

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 237.946 du 19 avril 2017

A. 217.310/XIII-7460

En cause : **HAYEZ** Isabelle,
ayant élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

contre :

1. **la Commune de Nivelles**,
ayant élu domicile chez
M^e Benoit HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 octobre 2015, Isabelle HAYEZ demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Nivelles le 1^{er} septembre 2015 à la société anonyme (S.A.) HEALTH INVEST pour la transformation de deux bâtiments avec rez-de-chaussée commerciaux et six appartements, sur un bien sis à Nivelles, place Emile de Lalieux, n^{os} 44-46 et cadastré NIV II, section D, n^{os} 621h et 621k.

II. Procédure

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 février 2017 à 9.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Donatien BOUILLIEZ, loco M^e Benjamin REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Emmanuel ANTOINE, loco M^e Benoit HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele WEISGERBER, loco M^e Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 19 décembre 2013, la S.A. HEALTH INVEST introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Nivelles portant sur un bien sis place Emile de Lalieux, 44-46, cadastré NIV 22, section D, n^{os} 621h et 621k et ayant pour objet la transformation de deux bâtiments avec rez commerciaux et six appartements.

Le bien est situé en zone d'habitat couvert par un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) au plan de secteur de Nivelles.

Le projet déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme (R.G.B.Z.P.U.).

2. Le 20 janvier 2014, la S.A. HEALTH INVEST complète sa demande de permis.

3. Le 29 janvier 2014, il est établi un accusé de réception du dossier complet.

4. Du 5 au 19 février 2014, une enquête publique se tient. Deux réclamations sont déposées, dont une adressée par deux courriels par la partie requérante.

5. Le 10 mars 2014, le collège communal de la ville de Nivelles émet un avis favorable sur le projet.

6. Le 22 avril 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable "sous réserve de revoir les percements de baies projetés au niveau des rez de chaussée commerciaux".

9. Le 15 mai 2014, des plans modificatifs n° 8 sont déposés par la S.A. HEALTH INVEST.

10. Le 26 mai 2014, le collège communal de la ville de Nivelles émet un nouvel avis favorable.

11. Le 27 juin 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur le projet.

12. Le 14 juillet 2014, le collège communal de la ville de Nivelles accorde le permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 25 mars 2015, la partie requérante introduit une requête en annulation et une demande en suspension du permis délivré le 14 juillet 2014. Cette affaire est reprise sous le n° A. 215.397/XIII-7270.

14. Le 6 juillet 2015, le collège communal de la ville de Nivelles retire le permis d'urbanisme du 14 juillet 2014.

Par l'arrêt n° 232.471 du 6 octobre 2015, le Conseil d'État juge qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours, dès lors que le retrait de l'acte attaqué est devenu définitif.

15. Le 22 juillet 2015, le collège communal émet un avis favorable sur le projet.

16. Le 7 août 2015, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée et émet un avis favorable sur le projet, dont il ressort ce qui suit :

" [...]

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme pour les motifs suivants :

- art. 396 : toitures
- art. 397 : construction en zone de cour[s] et jardin[s]
- art. 401 : rez-de-chaussée commerciaux;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 05/02/2014 au 19/02/2014;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- la solidité des fondations existantes;
- la problématique de vibrations si des pieux de type «Franki» devaient être posés;
- la nécessité de prévoir une bonne insonorisation entre les bâtiments;
- les nuisances sonores (terrasses et réverbération);
- la portée de l'ombre sur le jardin de la réclamante;
- la problématique de la mitoyenneté;
- la problématique liée à l'humidité dans les murs provenant des remparts;
- la nécessité de prévoir des éléments de brise-vues;
- la problématique du parking pour les logements à créer;
- la modernité du projet au vu du périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique;
- la problématique du parking et du stationnement;

Considérant que la localisation de cet immeuble en centre-ville justifie la densité de six logements à cet endroit; que ces six logements supplémentaires et les deux surfaces commerciales ne vont pas créer de besoins significatifs supplémentaires dans le contexte général de stationnement du centre de Nivelles; que cette localisation de l'immeuble impliquera des comportements privilégiant les autres modes de transport (modes doux et transports en commun);

Considérant que les remarques émises dans le cadre de l'enquête publique se rapportant à la stabilité des ouvrages et aux nuisances du chantier relèvent de la compétence des Tribunaux civils; que l'exécution des actes et travaux sollicités se doit d'être conforme et réalisée dans les règles de l'art, lesquelles imposent notamment de sauvegarder l'intégrité des bâtiments avoisinants; qu'au regard des plans de la demande de permis d'urbanisme, ce projet peut être établi dans le respect des dispositions du Code Civil;

Considérant que les travaux projetés ne remettent pas en question les fondements du règlement général sur les bâtisses mais contribuent à un aménagement optimal de la parcelle et participent au bon aménagement des lieux;

Considérant que ce projet préserve les caractéristiques typologiques traditionnelles des bâtiments transformés, notamment par l'alignement et la verticalité des baies des façades, la conservation de la volumétrie traditionnelle à versants de toiture et la teinte claire de la façade;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par le plan de secteur de Nivelles;

Vu qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour une demande semblable en date du 05 mars 2012;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits; que ces plans répondent aux remarques formulées quant au traitement des baies du rez-de-chaussée;

Vu mes avis du 22 avril 2014 et du 27 juin 2014;

J'accorde la dérogation sollicitée.

J'émet un avis favorable au projet présenté".

17. Le 24 août 2015, le collège communal décide de solliciter des plans complémentaires figurant la condition selon laquelle les ouvertures des balcons des étages et des baies qui y donnent accès s'alignent sur la baie située au rez-de-chaussée.

18. Le 27 et 28 août 2015, la S.A. HEALTH INVEST dépose à l'administration communale des pièces complémentaires, soit un plan modificatif n° 3B et un corollaire à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

19. Le 1^{er} septembre 2015, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est rédigée notamment comme suit :

" [...]

Considérant qu'aucune alternative d'implantation n'est envisageable en l'espèce eu égard à l'objet de la demande; que la solution retenue sous forme d'un projet de transformation évite une solution de démolition complète et reconstruction dont l'impact serait plus significatif pour le voisinage et serait plus consommateur de ressources naturelles;

Considérant qu'au niveau du projet de transformation, il n'existe pas de solution alternative sur le plan architectural qui permette une mise en valeur du bâti significatif existant; que la solution retenue permet de conserver le volume principal des deux immeubles et d'assurer une jonction volumétrique continue avec le tissu bâti existant de la rue Saint-Georges;

[...]

Vu le permis d'urbanisme portant sur la transformation de ces immeubles afin d'y aménager deux rez commerciaux et six logements aux étages, délivré par le collège communal à IMMO ACLOT en date du 05/03/2012;

Vu la délibération du conseil communal du 28/01/2013 relatif à l'imposition d'une charge d'urbanisme en cas de création de logements supplémentaires sans création de parking privatif;

Considérant que la présente demande vise à apporter des améliorations au permis précité; que cet élément constitue un motif d'exonération de l'application de la charge d'urbanisme non applicable au moment de la demande initiale;

[...]

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs de développer le logement de préférence dans les centres urbains existants et à proximité des services poursuivis par le SDER, et encore renforcés dans le projet de révision du SDER soumis à l'enquête publique par le Gouvernement wallon au fin 2013;

Considérant en effet que le projet se situe dans un site particulier quand à sa situation géographique, à savoir dans l'hyper-centre de Nivelles, à proximité immédiate de la Grand Place, de l'Hôtel de Ville, des services communaux, d'un arrêt de bus, de la gare (10 minutes à pied), de la poste (située sur la Grand Place), des commerces super-marchés et de proximité ainsi que des marchés;

Considérant que le projet, se situe à l'endroit idéal pour procéder à une densification de l'habitat et vise ainsi à «construire la ville sur la ville» conformément aux principes d'urbanisation durables énoncés dans le référentiel «Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle - Lignes de forces» en densifiant opportunément le bâti et ce, tout en maintenant une mixité de fonctions par la création de deux commerces au rez-de-chaussée sur la place de Lalieux où cette fonction doit exister et également se densifier;

Considérant que cette densification rencontre également les objectifs visés par l'article D.50 du Code de l'Environnement;

Considérant que c'est à cet endroit de la ville qu'il convient de densifier raisonnablement l'habitat tout en permettant la création de surfaces commerciales de superficies suffisantes pour y permettre l'implantation de commerces attractifs tout en conservant au bâtiment un gabarit en rapport avec le contexte bâti de l'endroit;

Considérant en outre que la présence de deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée du projet se justifie particulièrement, le bien se situant Place Emile de Lalieux déjà fortement dédiée aux commerces, endroit où cette fonction doit être renforcée;

Considérant que le projet, en ce qu'il propose six logements et deux surfaces commerciales, tout en proposant des gabarits de bâtiments acceptables à cet endroit réalise ce défi et rencontre de manière optimale le principe de gestion parcimonieuse du sol en préservant l'aspect patrimonial de l'endroit;

Considérant que le programme de logements et de commerces a été limité afin de rencontrer les impératifs architecturaux de l'endroit;

Considérant en effet qu'une densification plus importante de l'endroit pouvait se justifier en raison la localisation du projet, mais que celle-ci a été limitée pour lesdites raisons patrimoniales;

Considérant que la réalisation optimale de ce projet implique des dérogations au RGBZPU sur les points suivants :

- article 396 : toitures;
- article 397 : construction en zone de cours et jardin;
- article 401 : trumeaux du rez dans l'alignement de ceux de l'étage;

Considérant que conformément aux articles 113 et 114 du C.WAT.U.P., un permis d'urbanisme peut déroger aux prescriptions d'un règlement d'urbanisme pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que les dérogations soient

accordées à titre exceptionnel; qu'à cet égard, le Conseil d'État considère que : «le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis» (C.E., n° 212.820, 28 avril 2011, GOULIOS);

Considérant qu'en effet, l'article 113 du Code dispose notamment que :

[...]

Considérant que l'article 114 du Code précise que :

[...]

Considérant que le projet prévoit l'établissement d'un volume secondaire au rez-de-chaussée; que cette option bien que dérogatoire permet de développer de manière optimale la surface commerciale qui y est installée et de rencontrer les principes de gestion parcimonieuse du sol dont question ci-avant (réalisation optimale de ce projet particulier qui rencontre le souci d'une densification raisonnée de différentes fonctions [...] dans l'hyper-centre de la ville);

Considérant que cette toiture plate permet la réalisation optimale de cette surface tout en limitant l'impact du projet en hauteur et ainsi sa perception depuis l'extérieur de la parcelle;

Considérant par ailleurs que la mise en œuvre d'une toiture plate permet la création de terrasses extérieures importantes pour les appartements situés au 1^{er} étage et ainsi la réalisation de logements de meilleure qualité; que ces terrasses contribuent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants des appartements;

Considérant que ces toitures permettent la réalisation optimale de ce projet particulier (commerces au rez et logements de meilleure qualité au premier étage) à cet endroit particulier où il présente toute sa pertinence en termes de gestion parcimonieuse du sol;

Considérant que la consultation du plan cadastral et de la vue aérienne «Google Maps» démontrent en outre que la quasi-totalité des bâtiments établis à front de la Place Émile de Lalieux ou de la rue Saint-Georges disposent de volumes secondaires sur tout ou partie de leur parcelle;

Considérant que cette double dérogation (construction en zone arrière et toiture plate) est cohérente et est compatible avec l'option visée par le RGBZPU visant à maintenir un centre d'îlot non bâti;

Considérant que la profondeur des volumes principaux est étudiée en adéquation des constructions voisines; que cette option permet la création d'une volumétrie s'inscrivant dans la continuité du bâti en place, ce qui est l'option du règlement;

Considérant que la construction projetée en zone arrière est motivée par la nécessité de disposer d'espaces suffisamment spacieux pour les commerces et par la présence de volumes secondaires profonds sur les parcelles voisines;

Considérant que le gabarit de ce volume à toiture plate le rendra invisible depuis la voirie et les parcelles voisines. Il ne présentera donc pas un impact urbanistique significatif;

Considérant en effet que la situation particulière du bien à l'angle de deux voiries et en contre-bas du site des Conceptionnistes établi à l'arrière de la parcelle justifie la couverture de l'espace arrière dont l'impact volumétrique ne sera pas

perceptible depuis les ouvertures des biens voisins, pas plus que depuis le domaine public;

Considérant que cette toiture plate est de faible importance est située à l'arrière de l'immeuble et n'est pas perceptible depuis les ouvertures de biens voisins ou depuis l'espace public; qu'elle ne remet pas en cause l'option du règlement qui demeure en outre d'application dans le reste de son champ d'application;

Considérant en effet que cette annexe, en raison des murs préexistants qui ceignent déjà la parcelle et du caractère aveugle de ceux-ci ne remet pas en cause l'option du règlement;

Considérant en effet, que la situation telle qu'elle existe avant la mise en œuvre du projet n'est pas modifiée après construction de ladite annexe pour un observateur situé à l'extérieur de celle-ci;

Considérant que la vision du «pourtour» de la parcelle demeurera inchangé une fois le projet mis en œuvre;

