dans la zone de recul;

Considérant qu'au regard des exigences en matière de stationnement, il n'est pas souhaitable d'établir deux niveaux de sous-terrain à cet endroit; qu'il est en effet plus rationnel de déborder de 4,50 mètres supplémentaires dans la zone de cours et jardins;

Considérant que cette dérogation est compatible avec l'option urbanistique de ce plan communal d'aménagement qui prévoit, des zones de bâtisses pour les sous-sols plus importantes que pour les bâtiments hors sols;

Considérant qu'au regard des objectifs du schéma de développement de l'espace régional, l'affectation de ce projet participe au renforcement de la centralité et à la densification de l'urbanisation (S.D.E.R., P. 152-153 : 1.4. Structurer les villes et les villages);

Considérant que la proximité de la gare justifie la densité sollicitée;

Vu les gabarits et volumétries des immeubles de ce quartier;

Considérant que la volumétrie et le gabarit de ce projet sont étudiés en étroite relation avec ceux des bâtiments existants du quartier; que cette intégration se marque particulièrement par la continuité établie par rapport à l'immeuble existant;

Considérant que le gabarit de ce projet est judicieusement étudié par rapport aux gabarits des immeubles de ce quartier;

Considérant que le rythme et le dessin des baies de ce projet sont caractérisés par une expression architecturale homogène et contemporaine;

Considérant que les matériaux sont étudiés de façon à s'intégrer harmonieusement aux immeubles du quartier;

Considérant que les emplacements de parcage proposés constituent une réponse adéquate au regard du programme de logement développé;

Considérant enfin qu'un tel projet répond adéquatement par son implantation, sa volumétrie et ses matériaux au contexte urbanistique existant; qu'il présente toutes les caractéristiques nécessaires à une implantation cohérente en centre-ville;

Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe au bon aménagement des lieux;

DECIDE

[...]

Article 6 - Afin de prendre en compte la reprise des eaux de ruissellement du parking extérieur, la capacité des réservoirs d'orage sera portée à 3 x 10.000 litres avec intégration de 3 ajutages de 5000 litres chacun, soit une capacité libre de 15.000 litres;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la seconde partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours dans le chef de la première partie requérante, estimant que celle-ci ne démontre pas l'atteinte à l'intérêt collectif spécifique qu'elle défend dès lors qu'elle n'établirait pas en quoi l'acte attaqué porterait atteinte à la conservation de l'immeuble "Les Platanes" ou troublerait sa gestion;

Considérant que, dans sa requête, la première partie requérante indique avoir intérêt au recours en sa qualité de gestionnaire des parties communes, dans lesquelles sont comprises "le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis [...]" suivant l'article 5 de l'acte de base;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la première partie requérante précise que l'intégralité de la parcelle sur laquelle sont implantés le Bloc I, construit, et le Bloc II, autorisé par l'acte attaqué, constitue une partie commune; qu'elle produit, à l'appui de cette affirmation, les extraits pertinents des pages 4, 5 et 6 de l'acte de base; qu'elle en déduit que l'intégralité du terrain, c'est-à-dire celui où doit être implanté l'immeuble litigieux, constitue une partie commune de tous les copropriétaires, en ce compris les copropriétaires du Bloc I; qu'elle s'estime dès lors intéressée au premier chef à contester le permis délivré dès lors que, par ce biais, elle entend s'opposer au projet qui porte atteinte à des parties communes; qu'elle ajoute que le projet querellé va bouleverser le cadre de vie, que les zones de circulation et les parkings projetés vont porter atteinte à la conservation du Bloc I de la résidence "Les Platanes" et que ce projet est de nature à bouleverser la gestion des parties communes;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie requérante affirme que le projet tel qu'autorisé, a des incidences sur la conservation et l'administration de l'immeuble appartenant aux copropriétaires, qu'il en va ainsi, du parking existant, et dès lors de la circulation; qu'elle estime qu'en prévoyant à la fois 31 emplacements en sous-sol et 14 emplacements supplémentaires à l'extérieur, le projet modifie profondément la situation acquise avant la délivrance du permis attaqué, en ce qui concerne la circulation et le parcage; qu'elle ajoute que, lors de l'enquête publique, diverses réclamations ont également porté sur "le choix de l'implantation de l'immeuble et son impact sur la construction existante en matière d'ensoleillement"; qu'elle en déduit que la "conservation de l'immeuble", telle qu'elle existait avant la délivrance de l'acte attaqué, va être manifestement modifiée;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la première partie adverse estime que l'association de copropriétaires reste en défaut de démontrer en quoi l'acte attaqué porterait atteinte à la conservation de l'immeuble leur appartenant ou troublerait sa gestion; qu'elle ajoute que le "cadre de vie" que la première partie requérante estime bouleversé, ne fait pas partie de l'intérêt collectif spécifique défendu par l'association des copropriétaires; qu'elle considère que la construction d'un parking en sous-sol ne porte pas atteinte à la conservation de l'immeuble existant, les places de parking existantes n'étant pas modifiées; qu'elle reproche à la première partie requérante de ne pas indiquer concrètement en quoi la circulation serait "sérieusement" modifiée par le projet attaqué; que selon elle, si une légère modification de l'ensoleillement du bâtiment existant devait être établie, elle n'aurait pas d'impact sur la conservation de l'immeuble;

