

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.583 du 28 avril 2016

A. 212.974/XIII-7023

En cause : **DE SAFFEL** Jean-Marc,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} juillet 2014 par Jean-Marc DE SAFFEL qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 22 avril 2014 par le collège communal de la ville de Nivelles à Thierry MIEST pour la transformation d'une habitation unifamiliale en habitation et maison d'hôtes située avenue de Burlet, 25 à Nivelles;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 25 janvier 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 mars 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Donatien BOUILLIEZ, loco Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 29 janvier 2014, Thierry MIEST introduit auprès du collège communal de la ville de Nivelles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale, sise avenue de Burlet, 25 à Nivelles, en habitation et maison d'hôtes.

Le projet consiste en l'aménagement de pièces de vie (chambre et bureau) réservées au propriétaire (au 3^{ème} étage de l'immeuble), de 5 chambres d'hôtes accompagnées chacune d'une salle de bain (aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages), d'une salle de conférence/séminaire (au rez-de-chaussée de l'immeuble en lieu et place d'un garage, de caves et de locaux techniques existants), ainsi que des espaces de vie communs (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage). Il implique la démolition d'une annexe existante et la reconstruction d'une annexe plus grande.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles du 1^{er} décembre 1981.

2. Le 3 mars 2014, le collège communal délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Le 6 mars 2014, la ville de Nivelles transmet à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) le dossier de base relatif à la demande de Thierry MIEST.

4. Une enquête publique est organisée du 19 mars au 2 avril 2014. Elle suscite quatre lettres de réclamations.

5. Le 25 mars 2014, le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

6. Le 22 avril 2014, le collège communal délivre le permis sollicité moyennant le respect de certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- règlement général d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouvert au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- isolation thermique et ventilation des bâtiments;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

[...]

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};

[...]

Considérant que ce projet de transformation d'une habitation unifamiliale en habitation et maison d'hôtes avec salle de conférence n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à cette 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;

Considérant que les réclamations émises au cours de l'enquête publique portent sur :

- l'aggravation des problèmes de stationnement;
- les vues directes générées par la terrasse et la baie vitrée;
- la mauvaise insonorisation du bâtiment;
- les nuisances générées par un bâtiment à vocation commerciale lors des festivités telles que anniversaires, barbecue, réunions commerciales et le week-end orientées vers les jardins;
- les dimensions du volume secondaire;

Considérant que la demande est conforme à l'article 26 définissant la zone d'habitat dans la mesure où il ne met pas en péril sa destination principale;

Considérant que ce projet de création de cinq chambres d'hôtes participe au développement touristique de la Ville de Nivelles;

Considérant que cette fonction s'inscrit dans l'équipement urbain contribuant à la mixité des fonctions;

Considérant que l'aggravation des nuisances sonores est hypothétique et non établie; qu'en effet, la mise en place de chambres d'hôtes n'est pas susceptible de générer des nuisances mettant en péril l'affectation en partie résidentielle du quartier;

Considérant que la démolition de l'annexe actuelle par la reconstruction d'un nouveau volume secondaire permettra d'améliorer la situation existante;

Considérant que la profondeur de la construction est sensiblement identique à celle des propriétés limitrophes;

Considérant que ce projet respecte le relief naturel du sol;

Considérant que ce projet est conçu, tant par ses matériaux que sa volumétrie, dans le respect du caractère architectural de l'ensemble bâti;

Considérant que l'aménagement d'un coin détente couvert dans le jardin ne génère pas d'impact urbanistique sur les propriétés voisines;

Considérant cependant que la création d'une terrasse au niveau rez + 2 n'est cependant pas judicieuse; que, bien que conçue dans le respect du Code civil, cette terrasse est orientée vers les parcelles voisines;

Considérant que la parcelle comporte des espaces extérieurs en suffisance;

Considérant dès lors qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 1,2 m à partir de la façade comprenant la porte d'accès;

Vu la délibération du Conseil communal du 28 janvier 2013 décidant la création d'un fonds affecté à l'acquisition de biens destinés à être aménagés en tout ou en partie en espace de stationnement, à améliorer la mobilité ou à augmenter l'offre en matière de mobilité douce sur le territoire communal;

Vu la délibération du 24 février 2014 du Collège communal exonérant la charge d'urbanisme au regard de la vocation non-résidentielle des unités de logement créées au-delà de l'habitation du propriétaire et des possibilités de parking existantes (gare) aux abords du projet;

Considérant dès lors, que cet ensemble bâti, tel que transformé, s'intégrera par son implantation, sa volumétrie et ses matériaux au contexte urbanistique existant;

DECIDE

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Thierry Miest pour la transformation d'une habitation unifamiliale en habitation et maison d'hôtes, avenue de Burlet, n° 25, parcelle cadastrée Niv. II, section C, n° 121T3 à 1400 Nivelles est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les droits civils de tiers;
- 2° respecter les impositions émises par le service régional d'incendie le 25/03/2014 - rapport dont réf. : N1007225/001/4PMR/RP - dont une copie est annexée au présent permis;
- 3° limiter la profondeur de la terrasse à 1,2 m à partir de la façade comprenant la porte d'accès. [...]"