Considérant à ce propos qu'il n'est pas nécessaire de prévoir de brise vue sur la terrasse située sur la toiture plate en direction d'une réclamante qui se plaint de problème de vue, le mur d'enceinte qui sépare l'annexe à toiture plate de sa propriété ayant une hauteur de plus de 6 mètres par rapport au rez-de-chaussée commercial soit à plus de 2,50 mètres au dessus du niveau fini de la terrasse, ce qui interdit déjà toute vue en direction de ladite parcelle;

Considérant enfin qu'il résulte de la présence de ces murs existants que la réalisation de l'annexe n'empêchera nullement l'application du règlement sur les autres parcelles, la situation étant inchangée en ce qui les concerne, de sorte que le règlement auquel il est dérogé demeurera d'application dans le reste de son champ d'application;

Considérant que la configuration particulière de ce volume secondaire encastré dans le bâti existant ne génère aucune vue, ombre portée ni aucune rehausse des ouvrages existants à ce niveau;

Considérant que ces dérogations ne peuvent remettre, en raison de leur faible ampleur, de leur situation, de leur discrétion (imperceptibilité) ainsi que de la situation existante (préexistence d'un mur de clôture), l'option du règlement auquel il est dérogé;

Considérant qu'il ressort des éléments qui précèdent que la réalisation de cette extension avec les dérogations qu'elle implique, permet la réalisation optimale du projet à cet endroit et que lesdites dérogations ne remettent pas en cause l'option des règles du RGBZPU auxquelles il est dérogé;

Considérant que la zone à sauvegarder est caractérisée par une grande diversité tant dans les dimensions que dans les formes des percements de baies;

Considérant que l'homogénéité des percements de baies conformément aux plans modificatifs déposés en date du 15 mai 2014 et 27 août 2015 (lesquels reprennent notamment les modifications apportées dans les plans du 15 mai 2014) confère à cet ensemble bâti une expression architecturale cohérente et unitaire; que le rapport pleins/vides du rez-de-chaussée est assuré; que la réalisation des percements de baies respecte la verticalité des baies existantes dans un souci d'intégration et d'harmonisation de la façade au cadre bâti avoisinant;

Considérant que les trumeaux des percements des fenêtres du rez-de-chaussée, comme ceux séparant le percement de la porte du garage du pignon du projet que

des autres percements ne sont pas tous situés dans l'alignement de ceux des étages;

Considérant que cette dérogation résulte de la nécessité de réaliser des baies d'une largeur différente au rez-de-chaussée afin de permettre la création des vitrines des commerces qui s'y développeront ou de permettre le passage d'un véhicule dans l'entrée du garage destiné à y stationner durant la livraison du commerce n° 2 lors des livraisons;

Considérant qu'en ce qui concerne les trumeaux de l'ouverture située rue Saint Georges (baie la plus proche de la porte de garage) et ceux issus de la création de terrasses aux étages qui ne sont pas alignés, cette dérogation ne se justifie pas; qu'il convient dès lors d'aligner les baies des fenêtres des terrasses situées aux étages à front de la rue Saint-Georges sur l'ouverture située au rez-de-chaussée de manière à ce que les trumeaux soient de même largeur;

Considérant qu'un plan a été déposé (plan 3b daté du 26 août 2015), à la demande du collège communal en date du 27 août 2015; que ce plan figure la condition en question; que cette modification permet d'éviter de déroger au règlement alors que cela n'était pas indispensable à la réalisation du projet; que la modification en question améliore en outre l'esthétique du bâtiment, qu'elle est de faible ampleur et ne peut remettre en cause un élément important du projet ou sa conception; qu'elle ne consiste qu'en une adaptation mineure du projet visant à le rendre conforme là où cela est possible avec le RGBZPU pour ne plus laisser subsister que les dérogations indispensables à la réalisation optimale de ce projet particulier à l'endroit particulier où il se développe;

Considérant qu'en ce qui concerne les autres vitrines des commerces (4 vitrines Place de Lalieux et 2 vitrines rue Saint-Georges - les plus proches de la place de Lalieux), outre la nécessité de disposer d'ouvertures suffisantes pour réaliser des commerces attractifs et modernes à cet endroit, le projet a été revu pour ne pas remettre en cause l'option du règlement en ce qui concerne cette dérogation;

Considérant en effet que la réalisation optimale de ce projet particulier à cet endroit particulier justifiait le recours à cette dérogation aucun commerce moderne ne pouvant être réalisé sans vitrines; que cette dérogation est indispensable pour réaliser ce projet particulier à cet endroit particulier;

Considérant en outre que cette dérogation ne remet pas en cause l'option du règlement sur le point auquel il est dérogé;

Considérant à ce sujet que les plans modificatifs déposés le 14 mai 2014 (modifications reprises sur les plans datés du 26 août 2015 déposés le 27 août 2015) intègrent des adaptations techniques visant à matérialiser, par des éléments structurels intégrés aux vitrines, l'alignement des trumeaux des étages; que les percements du rez-de-chaussée par leurs rythmiques respectent le rythme des percements des étages et que de manière générale, là où cela est possible, c'est-à-dire dans la majorité des hypothèses, les trumeaux sont alignés;

Considérant que moyennant cette adaptation du projet, la dérogation ne peut remettre en cause l'option du règlement en question en ce qui concerne les quatre baies des magasins Place de Lalieux et les deux baies rue Saint-Georges situées à proximité de la place de Lalieux;

Considérant que la dérogation est justifiée en ce qu'elle permet la réalisation de ce projet particulier à cet endroit particulier de la ville et qu'elle ne remet pas en cause l'option du règlement sur ce point lequel demeure d'application dans le reste de son champ d'application;

Considérant enfin que le projet respecte les lignes de force du paysage, celui-ci s'implantant en centre-ville et ne présentant pas un gabarit supérieur à celui des bâtiments voisins;

Considérant que les logements de cet immeuble présentent des dimensions confortables; que l'organisation des espaces vise à garantir la qualité résidentielle;

Considérant en outre que des terrasses contribuent également à garantir une qualité de vie optimale aux occupants des logements qui en disposeront;

Considérant que le projet développe des locaux pour vélos et poussettes idéalement localisés et présentant des dimensions garantissant leur bonne utilisation par les occupants de l'immeuble; que la réalisation de ces locaux améliorera les conditions de vie des occupants de l'immeuble dans leur déplacement quotidien en centre-ville mais également à la qualité de vie au centre de Nivelles en y favorisant les modes doux de déplacement;

Considérant que le gabarit et les matériaux mis en œuvre s'intègrent au contexte existant tout en donnant une note contemporaine au quartier;

Considérant que le quartier des Conceptionnistes et de la Place Emile de Lalieux, dans lequel s'insère le projet, est caractérisé par les variations chromatiques déclinées entre briques foncées, plus claires et des badigeons (crépis, enduits) aux tonalités claires; que le crépi est un matériau traditionnel;

Qu'en effet, la Région wallonne s'exprime dans un guide du bon usage des bâtiments en centres urbains anciens en ces termes :

« Le décapage agressif des façades enduites ou peintes qui a tendance à se généraliser abusivement en Wallonie pose de graves problèmes techniques et esthétiques. Lorsqu'une façade a été enduite, il est vivement conseillé de conserver et restaurer l'enduit existant, ou éventuellement le reproduire s'il est dégradé. Il faut tenir compte de l'impact sur l'environnement bâti : enlever l'enduit d'une maison dans un ensemble risque de déstructurer cet ensemble et de nuire à l'ambiance urbaine... L'usage d'enduire uniformément l'intégralité de la façade se généralise au XVIII^e siècle dans nos contrées. Toutefois, cette pratique est le fruit d'une longue tradition dont les prémisses remontent au Moyen Âge, où elle servait déjà de finition sur les maisons en bols ou à colombages. Les enduits permettent une grande diversité de traitements décoratifs et de couleurs. Les façades enduites sont souvent rehaussées d'encadrements de fenêtres finement moulurés. La suppression de l'enduit entraîne leur disparition. Les bâtiments construits en briques et en pierre ne laissent pas tous voir le matériau. Beaucoup sont recouverts d'un habillage protecteur. L'enduit est un revêtement qui sert à protéger, décorer et finir une surface. Il résulte du mélange d'un liant - la chaux ou le ciment - de sable et d'eau. Les pigments donnent une coloration à l'enduit. Traditionnellement très répandu comme moyen de protection et d'embellissement des façades, le badigeon, à la différence de l'enduit, ne contient pas de sable et laisse transparaître la structure du mur. La suppression des enduits et l'envie de mettre les matériaux à nu sous prétexte d'authenticité est une mode ravageuse et non fondée historiquement. Elle repose sur une vision du passé faussée par des bâtiments dégradés et ayant perdu leur enduit par manque d'entretien sur une image romantique du bâti ancien, et le goût de notre époque pour les matériaux bruts. La pratique d'enduire ou de badigeonner s'est perdue et les façades dont le revêtement est présenté ne sont pas toujours très "propres"; c'est pourquoi l'enduit est plutôt considéré aujourd'hui comme une moins-value comparativement à un beau mur de briques et de pierre. Il faut donc aller contre ces idées reçues...».

Considérant que le collège communal fait sienne cette orientation;

Considérant qu'il suit que le projet en ce qu'il prévoit d'utiliser comme matériau un crépi, participe au maintien et à la qualité de l'image du centre ancien particulier dans lequel il s'insère;

Considérant que si le projet présente certaines caractéristiques qui lui donnent un cachet contemporain, les gabarits, matériaux et la typologie générale de celui-ci le rendent totalement admissible en centre-ville de Nivelles, en raison des éléments principaux qui demeurent de conception traditionnelle tels :

- les toitures principales à deux versants;
- la typologie parallélépipédique rectangle des différents volumes;
- la verticalité et l'alignement des baies;
- les matériaux qui tant par leur nature que par leurs teintes permettent l'intégration du projet dans son environnement lesquels sont en outre couramment utilisés en centre-ville de Nivelles;

Considérant que les travaux projetés ne remettent pas en question le règlement général sur les bâtisses applicable mais contribuent à un aménagement optimal de la parcelle et participent au bon aménagement des lieux et à une densification de fonctions faibles (le logement) dans l'hyper-centre de la ville tout en garantissant une mixité de fonctions;

Considérant que le projet ne modifie pas la largeur des façades; qu'en effet, le traitement architectural des façades conserve le rythme et la largeur des ouvrages initiaux; qu'au niveau de la façade établie à front de la Place Emile de Lalieux, le brisis de toiture et la descente d'eau pluviale établie entre les deux anciennes habitations marqueront le rythme parcellaire initial; qu'au niveau de la rue Saint-Georges, les dimensions des fenêtres et l'axe vertical des terrasses marquent également une séparation verticale inscrite dans le rythme parcellaire originel;

Considérant que la mise en place d'un crépi de ton gris pour le rez commercial et blanc pour les étages conférerait une expression horizontale à l'immeuble et atténuerait la matérialisation du rythme parcellaire; qu'il convient dès lors de mettre en œuvre une seule tonalité blanc cassé pour le crépi en lieu et place d'un crépi ton blanc aux étages et crépi ton gris au rez-de-chaussée;

Considérant que le développement des volumes principaux établis à front de voirie ne présentent pas d'impacts d'ombrages anormaux en zone urbaine; que le rehaussement du volume rue Saint-Georges ne nuit pas à l'ensoleillement des propriétés voisines et respecte les dispositions du Code civil en matière de distance des vues par rapport aux propriétés voisines; qu'en effet, le projet ne présente aucune vue directe à moins de 10 mètres et aucune vue indirecte à moins de 1,25 mètre de la limite de propriété;

Qu'il n'est dès lors pas justifié d'imposer des mesures complémentaires vis à vis des propriétés voisines;

Considérant qu'au regard de l'orientation, la réclamante ne sera pas exposée à une ombre plus importante que celle des bâtiments existants établis à front de la Place Emile de Lalieux; que cet impact d'ensoleillement est très faible et est limité à l'orientation est à sud-est, soit à une période où le soleil est au plus bas; que durant cette période, les autres immeubles apportent déjà une zone d'ombre sur la parcelle de la réclamante; qu'aussi, tant le jardin que l'arrière du bâtiment de [...] celle-ci ne seront exposés à une ombre plus importante que celle préexistante du fait des bâtiments déjà établis;

Considérant qu'il n'est pas à craindre de nuisances acoustiques mettant en péril la destination résidentielle à cet endroit; qu'en effet, le projet est conçu de manière à pallier d'éventuelles nuisances acoustiques par l'aménagement des chambres du côté du mitoyen et par le dédoublement des maçonneries; qu'en effet, les plans renseignent que les nouvelles parties ajourées sont entièrement désolidarisées de l'immeuble voisin et qu'il est prévu un isolant acoustique de 4 cm entre les deux murs; que la placement de cet isolant contribuera à améliorer la qualité de vie des occupants de l'immeuble comme celle des voisins;

Considérant les préoccupations des riverains réclamants quant à la problématique du parking;

Considérant que la rue Saint-Georges n'est pas saturée par la circulation et le stationnement de véhicules de sorte que la création de 4 nouvelles unités d'habitation ne rend pas la situation critique;