Considérant que les personnes morales de droit privé, telles les associations de copropriétaires, peuvent contester devant le Conseil d'Etat un acte portant atteinte à l'intérêt collectif spécifique qu'elles poursuivent en raison de leur objet social et qui se distingue tant de l'intérêt général que de l'intérêt personnel de leurs membres; que l'intérêt collectif spécifique que les associations de copropriétaires défendent en vertu de leur objet social défini par l'article 577-5, § 3, du Code civil, est la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis appartenant aux copropriétaires; que ce n'est que dans la mesure où une décision affecte cet intérêt collectif spécifique qu'une association de copropriétaires peut agir en justice; qu'elle n'est par contre pas le mandataire des indivisaires et ne peut les représenter pour contester un acte lésant seulement leur intérêt individuel et non son intérêt collectif spécifique;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué porterait atteinte, selon la première requérante, à la gestion des parties communes, en ce qu'il générerait des problèmes en terme de parcase et de circulation; qu'il ressort de l'acte de base qu'appartient aux parties communes le terrain sur lequel doit être implanté le projet; qu'en conséquence, la gestion de celles-ci sera impactée par l'augmentation prévue des parcases et la circulation engendrée; qu'il y a lieu d'admettre que le recours contre le permis attaqué entre dans l'objet de l'association des copropriétaires tel que défini par l'acte 577-5, § 3, du Code civil en tant qu'elle a pour mission de veiller à la conservation de l'immeuble, en tous ses aspects, et la gestion de celui-ci et des parties communes; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation "de l'article 114 du CWATUPE, de la violation du plan communal d'aménagement n° 2 de Nivelles, révision n° 11, approuvé par arrêté ministériel du 13 décembre 2007, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'elles font reproche à l'acte attaqué de ne pas expliquer de manière suffisante les raisons pour lesquelles il a été décidé de recourir au mécanisme dérogatoire; qu'elles estiment qu'en tout état de cause, la dérogation aux prescriptions du plan communal d'aménagement, telle qu'accordée, n'est pas suffisamment motivée; qu'elles constatent que le projet prévoit le débordement de la construction en sous-sol de 4,50 mètres en zone de cours et jardins; qu'elles rappellent qu'en application de l'article 114 du CWATUPE, une dérogation à un outil d'aménagement du territoire ne peut être délivrée qu'à titre exceptionnel et qu'il appartient ainsi à l'autorité administrative de faire un usage modéré du recours à la dérogation, moyennant une motivation spécifique justifiant les raisons du recours à ce mécanisme qui s'ajoute à la motivation relative au respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué; qu'elles considèrent qu'en l'espèce, les motifs invoqués par le fonctionnaire