7. Cette décision est notifiée le 30 avril 2014 à Jean-Marc DE SAFFEL qui la réceptionne le 2 mai 2014;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er} et 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et du principe du bon aménagement des lieux, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'insuffisance, la contradiction, l'erreur et l'inadéquation des motifs;

Considérant que, dans une première branche, il met en exergue une motivation insuffisante et erronée au regard des articles 1^{er} et 27 du CWATUPE et des critères définis à l'article 26 du CWATUPE; qu'il soutient que le projet a une vocation commerciale qui s'inscrit dans un tissu urbanisé dense mais composé essentiellement d'habitations unifamiliales, situé en zone d'habitat au plan de secteur, qu'un immeuble aménagé en chambres d'hôtes et espace de conférence ne peut s'inscrire dans la définition de la résidence, et ce d'autant qu'il s'agit d'une configuration plus proche d'un établissement hôtelier que d'une véritable "chambre d'hôtes" puisque, selon le requérant, les hôtes ne partageraient pas les pièces de vie du propriétaire; qu'il relève que cette activité économique ne peut être autorisée en zone d'habitat que pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elle soit compatible avec le voisinage; qu'à son avis, la partie adverse ne justifie pas concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet respecte ces deux conditions qui se distinguent et l'acte attaqué n'est donc pas motivé à suffisance;

Considérant que, dans une deuxième branche relative à une motivation insuffisante au regard des réclamations, le requérant précise qu'il a fait valoir, dans le cadre de l'enquête publique, des remarques relatives à l'isolation phonique du bâtiment, la problématique du stationnement, la réalisation de l'annexe en zone arrière comportant de grands vitrages ainsi que de la terrasse qui se trouve sur le toit de celle-ci; qu'il considère que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas à ces remarques de manière adéquate puisqu'à aucun moment la partie adverse n'explique les raisons pour lesquelles elle estime que le projet garantit une isolation acoustique suffisante, que l'extension envisagée n'est pas excessive au regard du volume de l'habitation considérée, ni comment les "hôtes" stationneront alors qu'il n'y a pas suffisamment de places de stationnement et que le parking S.N.C.B. est payant;

Considérant que, dans la troisième branche, il relève une erreur manifeste d'appréciation; qu'il soutient que les affirmations de l'acte attaqué selon lesquelles le projet ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué et le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité est applicable sur la partie du territoire où se situe le projet sont manifestement erronées puisque l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité par courrier daté du 6 mars 2014 sans toutefois que la partie adverse indique la réponse que celui-ci a donnée et que le règlement général d'urbanisme précité n'était pas applicable au jour où la partie adverse a statué sur la demande de permis puisqu'il n'est entré en vigueur que le lendemain;

Considérant qu'en réplique, au sujet de son intérêt au moyen contesté par la partie adverse, le requérant soutient qu'il ne ressort d'aucune disposition des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat telles qu'elles ont été modifiées ou du règlement de procédure, qu'il lui appartiendrait de justifier son intérêt à chacun des moyens sous peine d'irrecevabilité;

Considérant, sur la première branche, que le requérant admet que la première branche du premier moyen est entachée d'une erreur matérielle en ce qu'elle vise l'article 27 du CWATUPE mais soutient que l'on comprend bien, à la lecture du développement de cette branche, qu'il entendait viser la violation de l'article 26 du CWATUPE de sorte qu'il n'y a pas lieu de déclarer la première branche du premier moyen irrecevable à cet égard; qu'il réplique qu'il a intérêt à ce que l'acte attaqué motive adéquatement en quoi le projet est justifié au regard de cet article, que l'exposé du moyen précise bien qu'il est entre autre pris de l'inadéquation des motifs et que la partie adverse n'a pas concrètement justifié les raisons pour lesquelles elle estime que le projet respecte les conditions reprises à l'article 26 du CWATUPE; que, selon lui, l'on ne peut dégager aucun enseignement de l'arrêt n° 227.695 du 13 juin 2014 qui, selon la partie adverse, s'appliquerait en l'espèce; qu'il conclut que l'acte n'est donc ni suffisamment, ni adéquatement motivé;

Considérant, à propos de la deuxième branche, que le requérant réplique qu'il appartenait à l'autorité, conformément à l'article 1^{er} du CWATUPE, d'analyser et d'expliquer comment le projet garantit une isolation phonique suffisante; qu'il déclare subir déjà actuellement des nuisances sonores et souligne que ce projet va altérer encore davantage son cadre de vie; que, selon lui, la partie adverse devait être d'autant plus vigilante à l'égard de cette problématique qu'il existe des normes acoustiques à respecter pour les immeubles d'habitation; qu'il ajoute que l'acte attaqué ne prend pas en compte le fait que le parking de la gare est payant, et qu'en outre, le fait que l'avenue de Burlet se trouve en zone bleue et que les "hôtes" n'ont pas de carte de riverain n'implique pas pour autant que l'impact de ces derniers sur

les emplacements de parking de cette avenue sera faible; que, à son estime, à propos de la motivation relative à la terrasse et à l'annexe, la partie adverse ne fournit aucune réponse au problème de vues directes depuis la véranda prévue dans le projet et ne motive pas non plus en quoi le fait de limiter la profondeur de la terrasse à 1,20 mètre ne causerait plus de vue plongeante depuis celle-ci vers le jardin du requérant ainsi qu'une vue directe sur sa chambre, sa salle de bain et sa salle à manger; qu'il juge la motivation de l'acte attaqué parfaitement inadéquate au regard des critiques formulées à l'occasion de l'enquête publique;

Considérant, quant à la troisième branche, que le requérant réplique que c'est à tort que la partie adverse indique que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité, que l'acte attaqué ne mentionne pas que cet avis a été demandé et que la partie adverse ne fournit aucun élément quant aux suites données par le fonctionnaire délégué à cette demande d'avis; qu'il soutient qu'il était pourtant dans son intérêt de connaître la position du fonctionnaire délégué quant au projet faisant l'objet de l'acte attaqué;