Considérant que l'aménagement de la voirie publique et la localisation toute proche des parkings publics que constituent le site des Conceptionnistes et le Parking du «100, rue de Namur» sont en mesure d'assurer le stationnement pour les occupants de l'immeuble;

Considérant la proximité et la diversité des différentes fonctions (logement, commerces, bureaux, etc.) dans l'environnement immédiat et l'accessibilité en transport en commun des biens; que le projet participe ainsi à la concentration de l'habitat à proximité des pôles d'équipements et de services, de commerces et des pôles intermodaux réduisant ainsi la nécessité de se déplacer et favorisant le recours à la mobilité douce et à la mobilité active ce qui rencontre les objectifs de l'article D.50 du Code de l'environnement (gestion du cadre de vie et des ressources naturelles);

Considérant que l'établissement d'un local vélos/poussettes à l'entrée de l'immeuble encouragera les occupants de cet immeuble à se déplacer à vélo;

Considérant les craintes émises quant à la stabilité du bâtiment sis au n° 65 de la rue Saint-Georges et quant à l'humidité ascendante des remparts;

Considérant que l'exécution des actes et travaux sollicités se doit d'être conforme et réalisée dans les règles de l'art, lesquelles imposent notamment de sauvegarder l'intégrité des bâtiments avoisinants; que le complément de notice d'évaluation des incidences déposés le 28 août 2015 confirme l'attention portée par le bénéficiaire du permis à éviter de reporter des charges sur le bâtiment voisin; que force est de constater que la structure des nouvelles parties du bâtiment sera totalement désolidarisée et indépendante du mur mitoyen existant (rempart); que les joints droits entre les asselets, les maçonneries, les colonnes, les poutrelles et le mur mitoyen ne peuvent pas communiquer de charge à ce dernier et ne peuvent donc pas solidariser les 2 parties; que les fondations seront bien du type radier, éventuellement avec quelques surépaisseurs (aucun pieu n'est mis en œuvre); que les nouvelles charges supplémentaires sur le sol sont relativement faibles en comparaison des charges exercées par le rempart lui-même et sont donc sans risque pour les fondations de ce dernier; qu'un sondage manuel a été réalisé au pied du rempart jusqu'à une profondeur de 1,5 mètre; que le mur est encore visible; que la fondation descend donc encore plus bas;

Considérant que le projet ne peut dès lors être source de nuisances en ce qu'il interagirait sur les fondations de l'immeuble voisin (pas de vibration, pas de reports de charges, pas de risque d'aggravation d'une éventuelle humidité);

Considérant que ces immeubles, tels que transformés, présentent toutes les caractéristiques d'une intégration cohérente au centre-ville;

Considérant que le projet se situe à proximité de voies de communication, de centres commerciaux, de l'Hôtel de Ville, de commerces de proximité, des services (tribunal, poste) et de transports en commun; que le projet a été étudié en tenant compte de la configuration et du caractère des lieux, en prévoyant des matériaux de qualité et en aménageant des logements de qualité permettant de garantir une situation durable dans le temps et ce tout en recyclant des anciens bâtiments plutôt qu'en les démolissant; que le projet correspond donc aux objectifs du SDER;

Considérant que le projet en question rencontre aussi, notamment pour ces raisons les objectifs visés à l'article D.50 du Code de l'Environnement;

Considérant que le développement de l'activité commerciale au rez-de-chaussée des immeubles participe au renforcement de cette activité du centre-ville tel que recommandé au schéma de structure commercial; que la rénovation de deux immeubles portant avec elle le renouveau d'une activité commerciale en plein cœur du centre-ville, à l'angle d'une place de vie urbaine et locale, justifie la nécessité de recourir à une mesure exceptionnelle;

Considérant que le développement de commerces de proximité à cet endroit particulier est vital pour la préservation et la survie du centre urbain de Nivelles;

Considérant que s'agissant de la problématique du mur mitoyen avec le n° 65 de la rue Saint-Georges, le Collège communal a été informé de ce qu'une proposition de rachat de la mitoyenneté avait été rédigée par le demandeur qui entendait alors que son immeuble ne s'appuie pas sur le mur, procéder à son rachat;

Considérant qu'il ressort des éléments qui précèdent que le projet est conforme au bon aménagement des lieux, qu'il rencontre de manière optimale la nécessité de densifier les centres urbains en logements et commerces dans le respect des impératifs patrimoniaux de l'endroit;

Considérant enfin que le projet a été étudié dans le respect des objectifs de l'article D.50 du Code de l'Environnement;

Vu l'avis du fonctionnaire délégué;

DECIDE

Article 1^{er}

Le permis est délivré à la S.A. HEALTH 1NVEST c/o Monsieur BEHERMAN, pour la transformation de deux bâtiments avec rez commerciaux et six appartements sur le bien sis à 1400 Nivelles, place Émile de Lalieux n° 44 - 46, parcelles cadastrées NIV II section D n° 621H et 621K, sous réserve de :

- 1° mettre en œuvre une seule tonalité blanc cassé pour le crépi en lieu et place d'un crépi ton blanc aux étages et crépi ton gris au rez-de-chaussée;
- 2° respecter les droits civils des tiers;
- 3° respecter le plan modificatif (plan du rez-de-chaussée et façades indicé 3B) daté du 26/08/2014;

[...]" .

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 4, 115, 116, 284 à 286 et 330 à 343, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du principe de l'effet utile de l'enquête publique, de l'incomplétude de la demande de permis d'urbanisme, de la violation du principe de bonne administration et du devoir de minutie.

Première branche

La partie requérante observe que les coupes transversales et longitudinales figurant aux plans déposés en annexe à la demande ne comportent aucun profil des constructions contiguës au projet, plus particulièrement le profil de son habitation, en violation de l'article 285, 3^o, d, iii, du CWATUPE. Elle relève qu'en outre, seules trois coupes sont réalisées sur les plans n^{os} 3 et 3B, lesquels ne permettent pas de visualiser la profondeur du projet par rapport à son habitation. Elle remarque qu'une coupe DD' prise en sens inverse de la coupe CC' aurait permis une telle visualisation. Elle estime qu'en l'absence de ces éléments, l'enquête publique a été privée d'effet utile. Elle affirme ne pas avoir pu, dans ces conditions, faire valoir correctement ses observations lors de l'enquête publique. Elle soutient que ce n'est qu'un fois les travaux entamés qu'elle a constaté l'absence d'alignement du projet litigieux avec son habitation.

Par ailleurs, elle souligne qu'aucun document de la demande de permis d'urbanisme ne donne de renseignement quant à la finition de la façade rue Saint-Georges, plus particulièrement quant à la jonction de cette façade avec la sienne. Elle note que le mur porteur qui a été construit a été réalisé en alignement avec la façade en briques voisine. Elle constate qu'il devra être recouvert d'un crépi isolant, ce qui signifie que la façade du nouvel immeuble sera en avant d'une dizaine de centimètres par rapport à sa façade. Elle soutient qu'un tel élément ne ressort pas des plans. Elle estime que le dossier de demande ne lui a pas permis de faire correctement valoir ses observations lors de l'enquête publique quant à cet aspect non plus.

Seconde branche

La partie requérante est d'avis que les carences du dossier administratif n'ont pas permis à l'autorité compétente de statuer en connaissance de cause et d'apprécier l'impact du projet sur sa propriété. Elle ajoute que l'article 116 du CWATUPE permettait à la partie adverse de déclarer la demande incomplète, ce qui n'a pas été fait ici. Elle y voit la violation du devoir de minutie.

B. Les mémoires en réponse des parties adverses

Quant à la recevabilité

La seconde partie adverse soutient que la partie requérante n'a pas intérêt au moyen, au motif que l'absence de coupe au dossier de demande de permis représentant le profil de son habitation ne change rien à l'acte attaqué.

La première partie adverse conteste la recevabilité de la première branche du moyen, le vice que la partie requérante dénonce ne l'ayant pas empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause. Elle fait valoir qu'en ce qui concerne le profil de son habitation, la partie requérante a déposé une réclamation parfaitement circonstanciée au cours de l'enquête publique, dont il ressort qu'elle a bien été en mesure d'apprécier la hauteur du projet par rapport à son habitation, la comparaison des hauteurs des immeubles pouvant se déduire de la lecture des plans. Elle ajoute que la partie requérante ne formule aucun grief dans son recours tiré de la hauteur du projet qu'elle n'aurait pu utilement dénoncer au cours de l'enquête publique en sus de ceux développés dans sa réclamation.

C. Les mémoires en réplique

Quant à la recevabilité

La partie requérante soutient avoir intérêt au moyen dès lors que l'incomplétude du dossier de demande l'a privée de pouvoir faire valoir correctement ses observations lors de l'enquête publique et a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise.

Quant au fond

Première branche

La partie requérante soutient que le plan n° 2 renseigne seulement l'implantation projetée du bien faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme sans permettre de visualiser de façon précise la profondeur qu'aura le nouveau bâtiment contigu au sien.

Concernant sa critique afférente à l'absence d'une coupe DD', elle souligne que le profil d'une habitation contiguë à une construction projetée doit être renseigné, que cette habitation soit plus ou moins profonde que le projet. Elle estime qu'une telle représentation du profil de son habitation s'imposait d'autant plus que la construction projetée sera plus profonde, impliquant des impacts plus importants pour elle en termes de vue, d'ombrage, d'effet d'enfermement,...

Quant à la rupture entre les façades, elle remarque que le plan renseigné par la première partie adverse n'est pas coté à l'endroit de cette jonction, de sorte qu'il ne lui était pas possible d'apprécier l'existence ou non d'une telle rupture.

Pour le surplus, elle réitère des arguments déjà développés dans sa requête.

Seconde branche

Elle affirme qu'aucun plan ne permet à la première partie adverse d'avoir une idée de l'aspect du projet du côté des cours et jardins, alors que c'est là que les impacts du projet sont les plus importants.

Pour le surplus, elle réitère les arguments déjà développés dans sa requête.

D. Le dernier mémoire de la partie requérante

Première branche

La partie requérante fait valoir que le plan d'implantation n° 2, vanté par la première partie adverse et qui figurerait la profondeur du projet par rapport à celle de son habitation, ne renseigne qu'une vue aérienne du projet "de sorte que, tout au plus, il ne peut en être déduit que le fait que la toiture du projet ne s'alignera pas

avec celle de son habitation", mais il ne lui permettait pas de constater que le projet serait "nettement" plus profond que son habitation. Elle affirme que le dossier de demande ne renseigne nulle part quelle sera la différence de profondeur. Elle soutient qu'"en l'espèce, il ne permettait pas à la requérante de constater que le projet aura une profondeur plus importante (1 à 2 mètres)" que celle de son habitation.

Elle fait valoir qu'il ne peut être exigé d'elle d'avoir les compétences d'un professionnel et que c'est la raison pour laquelle l'article 285, 3^o, d, iii, du CWATUPE impose le profil des constructions contiguës sur les coupes du projet et que l'article 285, 3^o, b, iii, dispose que lorsqu'un projet implique des dérogations, soi(en)t déposée(s) au dossier demande "une ou plusieurs vues différentes et représentatives, en trois dimensions, des actes et travaux projetés, [...] dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines". Elle constate que le dossier ne comporte de telles vues qu'en façade à rue. Elle conclut que l'absence de vue en trois dimensions représentant l'arrière du projet et l'absence de coupe figurant le profil de l'habitation de la requérante ne lui ont donc pas permis d'être suffisamment informée quant au projet et à ses impacts sur son habitation.

Selon elle, sa lettre réclamation selon laquelle le projet impliquera une perte d'ensoleillement pour sa parcelle provient du seul constat que le bâtiment existant au niveau de la rue Saint-Georges sera surélevé, mais non de ce que le projet sera plus profond que son habitation, ce qu'elle n'a pu constater qu'au début des travaux.

Elle estime que si elle avait eu connaissance de cet élément, elle en aurait informé l'autorité compétente, la profondeur du projet lui causant une perte d'ensoleillement plus importante et un effet d'enfermement dans la cour donnant sur son jardin.

Seconde branche

En raison des lacunes dénoncées dans la première branche, elle répète que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait connaître avec précision la différence de profondeur entre l'habitation de la requérante et le projet et qu'il n'a dès lors pas pu statuer en connaissance de cause, notamment en ce qui concerne l'impact du projet sur son habitation. Elle note à cet égard que l'acte attaqué indique de manière erronée que "la profondeur des volumes principaux est étudiée en adéquation des constructions voisines".

IV.2. Examen

Quant à la recevabilité

Tout recours doit, pour être recevable, invoquer notamment au moins un moyen de droit, conformément à l'article 2, § 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État. Ce moyen doit comporter l'indication de la règle de droit qui a été violée, ainsi que l'indication claire et sans ambiguïté de la manière dont elle a été enfreinte. Il n'y a toutefois pas lieu de faire preuve d'un formalisme excessif.

En l'espèce, les développements de la requête ne font pas apparaître expressément en quoi, à l'estime de la partie requérante, les articles 115, 284, 286 et 331 à 343 du CWATUPE auraient été violés, de sorte que le moyen est irrecevable sur ce point.