délégué, selon lequel la dérogation est justifiée par le fait de "prévoir des emplacements de parking en suffisance", ce qui permet d'éviter "la construction de deux niveaux de parkings en sous-sol", et les motifs contenus dans le permis d'urbanisme litigieux, selon lesquels "il n'est pas souhaitable d'établir deux niveaux de souterrains à cet endroit; qu'il est en effet plus rationnel de déborder de 4,50 m supplémentaires dans la zone de cours et jardins", ne sont pas suffisants pour justifier la dérogation; que, selon elles, cette motivation ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la dérogation a été accordée en lieu et place de l'implantation de deux niveaux de parking en sous-sol, ce qui aurait permis d'éviter l'atteinte à la zone de cours et jardins; qu'elles relèvent qu'à la lecture de l'acte querellé, rien ne conduit à conclure à une impossibilité technique ou autre d'effectuer ces deux niveaux de parcage en sous-sol; qu'elles constatent que le seul élément invoqué par la première partie adverse est qu'il est "plus rationnel" de déborder dans la zone de cours et jardins; qu'elles font valoir que la simple "raison" ne tend pas à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'elles en déduisent que, manifestement, l'autorité administrative n'a pas fait un usage modéré de la dérogation; qu'en outre, elles contestent ce recours à la dérogation, "d'autant plus que l'autorité semble perdre de vue que la difficulté de réaliser les emplacements de parking suffisants est issue non seulement de l'ampleur du projet (30 logements), mais également de la préexistence du «Bloc I»"; qu'elles estiment que c'est, en quelque sorte, le "saucissonnage" des demandes de permis d'urbanisme sur la parcelle qui a abouti à la situation actuelle, "c'est-à-dire au fait de devoir déroger aux prescriptions du plan communal d'aménagement pour réaliser un projet de grande ampleur, en faisant abstraction totale du passé"; qu'elles exposent ainsi que "le fait d'avoir construit un immeuble à appartements, avec parkings, dans les années 1970, ne peut constituer une circonstance exceptionnelle permettant de déroger à la règle";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, s'agissant de leur intérêt à soulever le moyen, les parties requérantes allèguent avoir toutes deux le droit de s'opposer à un projet et de faire les recours utiles à ce sujet, en soulevant notamment le défaut de motivation des dérogations octroyées par l'acte attaqué; qu'elles en déduisent avoir intérêt au moyen; que, sur le fond, elles réaffirment que la dérogation octroyée n'est pas suffisamment motivée et relèvent que le permis attaqué mentionne qu'il est "souhaitable" de déroger, expression "curieuse" s'agissant d'un mécanisme auquel l'on doit avoir recours de manière exceptionnelle; qu'elles réitèrent leur argumentation selon laquelle la dérogation a été rendue nécessaire par la préexistence du Bloc I, soulignant que si le promoteur avait construit les deux blocs en même temps, la question ne se serait pas posée; qu'enfin, elles considèrent qu'il ne peut être question de "gestion parcimonieuse du sol", alors qu'en l'espèce, c'est la densification extrême de la parcelle qui entraîne la dérogation;

Considérant que, dans le dernier mémoire, les parties requérantes indiquent avoir intérêt à leur moyen, en tant que riveraines du projet, et en application de l'article 1^{er} du CWATUPE; qu'elles exposent qu'à partir du moment où le projet était soumis à enquête publique, les riverains qui peuvent y faire part de leurs éventuelles observations doivent également avoir droit à un recours; qu'elles font encore valoir que la dérogation est justifiée par l'ampleur du projet et qu'elles ont manifestement un intérêt à contester l'ampleur d'un projet "qui entraîne, nécessairement, une dérogation à un outil d'aménagement du territoire";

Considérant quant à l'intérêt au moyen que dès lors que les parties requérantes estiment que le projet attaqué leur cause grief en ce qu'il "bouleverse leur cadre de vie, les zones de circulation et les parkings", elles justifient d'un intérêt suffisant au moyen qui critique l'octroi d'une dérogation pour la construction du parking en zone de cours et jardins;

Considérant, quant au fondement du moyen, que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que l'autorité se doit d'indiquer les raisons pour lesquelles elle déroge au P.C.A. applicable et démontrer qu'elle a fait en l'espèce un usage modéré du mécanisme dérogatoire, conformément aux articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant qu'en l'espèce, le sous-sol du projet litigieux déborde en zone de cours et jardins et s'écarte en cela du P.C.A. n° 2 "Coparty" de la ville de Nivelles, applicable à la parcelle en cause; que l'autorité communale a motivé l'octroi de la dérogation comme suit :