Considérant que, dans son dernier mémoire, en ce qui concerne la première branche, le requérant reprend ses arguments et rappelle que pour qu'un hôtel soit admis en zone d'habitat il faut que le projet ne mette pas en péril la destination principale de la zone et soit compatible avec le voisinage; qu'il se réfère aussi à la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation qui définit comme suit l'habitation :

" Par habitation, on entend une construction à vocation unifamiliale ou collective, une résidence de weekend (sans préjudice de l'application ou non de l'article 103 du décret du 30 avril 2009), un immeuble à appartements multiples, etc., à l'exclusion des hôtels, des résidences-services, de logements de conciergerie,... (circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation, M.B. 19 juillet 2010)";

qu'il souligne encore trois extraits de l'acte attaqué :

" De surcroît, la partie adverse admet elle-même dans l'acte attaqué que l'activité prévue n'est pas résidentielle.

Elle indique ainsi en page 5 de l'acte attaqué que :

«Considérant que ce projet de création de cinq chambres d'hôtes participe au développement touristique de la ville de Nivelles» (pièce 1, acte attaqué, p. 5).

Elle poursuit ensuite en ces termes :

«Vu la délibération du 24 février 2014 au collège communal exonérant la charge d'urbanisme au regard de la vocation non-résidentielle des unités de logement créées au-delà de l'habitation du propriétaire et des possibilités de parking existantes (gare) aux abords du projet» [...].

L'article 2 de l'acte attaqué ajoute également que :

«L'occupation des unités de logement créées est limitée à un usage non-résidentiel, à vocation touristique. Toute occupation en vue d'une domiciliation est interdite» [...]"

qu'il estime, dès lors, que "le projet n'est pas résidentiel, la partie adverse ne pouvait délivrer l'acte attaqué qu'à la double condition que le projet ne mette pas en péril la destination de la zone et qu'il soit compatible avec le voisinage" pour constater que la motivation à cet égard est lacunaire au regard des critiques contenues dans les réclamations et tenant à l'isolation phonique du bâtiment, à l'impact sur le voisinage immédiat de l'utilisation du jardin par les hôtes, au parking et aux vues générées par la terrasse et la baie vitrée;

Considérant que, dans son dernier mémoire, à propos de la deuxième branche, le requérant réitère ses arguments relatifs à l'inadéquation des réponses données par l'acte attaqué à sa réclamation; qu'en ce qui a trait à la troisième branche, il se réfère à ses précédents écrits de procédure;

Considérant, quant à la première branche, que l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2 du CWATUPE dispose comme suit :

- " La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant que l'article 26 du CWATUPE est rédigé comme suit :

- " La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant que la caractéristique principale de la résidence est la stabilité des personnes dans les lieux; qu'il s'ensuit qu'un projet de chambres d'hôtes n'est pas un projet de résidence;

Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu d'examiner si les conditions d'application du deuxième alinéa sont remplies en l'espèce;

Considérant qu'il s'agit, en l'occurrence, d'un équipement touristique comme, le relève la partie adverse;

Considérant que l'acte attaqué expose ce qui suit :

" [...]

Considérant que la demande est conforme à l'article 26 définissant la zone d'habitat dans la mesure où il ne met pas en péril sa destination principale;

Considérant que ce projet de création de cinq chambres d'hôtes participe au développement touristique de la ville de Nivelles;

Considérant que cette fonction s'inscrit dans l'équipement urbain contribuant à la mixité des fonctions;

Considérant que l'aggravation des nuisances sonores est hypothétique et non établie; qu'en effet, la mise en place de chambre d'hôtes n'est pas susceptible de générer des nuisances mettant en péril l'affectation en partie résidentielle du quartier;

Considérant que la démolition de l'annexe actuelle par la reconstruction d'un nouveau volume secondaire permettra d'améliorer la situation existante;

Considérant que la profondeur de la construction est sensiblement identique à celle des propriétés limitrophes;

Considérant que ce projet respecte le relief naturel du sol;

Considérant que ce projet est conçu, tant par ses matériaux que sa volumétrie, dans le respect du caractère architectural de l'ensemble bâti;

Considérant que l'aménagement d'un coin détente couvert dans le jardin ne génère pas d'impact urbanistique sur les propriétés voisines;

Considérant cependant que la création d'une terrasse au niveau rez + 2 n'est cependant pas judicieuse; que, bien que conçue dans le respect du Code civil, cette terrasse est orientée vers les parcelles voisines;

Considérant que la parcelle comporte des espaces extérieurs en suffisance;

Considérant dès lors qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 1,2 m à partir de la façade comprenant la porte d'accès;

Vu la délibération du Conseil communal du 28 janvier 2013 décidant la création d'un fonds affecté à l'acquisition de biens destinés à être aménagés en tout ou en partie en espace de stationnement, à améliorer la mobilité ou à augmenter l'offre en matière de mobilité douce sur le territoire communal;

Vu la délibération du 24 février 2014 du Collège communal exonérant la charge d'urbanisme au regard de la vocation non-résidentielle des unités de logement créées au-delà de l'habitation du propriétaire et des possibilités de parking existantes (gare) aux abords du projet;

Considérant dès lors, que cet ensemble bâti, tel que transformé, s'intégrera par son implantation, sa volumétrie et ses matériaux au contexte urbanistique existant";

Considérant qu'il ressort de la motivation reproduite ci-avant que la partie adverse a exposé de manière suffisante et adéquate les raisons pour lesquelles elle estime que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone et qu'il est compatible avec le voisinage;