Par ailleurs, l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit :

" Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

L'enquête publique a notamment pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis. Celui qui critique une décision n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête préalable que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer utilement son droit de réclamation, le privant ainsi d'une garantie. En l'espèce, la recevabilité de la première branche du moyen, contestée par les parties adverses, est liée au fond.

La seconde partie adverse soutient que la partie requérante n'aurait pas intérêt au moyen dans la mesure où serait sans incidence, à son estime, la circonstance qu'aucune coupe présentant le profil de l'habitation de la requérante ne serait reprise au dossier de demande.

Toutefois, la seconde branche du moyen est d'une portée plus large que ce que soutient la seconde partie adverse et ne se résume pas au grief précité.

Ensuite, la partie requérante a bien intérêt au grief pris de l'absence de représentation du profil de son habitation en ce qu'elle soutient, aux termes de la seconde branche du premier moyen, que cela aurait eu pour conséquence que l'autorité compétente n'aurait pas pu statuer en connaissance de cause. En effet, une telle critique de légalité est, à la supposer fondée, bien susceptible d'avoir exercé une influence sur la décision intervenue.

La seconde branche du premier moyen est recevable.

Quant au fond

Les éléments du dossier de demande de permis d'urbanisme doivent permettre à l'autorité de se faire une représentation exacte des lieux. D'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande ou une éventuelle erreur dans le plan d'implantation ne sont de nature à affecter la légalité du permis accordé que lorsqu'il est établi qu'en raison de ces lacunes ou inexactitudes, l'autorité compétente a été induite en erreur et n'a pu se prononcer en pleine connaissance de cause. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

L'article 285 du CWATUPE dispose ce qui suit :

" Le dossier de demande de permis d'urbanisme pour les actes et travaux visés à la présente sous-section contient :

[...]

3° les documents relatifs aux actes et travaux projetés, signés par le demandeur et l'architecte et qui comprennent :

[...]

d) la visualisation du projet reprenant les constructions à maintenir, à démolir ou à construire, dressée à l'échelle de 1/100^e, qui figure :

[...]

iii. les coupes transversales et longitudinales cotées qui doivent comporter le niveau d'implantation du rez-de-chaussée, les niveaux du relief du sol existant et projeté et le profil des constructions contiguës;

[...]".

Cette disposition contient des prescriptions précises et concrètes en ce qui concerne les différents plans à joindre au dossier de demande d'un permis d'urbanisme lorsque la demande porte sur des travaux de construction ou de

transformation avec modification du volume construit. Ces indications qui doivent figurer sur les plans de situation et d'implantation ont pour but de permettre à l'autorité de se faire une représentation exacte des lieux, de la localisation du bien concerné par la demande dans son environnement proche et de l'impact des travaux de transformation ou d'extension sur le tissu urbain environnant.

Il en résulte aussi que l'enquête publique, quand elle est organisée, doit porter sur un dossier de demande complet permettant aux réclamants de faire valoir leurs observations en étant pleinement informés. En cas de lacunes dans le dossier de demande, il appartient toutefois au requérant qui a déposé une réclamation de démontrer que le vice dénoncé l'a empêché d'exercer utilement son droit de réclamation, le privant dès lors d'une garantie.

Sur la première branche

Il ressort de la réclamation du 19 février 2014 de la partie requérante que cette dernière percevait clairement la hauteur du projet par rapport à sa propre habitation puisqu'elle a fait valoir que la nouvelle construction s'implantera "au-delà de la hauteur de l'actuel séjour au-dessus de cet atelier", que "les chambres de [s]on bâtiment [...] seront en contact avec la future construction (chambres également?)" ou encore lorsqu'elle s'exprime sur la "portée de l'ombre de la nouvelle construction", sans jamais soutenir ne pas être en mesure de percevoir exactement le gabarit du projet litigieux. Au demeurant, outre les différents plans déposés, la vue axonométrique du projet jointe à la demande de permis lui a permis d'appréhender correctement la hauteur du bâtiment. En outre, les développements de ses écrits de procédure ne permettent pas de comprendre en quoi les éventuelles lacunes de la demande de permis ne lui auraient pas permis de faire valoir ses observations lors de l'enquête publique.

Par ailleurs, la partie requérante reste en défaut d'exposer en quoi, concrètement, les carences alléguées du dossier de demande en termes de profondeur de la construction projetée et de finition de la façade l'auraient empêchée d'exercer utilement son droit de réclamation. À cet égard, le plan n° 2, qui figure entre autres un plan d'implantation à l'échelle 1/200^{ème}, permet aisément de comprendre, sans être un professionnel, que le bâtiment projeté à côté de l'habitation aura une profondeur plus importante que celle-ci, étant d'ailleurs identique à la profondeur du garage et de l'atelier existant, qui sont démolis. La requérante l'a d'ailleurs parfaitement compris quand elle écrit dans sa réclamation que la nouvelle construction s'implantera "au-delà de la hauteur de l'actuel séjour au-dessus de cet atelier", lequel avait exactement la même profondeur que celle de l'immeuble

projeté, comme cela ressort tant du plan n° 1 (situation existante) que du plan n° 2 (situation projetée et plan d'implantation).

En conclusion, le dossier de demande de permis comportait les informations suffisantes pour permettre à la partie requérante d'appréhender correctement et à suffisance la hauteur et la profondeur du projet litigieux au regard de son propre bien, ainsi que la rupture d'alignement des façades.

La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

Enfin, la partie requérante dénonce pour la première fois dans son dernier mémoire la violation de l'article 285, 3^o, d, iii, du CWATUPE, à savoir l'absence de vue en trois dimensions représentant l'arrière du projet, ce qui l'aurait empêchée d'avoir une connaissance suffisante des impacts du projet sur son habitation. Ce grief, qui aurait pu être soulevé dès l'introduction de la requête, est tardif et, partant, irrecevable.

Sur la seconde branche

Le devoir de minutie impose à l'administration de préparer ses décisions de manière soigneuse et en prenant en considération tous les éléments pertinents du dossier.

En l'espèce, si les coupes transversales et longitudinales du dossier de demande ne comportent pas, comme le relève la partie requérante, le profil de sa construction, laquelle est bien contigüe à un des immeubles en projet, il n'est pas démontré que cette lacune n'a pas permis à l'auteur de l'acte attaqué de statuer en connaissance de cause ou l'a induit en erreur. En effet, la partie requérante n'expose nullement quelle conséquence précise aurait pu avoir cette omission sur la décision prise et ne pointe aucune erreur à cet égard dans l'acte attaqué, ce qui suffit à rejeter le grief.

Au demeurant, le dossier de demande comporte plusieurs documents qui permettaient à l'autorité compétente d'appréhender et de comparer les hauteurs et profondeurs de l'immeuble de la requérante et du bâtiment en projet le jouxtant, s'agissant principalement, pour les hauteurs des immeubles, du reportage photographique, de la vue axonométrique, de la coupe terrain 2 (échelle 1/200^{ème}) et, pour les profondeurs des immeubles, des coupes reprenant le contexte urbanistique et paysager (échelle 1/500^{ème}), des plans d'implantations (échelle 1/200^{ème}) ou encore de la vue aérienne. Par ailleurs, à la suite du retrait du premier permis délivré,

la ville de Nivelles a reçu, le 28 août 2015, à titre de complément de dossier, un projet de "procès-verbal de reprise de mitoyenneté" duquel apparaît que le bâtiment projeté rue Saint-Georges dépasse de 1,35 mètre l'habitation de la requérante.

Partant, il n'est pas non plus démontré la violation du devoir de minutie.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation "des articles 4, 116, § 6, et 330 à 343 du CWATUPE, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, 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".

La partie requérante indique que toute modification substantielle d'un projet et actualisation de la notice nécessitent l'organisation d'une nouvelle enquête publique. Elle relève que, postérieurement à l'enquête publique, la demande a été complétée, le 15 mai 2014, par le dépôt de plans modificatifs et, les 27 et 28 août 2015, par le dépôt d'un plan modificatif et d'un corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Elle cite l'article 116, § 6, du CWATUPE et soutient que les nouveaux plans modifient notamment de manière significative l'aspect des façades à rue du projet et constituent, partant, des éléments substantiels de la demande de permis. Elle observe que le permis litigieux a été délivré sur la base de ces pièces complémentaires, sans qu'une nouvelle enquête publique n'ait été organisée. Elle en déduit que la consultation organisée en février 2014 est dénuée de tout effet utile.

B. Les mémoires en réponse

Quant à la recevabilité

La première partie adverse rappelle que l'intérêt au moyen au sens de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État impose de vérifier dans quelle

mesure le moyen invoqué par le requérant lui a véritablement causé grief. Elle relève que le plan complémentaire n° 3B n'a eu pour seul but que de limiter les dérogations au R.G.B.Z.P.U. aux seules dérogations indispensables à la réalisation du projet. Elle observe que ni la réclamation, ni la requête en annulation ne font apparaître que la partie requérante souhaitait que soit maintenue la dérogation supprimée afférente aux trumeaux du rez-de-chaussée. Elle en déduit qu'elle n'a pas intérêt au moyen.

La seconde partie adverse estime que la partie requérante reste en défaut d'établir que les résultats de l'enquête publique auraient été différents si une nouvelle enquête publique avait eu lieu. Elle soutient que la partie requérante n'a pas intérêt à invoquer le moyen, pour les mêmes raisons que celles exposées quant au premier moyen.

C. Les mémoires en réplique

Quant à la recevabilité

La partie requérante estime avoir intérêt au moyen dans la mesure où elle n'a pu faire valoir ses observations sur la version définitive du projet, suite au dépôt des plans modificatifs et du corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Elle soutient que l'absence d'une nouvelle enquête publique l'a privée d'une garantie et a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise.

Quant au fond

Elle rappelle qu'il ressort de la jurisprudence du Conseil d'État qu'une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête, ce d'autant lorsque les modifications apportées concernent une question ayant été au centre des préoccupations des riverains.

Elle observe que les plans modificatifs déposés postérieurement à l'enquête publique portent sur l'aspect extérieur des façades du projet (modification de la disposition et du dimensionnement des baies), ce qui a, à son estime, un impact non négligeable d'un point de vue urbanistique. Elle relève que le plan n° 8 prévoit également l'ajout de colonnes métalliques au rez-de-chaussée, visibles depuis l'extérieur. Elle est d'avis que ces modifications sont substantielles et impliquaient l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

D. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante renvoie à ses écrits de procédure.

V.2. Examen

Quant à la recevabilité

L'absence d'organisation d'une nouvelle enquête publique à la suite du dépôt de plans modificatifs et d'un corollaire à la notice d'évaluation des incidences portant sur des modifications des façades du projet est susceptible en principe d'avoir eu une influence sur le sens de la décision prise et a éventuellement pu priver l'intéressée d'une garantie.

Le deuxième moyen est recevable.

Quant au fond

Une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête. Il y va de l'effet utile de l'enquête. Ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet. Il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement. Dans un tel cas, l'autorité n'est pas tenue de soumettre la demande de permis ainsi modifiée à une nouvelle enquête publique.

En l'espèce, les plans modificatifs n° 8 déposés le 15 mai 2014 par la S.A. HEALTH INVEST entendent répondre à l'avis favorable du 22 avril 2014 du fonctionnaire délégué "sous réserve de revoir les percements de baies projetées au niveau des rez de chaussée commerciaux", lequel refuse la demande de dérogation sollicitée à l'article 401 du R.G.B.Z.P.U. (baies du rez-de-chaussée). Ces plans modificatifs ne portent pas sur une modification fondamentale et, du reste, entendent réduire le nombre de dérogations accordées, en manière telle qu'aucune nouvelle enquête publique ne devait être organisée.

Quant aux plans modificatifs n° 3B déposés le 27 août 2015, l'acte attaqué expose ce qui suit :

" [...]

Considérant que les trumeaux des percements des fenêtres du rez-de-chaussée, comme ceux séparant le percement de la porte du garage du pignon du projet que des autres percements ne sont pas tous situés dans l'alignement de ceux des étages;

Considérant que cette dérogation résulte de la nécessité de réaliser des baies d'une largeur différente au rez-de-chaussée afin de permettre la création des vitrines des commerces qui s'y développeront ou de permettre le passage d'un véhicule dans l'entrée du garage destiné à y stationner durant la livraison du commerce n° 2 lors des livraisons;

Considérant qu'en ce qui concerne les trumeaux de l'ouverture située rue Saint George (baie la plus proche de la porte de garage) et ceux issus de la création de terrasses aux étages qui ne sont pas alignés, cette dérogation ne se justifie pas; qu'il convient dès lors d'aligner les baies des fenêtres des terrasses situées aux étages à front de la rue Saint-Georges sur l'ouverture située au rez-de-chaussée de manière à ce que les trumeaux soient de même largeur;

Considérant qu'un plan a été déposé (plan 3b daté du 26 août 2015), à la demande du collège communal en date du 27 août 2015; que ce plan figure la condition en question; que cette modification permet d'éviter de déroger au règlement alors que cela n'était pas indispensable à la réalisation du projet; que la modification en question améliore en outre l'esthétique du bâtiment, qu'elle est de faible ampleur et ne peut remettre en cause un élément important du projet ou sa conception; qu'elle ne consiste qu'en une adaptation mineure du projet visant à le rendre conforme là où cela est possible avec le RGBZPU pour ne plus laisser subsister que les dérogations indispensables à la réalisation optimale de ce projet particulier à l'endroit particulier où il se développe;

[...]".