" Considérant que ce projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 2 approuvé par arrêté royal du 07/07/1951, révision partielle n° 11 approuvé par arrêté ministériel du 13/12/2007 en ce qui concerne la profondeur du sous-sol;

Considérant que cette dérogation est exceptionnelle dans la mesure où elle se rapporte à une configuration très particulière; qu'en effet, ce projet doit agencer un sous-sol en tenant compte d'un parking existant présentant une emprise importante dans la zone de recul;

Considérant qu'au regard des exigences en matière de stationnement, il n'est pas souhaitable d'établir deux niveaux de sous-terrain à cet endroit; qu'il est en effet plus rationnel de déborder de 4,50 mètres supplémentaires dans la zone de cours et jardins;

Considérant que cette dérogation est compatible avec l'option urbanistique de ce plan communal d'aménagement qui prévoit, des zones de bâtisses pour les sous-sols plus importantes que pour les bâtiments hors sols";

Considérant qu'il ressort de cette motivation que l'autorité a examiné la question du stationnement lié au projet litigieux; qu'elle a pu constater la configuration existante qui empêche que le parking de l'immeuble en projet puisse être intégralement prévu en sous-sol dans la zone de recul, en raison de la présence du parking sous-terrain du Bloc I qui empiète déjà largement sous cette zone; qu'il s'agit là d'une situation de fait existante dont l'autorité a pu parfaitement tenir compte pour apprécier la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

que les motifs de l'acte attaqué démontrent, par ailleurs, que l'autorité administrative a estimé qu'au regard des exigences en matière de stationnement, il n'était pas souhaitable de construire un parking en sous-sol sur deux niveaux; qu'il s'agit là d'une appréciation qui relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité, les parties requérantes n'établissant pas que, ce faisant, celle-ci aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

que cette autorité a encore indiqué que la dérogation prévue était compatible avec l'option urbanistique de ce plan communal d'aménagement qui prévoit, des zones de bâtisses pour les sous-sols plus importantes que pour les bâtiments hors sols;

qu'une telle motivation est suffisante et adéquate pour justifier que la dérogation au P.C.A., qu'entraîne l'aménagement d'un seul niveau au sous-sol, était nécessaire et exceptionnelle pour réaliser le projet litigieux de manière optimale à l'endroit indiqué;

que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un second moyen "de la violation de l'article 123 du CWATUPE et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir"; qu'elles considèrent que la condition prévue à l'article 6 du dispositif du permis d'urbanisme, qui prévoit la création et la pose d'un réservoir d'orage supplémentaire de 10.000 litres est illégale dans la mesure "où cette imposition nécessite elle-même un permis d'urbanisme que ce soit au titre de modification sensible du relief du sol ou autre"; qu'elles ajoutent qu'en tout état de cause, l'acte attaqué n'est pas motivé à ce sujet;

Considérant que les parties requérantes renvoient à leur réplique au premier moyen en ce qui concerne leur intérêt au second moyen; qu'elles réaffirment, tant dans le mémoire en réplique que dans leur dernier mémoire, que l'ajout d'un troisième réservoir de 10.000 litres ainsi qu'un ajutage supplémentaire de 5.000 litres nécessitent l'octroi d'une autorisation et ce même si cela n'entraîne aucune modification sensible du relief du sol; qu'elles en déduisent que la condition est illégale;

Considérant que, sans qu'il y ait lieu de s'interroger sur l'intérêt des parties requérantes à contester la condition qui exige le placement d'un réservoir supplémentaire afin d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement, il convient de constater que celle-ci est précise, qu'elle ne laisse au bénéficiaire du permis aucune liberté dans son exécution, la capacité individuelle des réservoirs étant détaillée, que sa réalisation ne nécessite pas le dépôt de plans, qu'elle revêt un caractère accessoire à l'objet principal du permis litigieux qui est la construction de l'immeuble à appartements et qu'elle ne renvoie pas à un événement futur ou incertain; qu'enfin, elle ne modifie pas l'objet initial de la demande de permis; qu'en outre, cette condition fait partie intégrante du permis d'urbanisme octroyé de sorte que sa réalisation ne nécessite pas de permis d'urbanisme supplémentaire; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 175 euros chacune.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.