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'autorité n'est pas tenue de répondre point par point à toutes les réclamations qui ont été déposées au cours de la procédure d'instruction de la demande; qu'il suffit que l'acte attaqué énonce les raisons déduites du bon aménagement des lieux qui ont conduit l'autorité à statuer dans un sens déterminé; qu'ainsi, l'autorité, qui n'est pas liée par les observations des riverains formulées lors de l'enquête publique, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait; que cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'en l'occurrence, le requérant a introduit deux lettres de réclamations par voie électronique (le 19 et le 20 mars 2014) dans le cadre de l'enquête publique; que seule la deuxième d'entre elles est déposée (de manière complète) au dossier administratif; que cette réclamation se lit notamment comme suit :

- " [...] Pourriez-vous nous soutenir pour faire refuser ce projet et ce pour 3 raisons :
- 1° Il n'y a déjà pas assez de places de parking avenue de Burlet. (cela m'étonnerait que les hôtes paient le supplément parking de la gare en plus de leur nuitée).
 - 2° Les maisons sont mal insonorisées, (j'ai d'ailleurs à plusieurs reprises dû faire appel à l'inspecteur Barbieu afin de calmer la musique du fils en pleine nuit). Je n'ose même pas imaginer le bruit avec 10 personnes qui logent sur place et une salle de conférence à hauteur de mon salon!
 - 3° Il s'agit d'une nouvelle construction et non d'une transformation. La vue de la terrasse du voisin vers notre jardin/terrasse nous empêchera de pouvoir profiter d'un repas sur notre terrasse ou d'un bain de soleil dans le jardin! [...]"

Considérant que le requérant précise que sa première réclamation dénonçait également ce qui suit :

- " [...] Après avoir consulté attentivement les plans je marque mon désaccord quant à ce projet pour les raisons suivantes :

[...]

3. La nouvelle construction dans le jardin (9,20 m d'avancée) vitrée et sur 2 étages avec terrasse sur le 2^{ème} étage me pose problème :

- Vue directe de la nouvelle véranda vers mon jardin (et les jardins d'une partie de l'avenue de Burlet et Berthels). Ceci nous empêchera de dîner en toute quiétude sur notre terrasse et de profiter du soleil dans notre jardin sans être importunés.
- La vue à partir de la nouvelle terrasse est plongeante sur notre jardin et terrasse. De cette même terrasse on voit directement dans notre chambre, salle de bain et dans notre salle à manger en contrebas";

Considérant que le requérant a joint une copie de sa première réclamation (du 19 mars 2014) à son dernier mémoire; qu'elle contient les mêmes arguments que ceux de sa seconde réclamation;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué répond, quant à la problématique du stationnement, qu'il existe des possibilités de parking aux abords du projet (parking de la gare);

Considérant qu'il estime, quant à la problématique de l'insonorisation et des nuisances sonores, que l'aggravation des nuisances sonores est hypothétique et non établie et que ce projet, qui s'inscrit dans un équipement urbain contribuant à la mixité des fonctions, n'est pas susceptible de générer des nuisances qui mettraient en péril l'affectation en partie résidentielle du quartier;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué estime enfin, concernant la problématique des vues, que si l'aménagement d'un coin détente couvert dans le jardin ne génère pas d'impact urbanistique sur les propriétés voisines, la création d'une terrasse au niveau rez + 2 (qui offre, selon le requérant des vues dans sa chambre, sa salle de bain et dans sa salle à manger) n'est en revanche pas judicieuse parce que bien que conçue dans le respect du Code civil, cette terrasse est orientée vers les parcelles voisines; qu'il relève que la parcelle comporte des espaces extérieurs en suffisance et qu'il convient dès lors de limiter la profondeur de la terrasse à 1,20 m à partir de la façade comprenant la porte d'accès;

Considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que la partie adverse a exposé, en réponse aux observations épinglées par le requérant dans sa seconde réclamation, les motifs pour lesquels le projet pouvait selon elle être autorisé en l'espèce;

Considérant que s'il est exact que la partie adverse n'a pas répondu explicitement à la première réclamation du requérant du 19 mars 2014 en ce qu'elle dénonce une vue directe de la nouvelle véranda vers son jardin, il convient de

relever que l'autorité, qui pour rappel n'était pas tenue de répondre point par point à cette réclamation, a exposé néanmoins qu'il existait déjà, avant travaux, une annexe à démolir et que le nouveau volume secondaire permettra d'améliorer la situation existante, la profondeur de la construction nouvelle étant par ailleurs sensiblement identique à celles des propriétés limitrophes;

Considérant que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3 du CWATUPE détermine les cas dans lesquels le permis est délivré sans avis préalable du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'article 107, § 2 dispose que dans les cas qui ne sont pas visés au paragraphe 1^{er}, le permis est délivré par le collège communal, sur avis préalable du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'article 116, § 1^{er} du CWATUPE dispose comme suit :

" Dans les quinze jours, si la demande est incomplète, la commune adresse au demandeur, par envoi, un relevé des pièces manquantes et précise que la procédure recommence à dater de leur réception.