Ainsi, les plans modificatifs en question portent sur le maintien de l'alignement des trumeaux de l'ouverture située rue Saint-Georges et ceux issus de la création de terrasses aux étages, ce qui implique le renoncement à une demande de dérogation initialement formulée à l'article 401 du R.G.B.Z.P.U. (trumeaux du rez dans l'alignement de ceux de l'étage). Une telle modification de la demande porte sur un aspect accessoire et non essentiel du projet, qui ne nécessitait pas, non plus, de nouvelle enquête publique, laquelle était justifiée précisément par l'existence de dérogations au R.G.B.Z.P.U.

Enfin, le corollaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposé le 28 août 2015 n'emporte aucune modification au projet litigieux, en manière telle que son dépôt n'impliquait pas l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation "des articles D.50 et D.62 à D.67 du Code de l'Environnement, des articles 1^{er} et 124 du CWATUPE, du principe de l'effet utile de l'enquête publique et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la délibération du 28 janvier 2013 du Conseil communal de Nivelles créant un fonds affecté à l'acquisition de biens destinés à être aménagés en tout ou partie en espace de stationnement, à améliorer la mobilité ou à augmenter l'offre en matière de mobilité douce sur le territoire communal, de la délibération de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Première branche

La partie requérante relève que le projet prévoit la transformation de deux bâtiments avec rez commerciaux et six appartements alors qu'auparavant, les deux immeubles comportaient un commerce au rez-de-chaussée et deux appartements unifamiliaux aux étages.

Elle estime que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est laconique quant au stationnement, à l'isolation phonique du bâtiment, à l'impact en termes de vues sur les bâtiments voisins et à la perte de luminosité pour le jardin et l'arrière de son bâtiment. Elle soutient que le corollaire de la notice d'évaluation des incidences déposé le 28 août 2015, lequel entend répondre au rapport de l'expert de la requérante, démontre l'incomplétude de la notice et ne pallie pas ces lacunes.

Elle ajoute que la notice contient diverses informations erronées. Ainsi, elle conteste qu'il soit indiqué "néant" pour le point afférent à la présence d'une nappe phréatique alors que le projet se trouve à proximité du parking des Conceptionnistes dont la réalisation a nécessité d'importantes opérations de pompage. Elle remet en cause le fait qu'il soit soutenu que le projet ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion, alors que de tels phénomènes ont déjà été rencontrés par le passé lors de plusieurs travaux d'égouttage. Elle critique encore la mention dans la notice de l'absence de changement des dimensions du bâtiment

existant alors qu'il est prévu de surélever la façade qui jouxte son habitation et de créer un nouveau volume au-dessus du garage actuel.

De manière générale, elle estime que la notice contient des explications succinctes et péremptoires, n'identifiant pas concrètement l'impact éventuel du projet sur l'environnement.

Au vu du nombre de logements et de commerces prévus, elle remet en cause l'affirmation de la notice selon laquelle le raccordement aux égouts existants interviendra sans nouveaux travaux de raccordement.

Elle conclut que, dans ce contexte, l'autorité compétente n'a pas pu statuer en connaissance de cause sur les incidences du projet.

Deuxième branche

La partie requérante observe que la notice d'évaluation des incidences ne comporte aucune esquisse des principales solutions de substitution, en violation de l'article D.67, § 3, alinéa 1^{er}, 4^o, du Livre I^{er} du Code de l'environnement. Elle estime qu'est insuffisante la motivation des solutions de substitution reprises dans l'acte attaqué. Elle affirme qu'il aurait été utile, afin de réduire l'impact du projet d'un point de vue architectural, d'étudier une alternative telle que la conservation des matériaux existants, à savoir des briques traditionnelles. Elle considère qu'aurait également dû être examinée une autre alternative consistant à ne prévoir que des logements ou, en tout cas, la présence d'un seul commerce au lieu de deux. Elle constate que ces alternatives n'ont pas été étudiées.

Troisième branche

Elle conteste le motif de l'acte attaqué relatif aux nuisances acoustiques. À cet égard, elle soutient que des bruits de choc résulteront du fait que les planchers du nouveau bâtiment sont solidaires du mur pignon existant. Elle conteste l'affirmation de l'acte attaqué selon laquelle les plans et la notice d'évaluation des incidences renseigneraient qu'un isolant acoustique de 4 cm est prévu entre le pignon de son habitation et celui du projet. Elle observe que cet isolant acoustique n'est pas non plus prévu dans les conditions du permis alors que la partie adverse considère qu'un tel isolant est nécessaire pour éviter toute nuisance acoustique. Elle conclut à l'inadéquation de la motivation formelle de l'acte attaqué sur ce point.

Quatrième branche

La partie requérante observe que le conseil communal de la ville de Nivelles a créé, par une délibération du 28 janvier 2013, un fonds affecté à l'acquisition de biens destinés à être aménagés en tout ou en partie en espace de stationnement afin d'améliorer la mobilité et d'augmenter l'offre en matière de mobilité douce sur le territoire communal. Elle relève qu'il est prévu l'imposition d'une charge d'urbanisme de 9.000 euros en cas d'absence de création d'emplacement de stationnement sur la parcelle privée pour tout projet visant la "création et/ou la régularisation d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment existant et pour lequel aucun emplacement de stationnement n'est prévu sur la parcelle privée relative au projet".

Elle relève que le projet litigieux prévoit la création de nouveaux logements dans deux bâtiments existants, sans qu'aucun emplacement de stationnement n'ait été prévu. Elle en déduit qu'une charge d'urbanisme devait être imposée, ce qui n'a pas été le cas.

Elle observe que l'acte attaqué fait apparaître une exonération de l'application de la charge d'urbanisme non applicable au moment de la demande initiale, s'agissant du permis d'urbanisme délivré le 5 mars 2012 à IMMO ACLLOT. Elle estime qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise et que les motifs de l'acte attaqué sont inexacts. Elle précise qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été déposée le 19 décembre 2013, de sorte qu'une renonciation implicite au permis d'urbanisme du 5 mars 2012 est intervenue. Elle soutient que l'autorité devait se placer au 19 décembre 2013 pour apprécier le caractère applicable ou non de la charge d'urbanisme précitée, ce qui impliquait de devoir l'imposer. Elle ajoute que la délibération du 28 janvier 2013 ne prévoit aucun motif d'exonération de cette charge d'urbanisme.

Par ailleurs, elle estime que la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'elle estime que le projet n'aura aucune incidence en termes de stationnement. Elle relève que la première partie adverse reconnaît l'existence de "réels problèmes de stationnement" dans sa délibération du 28 janvier 2013. Selon elle, le projet litigieux, portant création de quatre nouvelles unités d'habitation, impliquera entre 4 et 8 nouveaux véhicules à stationner à proximité du projet, alors qu'il n'existe actuellement pas d'espace public de stationnement à suffisance dans cette zone. Elle souligne que les parkings cités dans l'acte attaqué sont payants, de sorte qu'il est peu probable que les futurs occupants privilégieront leur utilisation.

Elle soutient que le fait que le projet favoriserait le recours à la mobilité douce n'implique pas que les futurs occupants des nouveaux logements ne posséderont pas de véhicules. Elle ajoute que les lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement quant à la problématique du stationnement n'a pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause à ce propos.

B. Mémoires en réplique

Première branche

La partie requérante soutient que la première partie adverse n'explique pas sur la base de quels éléments concrets du dossier elle estime disposer d'informations suffisantes, ni ne précise où figure l'information selon laquelle un isolant acoustique de 4 cm entre les deux murs est prévu.

Deuxième branche

Elle observe que les parties adverses n'indiquent pas que l'examen des solutions de substitution a été effectué, au préalable, par le maître de l'ouvrage. Elle relève qu'un tel examen consiste en une exigence d'évaluation des incidences sur l'environnement et ne se résume donc pas uniquement à une question de motivation. Pour le surplus, elle réitère certains arguments de sa requête.

Troisième branche

Elle soutient que la première partie adverse confirme que ni les plans, ni la notice d'évaluation des incidences ne renseignent l'existence d'un isolant acoustique de 4 cm. Elle en déduit que cette question n'a donc pas été précisée dans le dossier de demande dont elle a eu connaissance.

Quatrième branche

Elle renvoie à sa requête et ajoute qu'aucune disposition transitoire ayant pour effet d'assimiler les projets autorisés aux situations existantes n'est prévue dans le règlement communal litigieux. Elle soutient que le permis du 5 mars 2012 n'a pas été mis en œuvre et était sans doute même périmé au jour où l'acte attaqué a été délivré. Selon elle, il est faux de prétendre que la demande de permis avait pour objet de modifier le permis du 5 mars 2012 puisqu'il s'agissait d'une demande

relative à l'aménagement de six logements. Elle conclut que le règlement communal en question trouvait à s'appliquer au projet litigieux.

C. Le dernier mémoire

Première branche

La partie requérante revient sur la question du stationnement. Elle soutient que c'est de manière erronée que l'auteur de l'acte indique que la rue Saint-Georges n'est pas saturée et que les parkings publics sont en mesure d'assurer le stationnement pour les occupants de l'immeuble. Selon elle, la rue Saint-Georges qui est étroite est déjà saturée. Elle relève que les parkings publics sont payants et éloignés de sorte qu'ils ne pouvaient être raisonnablement pris en compte pour le stationnement quotidien de riverains. Elle en conclut que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu statuer en parfaite connaissance de cause sur ce point, vu les éléments du dossier, et a, à tout le moins, commis une erreur manifeste d'appréciation en indiquant que le projet n'aura aucune incidence en termes de mobilité.

Elle revient aussi sur les problèmes de nuisances acoustiques pour souligner qu'aucun isolant acoustique n'est prévu entre son habitation et le projet, alors qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué qu'un tel isolant était nécessaire pour que les nuisances sonores du projet soient qualifiées d'acceptables. Elle conclut que l'évaluation des incidences sur l'environnement était donc incomplète dès lors que ni la notice, ni les autres documents du dossier de demande ne prévoyaient de mesures palliatives pourtant jugées nécessaires par l'auteur de l'acte attaqué.

Deuxième branche

La partie requérante, qui observe au préalable qu'il n'est pas contesté que le demandeur de permis n'a pas examiné les principales solutions de substitution du projet, estime que l'auteur de l'acte attaqué, qui affirme qu'"aucune solution alternative n'existerait sur le plan architectural qui permette une mise en valeur du bâti significatif existant", aurait dû exposer les raisons pour lesquelles il n'était pas possible de conserver le gabarit et les matériaux existants des deux bâtiments transformés, d'autant plus que les deux bâtiments se situent dans le périmètre du R.G.B.Z.P.U. de Nivelles. Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué relative aux solutions de substitution est donc insuffisante.

Troisième branche

La partie requérante soutient que, dès lors que les plans ne renseignent pas la présence d'un isolant acoustique entre le projet et son habitation, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de fait dans sa motivation relative aux nuisances acoustiques du projet, d'autant que l'octroi du permis n'est pas conditionné par la pose d'un tel isolant. Elle en déduit que le bénéficiaire de l'acte attaqué aurait donc pu ne pas poser celui-ci, alors qu'il s'agissait d'un élément fondamental pour l'auteur de l'acte attaqué.

Elle ajoute que le fait que cet isolant a été placé lors des travaux ne pallie pas les problèmes de motivation de l'acte attaqué.

Quatrième branche

Concernant le caractère obligatoire du règlement communal du 28 janvier 2013, la partie requérante s'étonne que la première partie adverse ait appliqué un règlement qui ne serait pas entré en vigueur et estime qu'il conviendrait de rouvrir les débats afin d'avoir accès au registre relatif aux affichages des règlements communaux de la ville de Nivelles de manière à vérifier qu'entre le 28 janvier 2013 et la date à laquelle l'acte attaqué a été octroyé, aucune annotation relative à l'affichage du règlement précité n'y figure.

Elle estime qu'en tout état de cause, même si ce règlement n'était pas obligatoire, la première partie adverse se devait d'expliquer les raisons pour lesquelles elle s'est écartée de celui-ci. Elle constate que ce règlement, qui vaut à tout le moins comme ligne de conduite, a été appliquée de manière systématique par la première partie adverse pour les demandes de permis d'urbanisme.

Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué sur ce point, qui fait référence à un permis délivré le 5 mars 2012 pour le même bien et sans doute périmé quand l'acte attaqué a été adopté, n'est pas adéquate.

VI.2. Examen

Sur la première branche

L'article D.66, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement précise ce qui suit :

" § 1^{er}. Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, 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^o l'homme, la faune et la flore;

2^o le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;

3^o les biens matériels et le patrimoine culturel;

4^o l'interaction entre les facteurs visés aux 1^o, 2^o et 3^o, du présent alinéa".