Dans le même délai, si la demande est complète, la commune adresse simultanément :

1° au demandeur, un accusé de réception qui précise que la demande est complète, qu'elle nécessite ou non l'avis du fonctionnaire délégué et, le cas échéant, les mesures particulières de publicité dont elle fait l'objet ou les services ou commissions dont la consultation est demandée ainsi que les délais y afférents et dans lesquels la décision du collège communal doit être envoyée;

2° aux services ou commissions visés au 1°, une demande d'avis accompagnée d'un exemplaire de la demande de permis. L'avis de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement est sollicité soit, en l'absence du périmètre visé à l'article 136bis, § 1^{er}, lorsque la demande de permis porte sur un bien sis à proximité d'une zone visée à l'article 31, § 2, ou à proximité d'un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, soit lorsque la demande est relative à un tel établissement;

3° au fonctionnaire délégué, un exemplaire de la demande de permis accompagné d'une copie de l'accusé de réception visé au 1° et des demandes d'avis visées au 2°.

Dans le même délai, la commune entame les mesures particulières de publicité";

Considérant qu'en l'espèce, la ville de Nivelles a communiqué au fonctionnaire délégué, par courrier du 6 mars 2014, le dossier de la demande de permis de Thierry MIEST; que cette communication n'est pas accompagnée d'une

demande d'avis; qu'il ne ressort par ailleurs, ni du dossier administratif, ni de l'acte attaqué, que le fonctionnaire délégué aurait émis un avis sur la demande;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...] Considérant qu'en vertu de l'article 107, alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué";

Considérant que le requérant ne précise pas en quoi la partie adverse aurait commis une erreur en considérant que les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3 du CWATUPE, le simple fait d'avoir communiqué le dossier de demande à la DGO4 n'étant pas de nature à établir pareille erreur; qu'il ne prétend par ailleurs pas que l'article 107, § 2, aurait été violé en l'espèce;

Considérant, par ailleurs, que l'acte attaqué considère que le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité est applicable sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé;

Considérant qu'il y a lieu, par application de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, de relever l'absence d'intérêt du requérant à dénoncer le caractère erroné de cette affirmation dès lors que cette irrégularité, à la supposer même établie en l'espèce, n'a manifestement exercé aucune influence sur le sens de la décision prise, n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, et n'a privé le requérant d'aucune garantie;

Considérant que la troisième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'excès de pouvoir, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 et 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement et des articles D.62 à D.66 du Code de l'environnement, des articles 1^{er}, 4, 114, 123 et 330 à 343 du CWATUPE, des mesures particulières de publicité, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir;

Considérant que, dans une première branche, le requérant considère que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est lacunaire car elle ne contient que des explications succinctes et péremptoires, ne renseigne pas

l'impact exact et précis du projet sur l'environnement et n'a pas permis à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause; qu'il relève qu'elle ne comporte aucune indication quant au système de chauffage envisagé, ne précise pas où stationneront les véhicules des hôtes et ne contient aucune description des mesures prises pour prévenir toute nuisance sonore; qu'il constate que de l'aveu même du demandeur de permis, beaucoup d'informations sont manquantes puisqu'il précise régulièrement dans sa notice le mot "sans objet" ou l'indication "/" à propos de certaines incidences du projet;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant considère que l'autorité ne justifie pas en quoi le projet participe aux objectifs visés à l'article D.50 du Code de l'environnement et ne se prononce pas sur les incidences notables ou non du projet sur l'environnement; qu'à son estime, la partie adverse n'expose pas en quoi le projet améliorerait le cadre de vie alors que la réclamation qu'il a déposée lors de l'enquête publique dénonçait l'inadéquation du projet avec le voisinage immédiat et les éventuels problèmes résultant du stationnement ou des nuisances sonores générées par l'exploitation du bâtiment; que, selon lui, l'autorité a donc violé une formalité substantielle du système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant qu'en une troisième branche, le requérant soutient que la notice d'évaluation des incidences n'examine pas des alternatives de l'extension que ce soit sur le plan architectural ou en termes d'aménagement des locaux, se référant à cet égard à l'arrêt RIXHON, n° 222.531, du 15 février 2012;

Considérant que, dans une quatrième branche, le requérant estime que l'autorité n'a pas tenu compte du cumul des incidences de plusieurs projets en violation de l'article 3 de la directive 2011/92/CE du 13 décembre 2011, le point 4 de l'annexe IV de cette directive et de l'article D.66, § 2, 1° du Code de l'environnement; qu'il rappelle que la réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique précisait cependant que le quartier est surchargé de voitures ce qui engendre d'importantes difficultés de mobilité et de stationnement; qu'il souligne que ces problèmes existent alors que le RER n'est même pas encore mis en œuvre; qu'il soutient que le cumul de ces projets n'a pas été pris en considération par la partie adverse, de manière à éventuellement réduire le projet du demandeur;

Considérant qu'en réplique, le requérant fait valoir, en ce qui concerne l'intérêt au moyen contesté par la partie adverse, qu'il convient d'appliquer la jurisprudence de l'arrêt n° 226.978 du 31 mars 2014 selon laquelle les requérants voisins ont intérêt au moyen dans lequel ils critiquent la motivation d'un acte au regard de l'incidence du projet qu'il autorise sur l'environnement;

Considérant, à propos de la première branche, que le requérant réplique que l'absence d'indication du système de chauffage envisagé a une influence sur la déclaration PEB simplifiée déposée au dossier puisque l'article 237/4 du CWATUPE indique que la méthode de calcul de la performance énergétique intègre au moins et notamment les équipements de chauffage et d'approvisionnement en eau chaude, y compris leurs caractéristiques en matière d'isolation; qu'il en déduit que dès lors que le système de chauffage n'est pas connu, l'on ne peut vérifier si les chiffres indiqués dans la déclaration PEB simplifiée reflètent la réalité, et qu'en l'absence d'indication sur le système de chauffage envisagé, la partie adverse n'a donc pu statuer en connaissance de cause; qu'il relève que la notice n'examine pas la problématique du stationnement et que l'acte attaqué et la notice d'évaluation des incidences ne prennent absolument pas en compte le caractère payant du parking S.N.C.B.; que, selon lui, les plans n'identifient pas les matériaux d'isolation qui seront utilisés pour prévenir toute nuisance sonore et permettre une isolation phonique suffisante du bâtiment; qu'il constate que la notice d'incidences indique également dans son point 7° qu'aucune mesure n'est prise dans le projet pour éviter les effets négatifs sur l'environnement, entre autres en ce qui concerne le bruit; qu'il en conclut qu'au vu de ces éléments, ainsi que du peu d'explications apportées pour le surplus dans cette notice, il y a lieu de considérer que celle-ci ne répond pas aux conditions fixées par le Code de l'environnement;

Considérant, pour la deuxième branche, que le requérant réitère l'argumentation contenue dans la requête en annulation;

Considérant qu'au sujet de la troisième branche, le requérant réplique qu'il n'y a pas lieu d'appliquer la jurisprudence de l'arrêt n° 225.693 du 4 décembre 2013 dès lors qu'en l'espèce les alternatives au projet, à défaut de se trouver dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ne se trouvent pas non plus dans le dossier de l'acte attaqué;

Considérant, quant à la quatrième branche, que le requérant réplique qu'en l'espèce, les caractéristiques du projet envisagé devaient être considérées par rapport au cumul avec le projet de RER à Nivelles; qu'il estime que le quartier dans lequel le projet s'implante est déjà surchargé de voitures, ce qui engendre des difficultés de stationnement et de mobilité et que lorsque le RER sera mis en œuvre, la gare se trouvant juste en face du projet faisant l'objet de l'acte attaqué, ce problème de stationnement dans le quartier sera encore plus aigu car les personnes qui utiliseront le RER devront forcément se garer à proximité de la gare et causeront davantage de problèmes de stationnement; que, selon lui, la partie adverse aurait donc dû analyser les effets cumulatifs du projet avec le RER;

Considérant que, dans son dernier mémoire, sur la première branche, le requérant insiste sur ce que "la connaissance du système de chauffage utilisé aurait pu influencer le sens de la décision prise en ce que la partie adverse aurait pu estimer qu'il ne répondait pas aux objectifs contenus dans l'article 1^{er} du CWATUPE"; qu'il estime que "la partie adverse a occulté" la problématique du stationnement "sans prendre en compte le caractère payant" du parking de la S.N.C.B. et qu'"il ne peut être exclu d'emblée que la transformation d'une maison unifamiliale en 5 chambres d'hôtes et salle de conférence n'affecte pas le milieu sonore des voisins du projet d'autant plus que le dossier administratif ne fournit aucune information sur les mesures qui auraient été prises par le demandeur de permis afin d'atténuer cette problématique";

Considérant que, dans son dernier mémoire, à propos de la deuxième branche, le requérant "insiste sur l'arrêt n° 195.111 du 6 juillet 2009" et sur ce que l'enseignement de l'arrêt ROSE n° 225.802 du 12 décembre 2013 "ne peut s'appliquer en l'espèce, dès lors que la motivation de l'acte attaqué ne résulte pas d'un examen méticuleux, bien documenté et adéquat de la situation des lieux"; qu'il souligne que "la partie adverse n'a pas mesuré en pleine connaissance de cause les différentes nuisances que le projet est susceptible de générer et n'a pas non plus tenu compte du voisinage";

Considérant que, dans son dernier mémoire, quant à la troisième branche, le requérant relève que la notice d'évaluation des incidences ne contient aucune esquisse des principales solutions de substitution de sorte qu'il y a lieu de se référer à l'arrêt n° 222.531 du 15 février 2012, RIXHON; qu'il soutient que la partie adverse n'a dès lors pas pu statuer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'au sujet de la quatrième branche, le requérant fait valoir dans son dernier mémoire que "le projet de RER à Nivelles est suffisamment finalisé pour permettre d'examiner en détail la question de la problématique du stationnement à proximité du projet" et que "dans ce contexte, il n'était pas impossible d'examiner la problématique locale du stationnement malgré la mise en œuvre du projet de RER";

Considérant, à propos de la première branche, que l'article D.66, § 1^{er}, du Code de l'environnement dispose que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement :

" [...] identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :

- 1° l'homme, la faune et la flore;
- 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
- 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
- 4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2°, 3°, du présent alinéa";

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que, dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts; que les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière;

Considérant qu'en application de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, le requérant n'a pas intérêt à dénoncer l'absence d'indication, dans la notice d'évaluation, du système de chauffage envisagé, ni son influence éventuelle sur la déclaration PEB simplifiée dès lors que cette irrégularité ne l'a privé d'aucune garantie, n'a réellement exercé aucune influence sur le sens de la décision prise et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte;

Considérant qu'il est exact que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ne contient aucune indication particulière au sujet du stationnement des véhicules du propriétaire et des futurs hôtes des lieux; que, toutefois, il convient de relever que Thierry MIEST a introduit le 22 janvier 2014 auprès du collège communal une demande de dispense pour la charge d'urbanisme en matière de stationnement; que cette demande fait état de son projet de création de chambres d'hôtes et aborde la problématique du stationnement, relevant la proximité immédiate des transports en commun (S.N.C.B., TEC) et du parking de la S.N.C.B. de 750 emplacements situé juste en face du projet; que le 24 février 2014 le collège communal a décidé d'accorder l'exonération sollicitée au regard des possibilités de parking existantes (gare) aux abords du projet notamment;