Comme déjà exposé ci-avant, les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis, dont celles dans l'évaluation des incidences sur l'environnement, peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et ne pourraient avoir de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

En l'espèce, la partie requérante reste en défaut de démontrer que ce qu'elle estime être des inexactitudes et des carences de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'ont pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause ou l'ont induit en erreur. En effet, ne constitue pas une telle démonstration, le fait de pointer isolément des extraits de la notice sans les mettre en perspective avec le contenu du dossier administratif et la motivation formelle de l'acte attaqué. Ceci suffit à rejeter la critique de légalité.

Au surplus, la partie requérante ne soutient pas et ne démontre *a fortiori* pas que l'auteur de l'acte attaqué aurait pris sa décision en connaissance insuffisante de cause ou en commettant une erreur quant à la problématique du stationnement, alors que celle-ci est précisément abordée dans l'acte attaqué :

" Considérant les préoccupations des riverains réclamants quant à la problématique du parking;

Considérant que la rue Saint-Georges n'est pas saturée par la circulation et le stationnement de véhicules de sorte que la création de 4 (ndlr : en réalité : 6) nouvelles unités d'habitation ne rend pas la situation critique;

Considérant que l'aménagement de la voirie publique et la localisation toute proche des parkings publics que constituent le site des Conceptionnistes et le Parking du «100, rue de Namur» sont en mesure d'assurer le stationnement pour les occupants de l'immeuble;

Considérant la proximité et la diversité des différentes fonctions (logement, commerces, bureaux, etc.) dans l'environnement immédiat et l'accessibilité en transport en commun des biens; que le projet participe ainsi à la concentration de

l'habitat à proximité des pôles d'équipements et de services, de commerces et des pôles intermodaux réduisant ainsi la nécessité de se déplacer et favorisant le recours à la mobilité douce et à la mobilité active ce qui rencontre les objectifs de l'article D.50 du Code de l'environnement (gestion du cadre de vie et des ressources naturelles);

Considérant que l'établissement d'un local vélos/poussettes à l'entrée de l'immeuble encouragera les occupants de cet immeuble à se déplacer à vélo".

Ces parkings publics sont suffisamment proches des logements créés, contrairement à ce que soutient la partie requérante. La circonstance qu'ils sont payants n'enlève rien au raisonnement de l'auteur de l'acte attaqué. Du reste, la motivation qui précède, montre que l'auteur de l'acte attaqué a examiné l'ensemble des solutions relatives au stationnement et non seulement le stationnement dans la rue Saint-Georges et les parkings publics précités.

Dès lors, la partie requérante ne démontre pas que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu statuer en connaissance de cause ou a commis une erreur manifeste d'appréciation en raison des lacunes alléguées de la notice d'évaluation des incidences.

Il en est de même en ce qui concerne l'isolation phonique du bâtiment, laquelle est expressément abordée dans l'acte attaqué et ne se limite pas, au demeurant, au seul isolant acoustique entre les murs des deux propriétés :

" Considérant qu'il n'est pas à craindre de nuisances acoustiques mettant en péril la destination résidentielle à cet endroit; qu'en effet, le projet est conçu de manière à pallier d'éventuelles nuisances acoustiques par l'aménagement des chambres du côté du mitoyen et par le dédoublement des maçonneries; qu'en effet, les plans renseignent que les nouvelles parties ajourées sont entièrement désolidarisées de l'immeuble voisin et qu'il est prévu un isolant acoustique de 4 cm entre les deux murs; que la placement de cet isolant contribuera à améliorer la qualité de vie des occupants de l'immeuble comme celle des voisins".

Par ailleurs, la partie requérante reste également en défaut de démontrer que l'acte attaqué a été pris sur la base d'informations insuffisantes ou ayant induit en erreur son auteur en termes de vues et de perte de luminosité en ce qui la concerne alors qu'il y est exposé ce qui suit :

" Considérant qu'au regard de l'orientation, la réclamante ne sera pas exposée à une ombre plus importante que celle des bâtiments existants établis à front de la Place Emile de Lalieux; que cet impact d'ensoleillement est très faible et est limité à l'orientation est à sud-est, soit à une période où le soleil est au plus bas; que durant cette période, les autres immeubles apportent déjà une zone d'ombre sur la parcelle de la réclamante; qu'aussi, tant le jardin que l'arrière du bâtiment de [...] celle-ci ne seront exposés à une ombre plus importante que celle préexistante du fait des bâtiments déjà établis".

Quand bien même la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement peut paraître ambiguë en ce qu'il y est indiqué "pas de changement des dimensions du bâtiment existant", il y a lieu de constater que l'autorité compétente n'a pas, pour autant, été induite en erreur. En effet, elle relève notamment, dans l'acte attaqué, "l'établissement d'un volume secondaire au rez-de-chaussée" ou "la couverture de l'espace arrière", et indique que "la solution retenue permet [...] d'assurer une jonction volumétrique continue avec le tissu bâti existant de la rue Saint-Georges", ce qu'elle a pu déduire des plans joints à la demande qui permettent aisément d'appréhender les changements opérés par le projet en termes de volumétrie.

Enfin, la partie requérante ne démontre pas que la notice comporterait des informations erronées en termes de présence d'une nappe phréatique à proximité ou de phénomènes d'érosion et encore moins que ces prétendues informations erronées auraient eu pour conséquence de vicier l'acte attaqué.

La première branche du troisième moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

L'article D.67, § 3, 4^o, du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

" § 3. La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

[...]

4^o une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement;

[...]".

Les termes "esquisser" et "principales", figurant dans la disposition précitée, laquelle résulte de la transposition de l'article 5, § 3, quatrième tiret, de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, indiquent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et qu'elle ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. Il s'impose seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement.

L'absence d'une esquisse des principales solutions de substitution envisagées doit être traitée comme une lacune du dossier de demande, laquelle, à l'instar des autres lacunes, n'est de nature à entraîner l'annulation du permis que s'il apparaît que l'auteur de cette décision n'a pas pu statuer en connaissance de cause ou a été, consécutivement, induit en erreur.

Enfin, il est de jurisprudence constante que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et la partie requérante. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, contrairement à ce que soutient la partie requérante, l'article D.67, § 3, 4^o, précité n'imposait pas à l'auteur de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement de procéder à l'analyse de toutes les alternatives possibles, notamment quant aux matériaux utilisés pour les élévations. Il n'est toutefois pas contesté que le dossier de demande de permis ne comporte aucune esquisse des principales solutions de substitution au projet déposé, ce qui constitue une lacune.

Pour autant, la partie requérante ne démontre pas que cette lacune a eu pour conséquence de ne pas permettre à l'autorité compétente de statuer en connaissance de cause ou l'a induite en erreur. Au contraire, il ressort de l'acte attaqué que l'autorité compétente s'est posé la question des solutions de substitution et y a répondu comme suit :

" Considérant qu'aucune alternative d'implantation n'est envisageable en l'espèce eu égard à l'objet de la demande; que la solution retenue sous forme d'un projet de transformation évite une solution de démolition complète et reconstruction dont l'impact serait plus significatif pour le voisinage et serait plus consommateur de ressources naturelles;

Considérant qu'au niveau du projet de transformation, il n'existe pas de solution alternative sur le plan architectural qui permette une mise en valeur du bâti significatif existant; que la solution retenue permet de conserver le volume principal des deux immeubles et d'assurer une jonction volumétrique continue avec le tissu bâti existant de la rue Saint-Georges".

La partie requérante ne conteste pas la pertinence des motifs précités de l'acte attaqué, lesquels n'apparaissent pas erronés en fait ou en droit ni résulter d'une erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, la première phrase de ce dernier

considérant, mise en exergue par la partie requérante, ne peut être isolée de la deuxième phrase, laquelle permet de comprendre "la mise en valeur du bâti significatif existant".

Par ailleurs, l'utilisation du crépi, à l'évidence nécessaire pour uniformiser les façades des immeubles ainsi transformés, ne devait pas faire l'objet d'une justification particulière. Au demeurant, une des façades des immeubles transformés était déjà enduite d'un crépi.

De plus, le fonctionnaire délégué lui-même a, dans son avis reproduit dans l'acte attaqué, estimé ce qui suit :

" Considérant que les travaux projetés ne remettent pas en question les fondements du règlement général sur les bâtisses mais contribuent à un aménagement optimal de la parcelle et participent au bon aménagement des lieux;

Considérant que ce projet préserve les caractéristiques typologiques traditionnelles des bâtiments transformés, notamment par l'alignement et la verticalité des baies des façades, la conservation de la volumétrie traditionnelle à versants de toiture et la teinte claire de la façade".

En conséquence, la motivation formelle de l'acte attaqué est adéquate.

La circonstance que la partie requérante ne partage pas l'appréciation émise par la partie adverse quant au matériau de la façade ou quant à l'affectation des logements concernés n'emporte pas la démonstration de l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, seule susceptible d'entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

La deuxième branche du troisième moyen n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

Quant à la recevabilité

Le troisième moyen n'est pas expressément pris de la violation de l'article 123 du CWATUPE. N'est pas claire la critique de légalité que la partie requérante entend, aux termes de cette branche du moyen, tirer du fait qu'il n'a pas été prévu la pose d'un isolant acoustique en tant que condition assortissant le permis délivré. D'ailleurs, les parties adverses n'ont pas compris la branche comme portant sur une telle critique de légalité.

Il y a lieu de considérer que la branche ne porte pas sur la violation de l'article 123 du CWATUPE ou, tout du moins, n'est pas recevable en ce qu'elle

viserait le non-respect de cette disposition. Pour le surplus, la troisième branche du troisième moyen est recevable.

Quant au fond

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 "relative à la motivation formelle des actes administratifs", tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En l'espèce, l'acte attaqué expose ce qui suit :

- " Considérant qu'il n'est pas à craindre de nuisances acoustiques mettant en péril la destination résidentielle à cet endroit; qu'en effet, le projet est conçu de manière à pallier d'éventuelles nuisances acoustiques par l'aménagement des chambres du côté du mitoyen et par le dédoublement des maçonneries; qu'en effet, les plans renseignent que les nouvelles parties ajourées sont entièrement désolidarisées de l'immeuble voisin et qu'il est prévu un isolant acoustique de 4 cm entre les deux murs; que le placement de cet isolant contribuera à améliorer la qualité de vie des occupants de l'immeuble comme celle des voisins".

S'il est soutenu dans l'acte attaqué que la présence d'un isolant de 4 cm ressortirait notamment des plans, il y a lieu de constater que la lecture des plans déposés avec la demande de permis et des plans complémentaires ne font pas apparaître un tel dispositif. Une telle inexactitude est toutefois sans effet sur la légalité de l'acte attaqué alors qu'il ressort du dossier administratif, et notamment des pièces en possession de la première partie adverse au moment où elle a statué, qu'un tel isolant avait bien été placé entre les habitations concernées, ce que ne conteste pas la partie requérante dans son dernier mémoire.

La partie requérante ne soutient pas qu'un tel isolant, auquel s'ajoutent le dédoublement des maçonneries et le placement des chambres du côté de l'habitation de cette dernière, ne serait pas suffisant pour répondre aux craintes qu'elle a formulées en termes de nuisances acoustiques.

La troisième branche du troisième moyen n'est pas fondée.

Sur la quatrième branche

Quant à la recevabilité

La délibération du 28 janvier 2013 du conseil communal de la ville de Nivelles portant création d'un fonds affecté à l'acquisition de biens destinés à être aménagés en tout ou partie en espace de stationnement, à améliorer la mobilité ou à augmenter l'offre de mobilité douce sur le territoire communal est rédigée notamment comme suit :

" [...]

Considérant qu'en l'absence de création d'emplacement de stationnement sur la parcelle privée, un versement bancaire d'un montant de 9.000 (neuf mille) euros par nouveau logement créé et/ou régularisé en sus de(s) éventuel(s) logement(s) régulier(s) existant(s) constitue une charge d'urbanisme proportionnelle;

[...]

DECIDE

À l'unanimité

[...]

Article 3.

Cette charge d'urbanisme sera appliquée à tous les projets développés sur le territoire de Nivelles, visant la création et/ou la régularisation d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment existant et pour lequel aucun emplacement de stationnement n'est prévu sur la parcelle privée relative au projet. Une somme de 9.000 (neuf mille) euros sera due par nouveau logement créé et/ou régularisé en sus des éventuels logements existant dûment autorisés".

Cette délibération du 28 janvier 2013 a une portée réglementaire en ce qu'il y est prévu, de manière générale et abstraite, que la charge d'urbanisme en question sera appliquée à tous les projets développés sur le territoire de Nivelles, visant la création et/ou la régularisation d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment existant et pour lequel aucun emplacement de stationnement n'est prévu sur la parcelle privée relative au projet.

Selon l'article 190 de la Constitution, aucune loi, aucun arrêté ou règlement d'administration générale, provinciale ou communale, n'est obligatoire qu'après avoir été publié dans la forme déterminée par la loi.

Les articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation (CWADEL) prévoient ce qui suit :

" Art. L1133-1.

Les règlements et ordonnances du conseil communal, du (collège communal) et du bourgmestre sont publiés par ce dernier par la voie d'une affiche indiquant l'objet du règlement ou de l'ordonnance, la date de la décision par laquelle il a été adopté, et, le cas échéant, la décision de l'autorité de tutelle.

L'affiche mentionne également le ou les lieux où le texte du règlement ou de l'ordonnance peut être consulté par le public".

" Art. L1133-2.

Les règlements et ordonnances visés à l'article L1133-1 deviennent obligatoires le cinquième jour qui suit le jour de leur publication par la voie de l'affichage, sauf s'ils en disposent autrement.

Le fait et la date de la publication de ces règlements et ordonnances sont constatés par une annotation dans un registre spécialement tenu à cet effet, dans la forme qui sera déterminée par arrêté du Gouvernement".

Il résulte de ces dispositions que tout règlement communal doit recevoir la publication prévue par l'article L1133-1 précité et ne devient obligatoire que le cinquième jour qui suit cette publication par voie d'affichage.

En l'espèce, il ressort d'une mesure d'instruction que le règlement communal précité n'a pas fait l'objet d'un affichage ni d'une publication, ce que confirme encore l'attestation du bourgmestre et du directeur général de Nivelles, annexée au dernier mémoire de la première partie adverse. Il n'est donc pas devenu obligatoire, en manière telle qu'il n'a pas pu produire d'effets juridiques.

Cependant, ce règlement peut être interprété comme une ligne de conduite non formalisée résultant de la pratique, la première partie adverse ne contestant pas son application dans d'autres dossiers d'urbanisme. S'agissant d'une ligne de conduite, il est dès lors permis de s'en écarter moyennant due motivation.

L'acte attaqué contient sur ce point les motifs suivants :

" Vu le permis d'urbanisme portant sur la transformation de ces immeubles afin d'y aménager deux rez commerciaux et six logements aux étages, délivré par le Collège communal à Immo Aclot en date du 05/03/2012;

Vu la délibération du Conseil communal du 28/01/2013 relatif à l'imposition d'une charge d'urbanisme en cas de création de logements supplémentaires sans création de parking privatif;

Considérant que la présente demande vise à apporter des améliorations au permis précité; que cet élément constitue un motif d'exonération de l'application de la charge d'urbanisme non applicable au moment de la demande initiale".

Quand bien même les motifs précités de l'acte attaqué sont erronés en droit dans la mesure où le règlement communal du 28 janvier 2013 n'était pas entré en vigueur au jour de l'adoption de l'acte attaqué, la partie requérante n'a pas intérêt à la critique de légalité en question dans la mesure où l'annulation ne lui procurera sur ce point aucun avantage. En effet, la charge d'urbanisme qui pourrait ou aurait dû être imposée, est purement financière au seul profit du fonds créé par la ville de Nivelles en vue de projets pour améliorer le stationnement et la mobilité.

La quatrième branche du troisième moyen est irrecevable en ce qu'il y est critiqué la légalité des motifs de l'acte attaqué portant sur le règlement communal du 28 janvier 2013. Elle est recevable pour le surplus.

Quant au fond

Il est rappelé que l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

- " Considérant les préoccupations des riverains réclamants quant à la problématique du parking;

Considérant que la rue Saint-Georges n'est pas saturée par la circulation et le stationnement de véhicules de sorte que la création de 4 nouvelles unités d'habitation ne rend pas la situation critique;

Considérant que l'aménagement de la voirie publique et la localisation toute proche des parkings publics que constituent le site des Conceptionnistes et le Parking du «100, rue de Namur» sont en mesure d'assurer le stationnement pour les occupants de l'immeuble;

Considérant la proximité et la diversité des différentes fonctions (logement, commerces, bureaux, etc.) dans l'environnement immédiat et l'accessibilité en transport en commun des biens; que le projet participe ainsi à la concentration de l'habitat à proximité des pôles d'équipements et de services, de commerces et des pôles intermodaux réduisant ainsi la nécessité de se déplacer et favorisant le recours à la mobilité douce et à la mobilité active ce qui rencontre les objectifs de l'article D.50 du Code de l'environnement (gestion du cadre de vie et des ressources naturelles);

Considérant que l'établissement d'un local vélos/poussettes à l'entrée de l'immeuble encouragera les occupants de cet immeuble à se déplacer à vélo".

Les motifs de l'acte attaqué permettent de s'assurer que l'autorité compétente a examiné concrètement la problématique du stationnement. Il n'est pas démontré que l'appréciation formulée est manifestement erronée ou repose sur une erreur de fait. Sur ce point, il est renvoyé pour le surplus à l'examen de la première branche du moyen.

La quatrième branche du troisième moyen est pour partie irrecevable, pour partie non fondée.

En conséquence, le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le quatrième moyen est pris de la "violation des articles 4, 113, 114, 337 à 343 et 393 à 403 du CWATUPE, de l'absence d'effet utile de l'enquête publique, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Première branche

La partie requérante soutient qu'en violation de l'article 395, alinéa 1^{er}, du CWATUPE, les façades du projet ne sont pas en harmonie avec la zone à sauvegarder dans la mesure où elles ne présentent aucune caractéristique commune avec les maisons voisines.

Elle estime que l'acte attaqué contient une erreur manifeste d'appréciation quant aux baies du projet, lesquelles sont de toutes dimensions et formes, avec même des baies à dominante horizontale, fort différentes des autres fenêtres des façades, en ce compris les vitrines des commerces caractérisées par des châssis verticaux.

Elle relève que le crépi ton blanc retenu contraste avec les briques foncées des maisons voisines. Elle y voit une brisure architecturale alors que le R.G.B.Z.P.U. impose le maintien de l'harmonie entre les façades. Elle constate que la partie adverse considère elle-même que les caractéristiques du projet lui donnent un "cachet contemporain".

Se fondant sur l'article 395, alinéa 1^{er}, a), du CWATUPE, elle constate que la largeur des façades des bâtiments existants sera modifiée, comme l'atteste la vue axonométrique du projet. Elle précise que le projet présentera dorénavant une façade nettement plus large dans la rue Saint-Georges et une seule et même façade beaucoup plus large que chacune des deux façades actuelles du côté de la place de Lalieux. Elle soutient que l'acte attaqué devait être motivé sur ce point, ce qui n'est

pas le cas. Elle fait valoir que l'acte attaqué contient une erreur manifeste d'appréciation.

Elle conteste le fait que la descente d'eaux pluviales marque le rythme des façades originelles alors que cette descente ne monte pas plus haut que le plancher du premier étage. En tout état de cause, elle affirme que le projet présente au minimum un élargissement de la façade au niveau des premier et deuxième étages sur la place de Lalieux.

Selon elle, une erreur manifeste d'appréciation a été commise en ce qui concerne la façade de la rue Saint-Georges puisqu'il ressort des plans que l'axe vertical des terrasses projetées se trouve nettement plus à gauche que la séparation originelle des deux façades, de sorte que la largeur des façades est modifiée.

Elle observe que la séparation des façades par un double trait vertical prévue sur le plan n° 1 (situation existante) n'est plus reprise sur le plan n° 3B (situation projetée).

Elle conclut que, dès lors que le projet modifie la largeur des façades, l'acte attaqué devait être motivé sur ce point et une dérogation supplémentaire au R.G.B.Z.P.U. devait être visée lors de l'enquête publique et sollicitée auprès du fonctionnaire délégué.

S'appuyant sur l'article 395, alinéa 1^{er}, c), du CWATUPE, elle constate que le matériau utilisé pour les façades du projet ne s'apparente pas à des matériaux traditionnels puisqu'il s'agit d'un crépi, et non d'un enduit sur brique, qui ne correspond par ailleurs pas aux briques couvrant les façades des habitations voisines. Elle estime que le crépi isolant ne consiste pas en un enduit ou une peinture et ne peut par conséquent pas être considéré comme étant un matériau traditionnel. Elle conteste le passage retenu dans l'acte attaqué du guide du bon usage des bâtiments en centre urbains anciens, lequel préconise le maintien des enduits existants plutôt que de procéder au décapage des façades déjà enduites. Elle estime que la pose d'un nouvel enduit n'est pas la même chose que le maintien d'enduits existants.

Seconde branche

La partie requérante estime que la première partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en accordant la dérogation à l'article 396 du CWATUPE concernant les toitures plates au motif que la toiture plate est de faible importance alors que, selon elle, celle-ci couvrira plus de 87 m², soit presque un

quart de la surface du bâtiment au sol. Elle estime encore qu'aucun motif n'indique pourquoi la toiture plate est nécessaire pour la réalisation optimale du projet.

B. Les mémoires en réplique

Première branche

La partie requérante réitère, en substance, certains arguments déjà exposés dans sa requête.

Seconde branche

Elle soutient que ni l'acte attaqué, ni les écrits de procédure de la première partie adverse ne permettent d'identifier les motifs pour lesquels il est dérogé au R.G.B.Z.P.U. en ce qui concerne la toiture plate. Elle estime que le volume concerné est très important et que la motivation par référence à l'avis du fonctionnaire délégué repose sur une formule stéréotypée. Selon elle, l'acte attaqué ne justifie pas le caractère exceptionnel de la dérogation, le motif invoqué n'étant pas propre au projet litigieux et pouvant être invoqué à propos de beaucoup d'autres projets.

C. Le dernier mémoire

Première branche

S'agissant du crépi apposé sur les façades de l'immeuble autorisé, la partie requérante soutient que le centre de Nivelles auquel s'applique le R.G.B.Z.P.U. se caractérise par des constructions en briques apparentes, principalement de teinte rouge. Elle soutient que l'utilisation du crépi est en rupture avec les constructions de la zone à sauvegarder et crée un appel visuel important vers le projet, déstructurant ainsi le contexte bâti. Selon elle, les matériaux utilisés rompent avec l'harmonie de la zone protégée, en sorte qu'ils dérogent à l'article 395 du CWATUPE.

S'agissant de la dérogation relative aux façades du projet, elle répète qu'il apparaît clairement que le côté de l'immeuble sis Place de Lalieux ne présente plus qu'une seule façade, à la place des deux existant antérieurement, et que la façade du côté de l'immeuble sis rue Saint-Georges est élargie, puisque une partie de l'immeuble existant et le garage jouxtant ce dernier, -et contigu à son habitation -,

sont surélevés. Il en résulte bien, selon elle, un élargissement de la façade au sens de l'article 395, a), du CWATUPE.

Elle soutient que, quand bien même, il devrait être considéré que la façade du bâtiment s'étendait également au volume annexe situé en retrait du bâtiment principal, le garage situé entre ce bâtiment et l'habitation de la requérante ne faisait pas partie de la façade du bâtiment. Elle estime qu'en effet, à l'instar d'un mur de clôture, ce garage ne peut être considéré comme une façade au sens de l'article 395, a), du CWATUPE.

En ce qui concerne la tonalité des matériaux des façades, elle affirme qu'au sein du périmètre couvert par le R.G.B.Z.P.U., les tonalités des matériaux traditionnels utilisés sont, d'une part, le rouge pour les briques, lesquelles sont apparentes, et, d'autre part, le gris clair pour le socle des habitations. Selon elle, le blanc utilisé pour le crépi ne peut s'apparenter auxdites tonalités et la première partie adverse ne démontre d'ailleurs pas qu'une telle tonalité est présente à proximité du projet, dans la zone à sauvegarder.

Par ailleurs, en ce qui concerne le matériau utilisé, elle répète que le crépi n'est pas un matériau traditionnel et rappelle que l'auteur de l'acte attaqué précise lui-même que le projet présente des caractéristiques qui lui donnent un "cachet contemporain".

Elle invoque, en outre, pour la première fois, l'article 395, d), du CWATUPE selon lequel "les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue". Elle en déduit que l'harmonie des façades doit être appréciée non seulement au regard de l'ensemble de la zone à sauvegarder, mais également au regard des habitations directement voisines du projet, lesquelles sont en briques foncées. Elle soutient qu'il ne pouvait être fait référence aux bâtiments situés de l'autre côté de la Place de Lalieux, qui est hors du périmètre couvert par le R.G.B.Z.P.U., pour justifier l'absence de dérogation. À son estime, la première partie adverse a commis une erreur de fait sur ce point.

Elle conclut que "l'utilisation d'un crépi blanc pour toute la façade créera à l'évidence une brisure architecturale alors que le R.G.B.Z.P.U. impose pourtant le maintien de l'harmonie entre les façades".

Seconde branche

La partie requérante renvoie à ses écrits de procédure antérieurs.

VII.2. Examen

L'article 113 du CWATUPE dispose ce qui suit :

- " Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

[...]".

L'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUPE est rédigé comme suit :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o."

Il est de jurisprudence constante que les dispositions dérogatoires, tels les articles 113 et 114 précités, doivent toujours s'interpréter de manière restrictive et leur application doit être dûment motivée. Toute autre solution méconnaîtrait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui y a recours de vider la norme principale de sa substance, en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision. Autrement dit, 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.

L'article 114 fixe une condition portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. La motivation doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. S'agissant en particulier du caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation au regard de

l'article 114 peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet.

Dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration. Il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

Sur la première branche

L'article 395, alinéa 1^{er}, du CWATUPE, applicable en l'espèce, dispose comme suit :

- " Façades.
Les façades des immeubles sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.
 - a) Largeur des façades.
La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège des bourgmestre et échevins.
[...]
 - c) Matériaux des façades.
Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.
[...]"