Considérant par ailleurs, que plusieurs réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique dénoncent une aggravation des problèmes de stationnement dans le quartier à la suite de la réalisation du projet de Thierry MIEST; que, dans sa réclamation, le requérant émettait en outre des doutes au sujet de l'utilisation, par les hôtes, du parking de la gare, étant donné son caractère payant;

Considérant qu'il ressort des considérations qui précèdent que la partie adverse avait donc bien connaissance de la problématique du stationnement, et que l'absence de renseignements dans la notice à ce sujet ne l'a pas induite en erreur;

Considérant que l'acte attaqué se réfère à la délibération du conseil communal du 24 février 2014, estimant donc qu'il est possible de stationner aux abords du projet, ce qui, en soi, n'est pas contesté par le requérant; que la circonstance que le requérant estime, en opportunité, qu'il est peu probable que les futurs hôtes de Thierry Miest utilisent un parking payant, ne permet pas d'établir que la partie adverse n'aurait pas pris en compte le caractère payant du parking S.N.C.B.;

Considérant enfin, que le requérant signalait dans la réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique que "les maisons" (et donc a priori, pas uniquement celle du demandeur de permis, mais également celle du requérant) sont mal insonorisées;

Considérant que la partie adverse relève dans l'acte attaqué que les réclamations émises au cours de l'enquête publique portent notamment sur la mauvaise insonorisation du bâtiment; qu'elle considère que l'aggravation des nuisances sonores est hypothétique et non établie, et que la mise en place de chambres d'hôtes n'est pas susceptible de générer des nuisances mettant en péril l'affectation en partie résidentielle du quartier;

Considérant qu'en reprochant à la notice d'évaluation de ne contenir aucune description des mesures prises pour éviter les nuisances sonores, le requérant estime, contrairement au demandeur de permis et à la partie adverse, que le projet de création de cinq chambres d'hôtes dans l'immeuble considéré occasionnera des nuisances sonores pour le voisinage, sans toutefois établir une quelconque erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité sur ce point;

Considérant, dès lors, que l'absence d'indication, dans la notice d'évaluation, des mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement ne constitue pas une lacune de la notice;

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'article D.50 du Code de l'environnement dispose comme suit :

" La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :

- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
- de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
- d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
- d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable";

Considérant que l'article D.64 du Code de l'environnement dispose, quant à lui, que le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse expose dans l'acte attaqué que l'aggravation des nuisances sonores est hypothétique et non établie et que la mise en place de chambres d'hôtes n'est pas de nature à générer des nuisances mettant en péril l'affectation en partie résidentielle dans le quartier; qu'elle estime par ailleurs qu'il y a des emplacements de parking aux abords du projet;

Considérant que la référence à l'arrêt n° 195.111 du 6 juillet 2009, BOURLAND et SACRE n'est pas pertinente puisque dans le cas qui a fait l'objet de cet arrêt, le permis attaqué ne contenait aucune motivation de l'autorisation elle-même en regard des incidences sur l'environnement;

Considérant que la partie adverse motive sa décision en regard des incidences du projet sur l'environnement jugées comme acceptables, et expose les raisons pour lesquelles elle estime que le projet peut être autorisé à l'endroit considéré; que les dispositions visées au moyen ne prescrivent pas que la délivrance d'un permis d'urbanisme doit avoir pour effet d'apporter une amélioration au cadre de vie des riverains, et n'imposent par conséquent pas à l'autorité "d'exposer en quoi le projet améliorerait le cadre de vie";

Considérant que le requérant substitue en réalité son appréciation de l'adéquation du projet à l'endroit considéré à celle de l'autorité; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des voisins; qu'il ne peut que sanctionner une erreur manifeste d'appréciation, soit celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée

dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que pareille erreur n'est pas autrement démontrée en l'espèce;

Considérant que la deuxième branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que s'il est exact que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne contient pas d'esquisse des principales solutions de substitution de l'extension sur "le plan architectural et en termes d'aménagement des locaux" qui auraient été envisagées par le demandeur, ni d'indication des principales raisons du choix de ce dernier eu égard aux effets du projet sur l'environnement, le requérant reste toutefois en défaut de préciser quelles sont les solutions qui auraient pu être envisagées et qui auraient permis d'éclairer davantage l'autorité; qu'à défaut pour le requérant d'établir que cette lacune de la notice aurait empêché la partie adverse de statuer en connaissance de cause au sujet de l'impact du projet sur l'environnement, le grief est dénué de pertinence; que la troisième branche du moyen ne peut être retenue;

Considérant, sur la quatrième branche, qu'est irrecevable le moyen pris de la violation de la directive 2011/92/UE du Parlement et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, dès lors que cette directive procède à la codification de la directive 85/337/CEE, laquelle a été transposée en droit interne en telle sorte que, sauf à soutenir que sa transposition aurait été incorrecte, son invocabilité directe n'est pas possible; que toutefois, lorsque la violation des dispositions du Code de l'environnement est aussi invoquée, le moyen peut être interprété en ce sens qu'il y a lieu d'avoir égard à la directive 2011/92/UE pour l'interprétation de ces dispositions;

Considérant qu'en l'espèce, le moyen dénonce la violation de la directive 85/337/CEE, de la directive 2011/92/UE mais également celle de l'article 66, § 2, 1° du Code de l'environnement qui dispose que :

" § 2. Le Gouvernement arrête la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection suivants :

1° les caractéristiques des projets doivent être considérées notamment par rapport :

[...]

b. au cumul avec d'autres projets;

[...]" ;