L'acte attaqué ne précise pas que le permis d'urbanisme serait accordé en dérogation des dispositions précitées.

Concernant l'utilisation du crépi, il énonce ce qui suit :

- " [...]

Considérant que le gabarit et les matériaux mis en œuvre s'intègrent au contexte existant tout en donnant une note contemporaine au quartier;

Considérant que le quartier des Conceptionnistes et de la Place Emile de Lalieux, dans lequel s'insère le projet, est caractérisé par les variations chromatiques déclinées entre briques foncées, plus claires et des badigeons (crépis, enduits) aux tonalités claires; que le crépi est un matériau traditionnel;

Qu'en effet, la Région wallonne s'exprime dans un guide du bon usage des bâtiments en centres urbains anciens en ces termes :

« le décapage agressif des façades enduites ou peintes qui a tendance à se généraliser abusivement en Wallonie pose de graves problèmes techniques et

esthétiques. Lorsqu'une façade a été enduite, il est vivement conseillé de conserver et restaurer l'enduit existant, ou éventuellement le reproduire s'il est dégradé. Il faut tenir compte de l'impact sur l'environnement bâti : enlever l'enduit d'une maison dans un ensemble risque de déstructurer cet ensemble et de nuire à l'ambiance urbaine... L'usage d'enduire uniformément l'intégralité de la façade se généralise au XVIII^e siècle dans nos contrées. Toutefois, cette pratique est le fruit d'une longue tradition dont les prémisses remontent au Moyen Âge, où elle servait déjà de finition sur les maisons en bols ou à colombages. Les enduits permettent une grande diversité de traitements décoratifs et de couleurs. Les façades enduites sont souvent rehaussées d'encadrements de fenêtres finement moulurés. La suppression de l'enduit entraîne leur disparition. Les bâtiments construits en briques et en pierre ne laissent pas tous voir le matériau. Beaucoup sont recouverts d'un habillage protecteur. L'enduit est un revêtement qui sert à protéger, décorer et finir une surface. Il résulte du mélange d'un liant - la chaux ou le ciment - de sable et d'eau. Les pigments donnent une coloration à l'enduit. Traditionnellement très répandu comme moyen de protection et d'embellissement des façades, le badigeon, à la différence de l'enduit, ne contient pas de sable et laisse apparaître la structure du mur. La suppression des enduits et l'envie de mettre les matériaux à nu sous prétexte d'authenticité est une mode ravageuse et non fondée historiquement. Elle repose sur une vision du passé faussée par des bâtiments dégradés et ayant perdu leur enduit par manque d'entretien sur une image romantique du bâti ancien, et le goût de notre époque pour les matériaux bruts. La pratique d'enduire ou de badigeonner s'est perdue et les façades dont le revêtement est présenté ne sont pas toujours très "propres"; c'est pourquoi l'enduit est plutôt considéré aujourd'hui comme une moins-value. comparativement à un beau mur de briques et de pierre. Il faut donc aller contre ces idées reçues...».

Considérant que le Collège communal fait sienne cette orientation;

Considérant qu'il suit que le projet en ce qu'il prévoit d'utiliser comme matériau un crépi, participe au maintien et à la qualité de l'image du centre ancien particulier dans lequel il s'insère;

Considérant que si le projet présente certaines caractéristiques qui lui donnent un cachet contemporain, les gabarits, matériaux et la typologie générale de celui-ci le rendent totalement admissible en centre-ville de Nivelles, en raison des éléments principaux qui demeurent de conception traditionnelle tels :

- les toitures principales à deux versants;
- la typologie parallélépipédique rectangle des différents volumes;
- la verticalité et l'alignement des baies;
- les matériaux qui tant par leur nature que par leurs teintes permettent l'intégration du projet dans son environnement lesquels sont en outre couramment utilisés en centre-ville de Nivelles;

Considérant que les travaux projetés ne remettent pas en question le règlement général sur les bâtisses applicable mais contribuent à un aménagement optimal de la parcelle et participent au bon aménagement des lieux et à une densification de fonctions faibles (le logement) dans l'hyper-centre de la ville tout en garantissant une mixité de fonctions;

Considérant que le projet ne modifie pas la largeur des façades; qu'en effet, le traitement architectural des façades conserve le rythme et la largeur des ouvrages initiaux; qu'au niveau de la façade établie à front de la Place Emile de Lalieux, le brisis de toiture et la descente d'eau pluviale établie entre les deux anciennes habitations marqueront le rythme parcellaire initial; qu'au niveau de la rue Saint-Georges, les dimensions des fenêtres et l'axe vertical des terrasses marquent également une séparation verticale inscrite dans le rythme parcellaire original;

Considérant que la mise en place d'un crépi de ton gris pour le rez commercial et blanc pour les étages conférerait une expression horizontale à l'immeuble et atténuerait la matérialisation du rythme parcellaire; qu'il convient dès lors de mettre en œuvre une seule tonalité blanc cassé pour le crépi en lieu et place d'un crépi ton blanc aux étages et crépi ton gris au rez-de-chaussée;

[...]".

Quant à la question de savoir si le projet implique une dérogation en ce qu'il prévoirait, en contradiction avec l'alinéa 1^{er}, de l'article 395 du CWATUPE, des façades qui ne seraient pas en harmonie avec la zone à sauvegarder, la partie requérante reste en défaut de démontrer que la première partie adverse a apprécié la situation sur la base d'informations erronées en fait. La zone à sauvegarder ne se limite pas aux seules habitations directement voisines du projet litigieux en manière telle que la seule circonstance que ces habitations présentent exclusivement des briques foncées en façades n'implique pas que le projet, qui prévoit du crépi de ton blanc, serait en rupture avec l'harmonie de la zone à sauvegarder. À cet égard, la partie requérante se contente de soutenir que les matériaux traditionnels dans cette zone sont les briques de teinte rouge sans apporter le moindre élément qui démontrerait que le crépi de teinte claire n'est pas aussi utilisé dans ladite zone.

Enfin, la partie requérante ne démontre pas que la première partie adverse a commis une erreur de fait en considérant que le crépi de ton blanc autorisé ne s'apparenterait pas à celle des matériaux traditionnels, comme l'impose l'article 395, alinéa 1^{er}, c), du CWATUPE. Il est d'ailleurs faux de soutenir que la première partie adverse déduit le caractère contemporain du projet de l'utilisation du crépi, alors que, précisément, la motivation citée ci-dessus montre que l'auteur de l'acte attaqué considère expressément que le crépi qui est, à son estime, un matériau traditionnel, tempère, avec d'autres éléments architecturaux, le caractère contemporain du projet.

Il ressort aussi de la motivation que l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué quant à la couleur du matériau utilisé s'est appuyée sur ce qui existe dans le quartier des Conceptionnistes, inclus dans le R.G.B.Z.P.U. La référence aux immeubles sis de l'autre côté de la Place de Lalieux, peut, quant à elle, se justifier au regard du bon aménagement des lieux. La première partie adverse, qui ne prétend pas que ce côté de la place est couvert par le R.G.B.Z.U, n'a dès lors pas commis d'erreur de fait.

La seule circonstance que la partie requérante ne partage pas la position retenue par l'autorité compétente ne démontre pas qu'aucune autre autorité

administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances de droit et de fait n'aurait pris une telle position.

En toute hypothèse, l'acte attaqué motive à suffisance les raisons pour lesquelles l'utilisation d'un crépi de ton blanc est autorisée.

Par ailleurs, contrairement à ce que l'auteur de l'acte attaqué affirme, la largeur de la façade de l'immeuble sis rue Saint-Georges a été modifiée, fût-ce parce qu'elle englobe aussi le garage-atelier qui jouxte la maison de la requérante, lequel ne peut être considéré comme faisant partie de la façade d'origine de l'immeuble précité.

Toutefois, cette erreur de fait n'entraîne pas une violation de l'article 395, alinéa 1^{er}, a), du CWATUPE. En effet, d'une part, la modification de la largeur de la façade ne signifie pas qu'une dérogation à cette disposition devait être accordée, celle-ci exigeant seulement que cette modification fasse l'objet d'une décision motivée du collège communal. D'autre part, malgré cette erreur de fait, le collège communal a, à suffisance, motivé cette modification par le considérant suivant :

" Considérant qu'au niveau du projet de transformation, il n'existe pas de solution alternative sur le plan architectural qui permette une mise en valeur du bâti significatif existant; que la solution retenue permet de conserver le volume principal des deux immeubles et d'assurer une jonction volumétrique continue avec le tissu bâti existant de la rue Saint-Georges".

Il y a lieu en effet de rappeler qu'entre l'immeuble transformé et l'immeuble de la requérante existait une rupture dans l'homogénéité volumétrique du bâti du fait de constructions existantes nettement plus basses que l'habitation de la requérante et que l'immeuble transformé.

La première branche du quatrième moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

L'article 396 du CWATUPE, applicable en l'espèce, énonce ce qui suit :

" Toitures.

La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

a) Pentes.

Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue.

L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faîtage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale.

[...]".

L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...]

Considérant que la réalisation optimale de ce projet implique des dérogations au RGBZPU sur les points suivants :

- article 396 : toitures;
- [...]

Considérant que la construction projetée en zone arrière est motivée par la nécessité de disposer d'espaces suffisamment spacieux pour les commerces et par la présence de volumes secondaires profonds sur les parcelles voisines;

Considérant que le gabarit de ce volume à toiture plate le rendra invisible depuis la voirie et les parcelles voisines. Il ne présentera donc pas un impact urbanistique significatif;

Considérant en effet que la situation particulière du bien à l'angle de deux voiries et en contre-bas du site des Conceptionnistes établi à l'arrière de la parcelle justifie la couverture de l'espace arrière dont l'impact volumétrique ne sera pas perceptible depuis les ouvertures des biens voisins, pas plus que depuis le domaine public;

Considérant que cette toiture plate est de faible importance et située à l'arrière de l'immeuble et n'est pas perceptible depuis les ouvertures de biens voisins ou depuis l'espace public; qu'elle ne remet pas en cause l'option du règlement qui demeure en outre d'application dans le reste de son champ d'application;

Considérant en effet que cette annexe, en raison des murs préexistants qui ceignent déjà la parcelle et du caractère aveugle de ceux-ci ne remet pas en cause l'option du règlement;

Considérant en effet, que la situation telle qu'elle existe avant la mise en œuvre du projet n'est pas modifiée après construction de ladite annexe pour un observateur situé à l'extérieur de celle-ci".

La motivation précitée fait apparaître à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité compétente a estimé que la dérogation sollicitée en termes de toitures pouvait être accordée. En effet, il est clairement explicité que l'annexe en question, assortie d'une toiture plate situé à l'arrière de l'immeuble, n'est pas visible pour un observateur tant depuis l'espace public, que depuis les ouvertures des biens voisins. L'acte attaqué relève qu'ainsi, cette annexe ne modifie pas la situation

préexistante sachant que sont déjà présents des murs aveugles qui ceignent la parcelle concernée.

Il se comprend ainsi que la toiture plate a été préférée sur ce volume secondaire nécessaire aux commerces sis au rez-de-chaussée pour éviter sa visibilité depuis le domaine public et les ouvertures des biens voisins. Une telle justification suffit à motiver le caractère exceptionnel de la dérogation. Au demeurant, la partie requérante ne paraît pas avoir intérêt à sa critique dans la mesure où une toiture en pente pourrait lui être préjudiciable en termes de vue et d'ombrage.

Par ailleurs, la partie requérante ne soutient pas que ces considérations reposeraient sur une erreur de fait. Il n'était pas manifestement déraisonnable de considérer, dans ces circonstances particulières, que cette toiture plate est de faible importance, quand bien même la surface de cette toiture est bien de 87 m².

La seconde branche du quatrième moyen n'est pas fondée.

VIII. Indemnité de procédure

VIII.1. Thèse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 780 euros (montant indexé) à la charge de la partie requérante.

VIII.2. Examen

L'article 67, § 3, du règlement général de procédure dispose comme suit :

" § 3. Les montants de base, minima et maxima sont liés à l'indice des prix à la consommation correspondant à 100,66 points (base 2013). Toute modification en plus ou en moins de 10 points entraînera une augmentation ou une diminution de 10 p.c. des sommes visées au paragraphe 1^{er} du présent article.

Les nouveaux montants résultant de ces modifications sont d'application le 1^{er} jour du mois qui suit celui où le seuil de 10 p.c. a été atteint.

Le ministre de l'Intérieur est habilité à adapter les montants du présent arrêté conformément à la formule de l'alinéa 1^{er}.

L'arrêté du Ministre de l'Intérieur, prévu à l'alinéa 3, de l'article 67, § 3, précité, n'ayant pas été adopté, il n'y a pas lieu d'indexer le montant de base de l'indemnité de procédure.

Il y a lieu de faire droit à la demande d'indemnité de procédure de la seconde partie adverse, liquidée au montant de base de 700 euros.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf avril deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,
Michel PÂQUES,
Frédéric GOSSELIN,
Céline MOREL,

président de chambre,
conseiller d'État
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.