Considérant qu'en ce qu'il dénonce la violation de l'article 66, § 2, 1^o, du Code de l'environnement, le moyen ne peut être retenu;

Considérant, en outre, que l'acte attaqué autorise un projet qui vise à transformer une habitation unifamiliale et prévoit d'y aménager cinq chambres d'hôtes; que la considération selon laquelle le problème de stationnement dans le quartier sera encore plus aigu lorsque le RER sera mis en œuvre est purement hypothétique;

Considérant que la quatrième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 123 et 128 du CWATUPE, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'il fait valoir que les conditions du permis imposant le respect des droits des tiers et des prescriptions du service régional d'incendie laissent une liberté d'exécution importante au demandeur de permis et sont, à ce titre, irrégulières; qu'à son estime, la partie adverse ignorait si les prescriptions émises dans l'avis du service régional d'incendie pouvaient être respectées par le projet lorsqu'elle a délivré le permis litigieux; que, selon lui, les aménagements visés dans cet avis ne sont pas prévus et rien ne prouve qu'ils pourront être envisagés sans, au préalable, nécessiter une modification du projet et le dépôt de plans modificatifs : ainsi, par exemple, le placement d'une baie en façade avant nécessiterait a priori un permis d'urbanisme conformément aux exigences de l'article 84, § 1^{er}, du CWATUPE;

Considérant qu'en réplique et dans son dernier mémoire, le requérant s'en réfère à l'argumentation développée dans sa requête en annulation;

Considérant que l'article 123, alinéa 1^{er} du CWATUPE dispose que "les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre";

Considérant que les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend

d'un tiers ou d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant qu'il appartient à celui qui conteste le permis d'urbanisme de démontrer que des modalités techniques prévues par une instance d'avis sont de nature à porter atteinte au caractère exécutoire du permis d'urbanisme ou à laisser une quelconque latitude au bénéficiaire du permis;

Considérant qu'en l'espèce, l'article 1^{er} de l'acte attaqué se lit notamment comme suit :

" [...] Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Thierry Miest pour la transformation d'une habitation unifamiliale en habitation et maison d'hôtes, avenue de Burlet, n° 25, parcelle cadastrée Niv. II, section C, n° 121T3 à 1400 Nivelles est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les droits civils des tiers;
- 2° respecter les impositions émises par le service régional d'incendie le 25/03/2014 - rapport dont réf. : N1007225/001/4PMR/RP - dont une copie est annexée au présent permis;

[...]"

Considérant, concernant la première condition, qu'un permis est toujours délivré sous réserve des droits civils des tiers; que l'imposition d'une telle condition est surabondante et ne dispense pas la commune d'apprécier concrètement le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'à défaut, pour le requérant, de préciser en quoi la condition de respecter les droits civils des tiers laisserait en l'espèce place à une appréciation dans son exécution, la critique est imprécise et paraît dénuée de pertinence;

Considérant par ailleurs, que l'avis du service régional d'incendie est assorti de la condition de respecter diverses impositions émises en regard notamment, du règlement de police administrative générale de la ville de Nivelles; que parmi celles-ci, le requérant épingle les deux prescriptions suivantes :

" [...] 6. Les structures de toiture, ainsi que des éléments qui les recouvrent, doivent présenter une stabilité au feu de ½ h. Cette prescription n'est pas d'application si la toiture est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction Assurant Rf ½ h

[...]

8. La cage d'escalier reliant le rez-de-chaussée aux étages supérieurs est équipée d'une baie d'évacuation de fumées. Son installation et sa mise en service devront être réalisées conformément aux prescriptions de la norme NBN S21-208-3 : 2006. Son dispositif manuel de commande devra être placé, au rez-de-chaussée, près de la porte d'entrée débouchant à l'extérieur et de manière à être visible. La commande devra pouvoir permettre la fermeture et la réouverture de la baie de ventilation";

Considérant que ces impositions sont précises et limitées quant à leur objet; qu'elles ne portent que sur des éléments secondaires et accessoires; que leur réalisation ne dépend pas de l'autorisation d'un tiers; qu'elles fixent très précisément les objectifs techniques à atteindre et le requérant reste en défaut de démontrer en quoi elles laisseraient au destinataire de l'acte attaqué une marge d'appréciation incompatible avec les dispositions visées au moyen;

Considérant enfin qu'étant imposé par l'autorité, le placement de la baie d'évacuation de fumées est donc nécessairement couvert par le permis litigieux;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 414 et 415 du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, particulièrement des articles 1^{er}, 2 et 3; qu'il soutient que le projet autorisé ne respecte pas l'ensemble des prescriptions du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public et visées aux articles 415 et suivants du CWATUPE; que, selon lui, l'autorité a l'obligation de vérifier si les dispositions visées aux articles 414 et 415 du CWATUPE sont respectées ou, à défaut, que les plans permettent le respect de ces prescriptions et ce, indépendamment du fait qu'un permis d'urbanisme ait été délivré sous condition de respecter le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et l'usage des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à un usage collectif; qu'il en déduit que l'acte attaqué est illégal;

Considérant qu'en réplique et dans son dernier mémoire, le requérant se réfère à l'argumentation qu'il a développée dans sa requête en annulation;

Considérant que, dès lors que le requérant ne prétend pas qu'il appartiendrait à la catégorie de personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUPE, qu'il ne soutient pas non plus que la conformité du projet aux articles 414 et 415 du CWATUPE est nécessaire à la satisfaction de ses besoins de vie, il n'a pas intérêt au moyen pris de la violation de ces dispositions;

Considérant que le quatrième moyen est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit avril deux mille seize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.