CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 125.679 du 25 novembre 2003

A.136.594/XIII-2993

En cause : **TABURIAUX** Gaston,

ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

1. **la Ville de Nivelles,**

   ayant élu domicile chez
   Me Benoît HAVET, avocat,
   chemin du Stocquoy 1-3
   1300 Wavre,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement**,**

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

l'Association sans but lucratif
PREVOYANCE ET SANTE
DU BRABANT WALLON,

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

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 12 mai 2003 par Gaston TABURIAUX, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme que le collège des bourgmestre et

échevins de la ville de Nivelles a délivré le 3 mars 2003 à l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE en vue de la démolition et de la construction d'un immeuble de bureaux boulevard des Archers, 56;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 2 juin 2003 par laquelle l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE DU BRABANT WALLON demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 25 juillet 2003 fixant l'affaire à l'audience du 9 septembre 2003 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Gaston TABURIAUX est propriétaire d'une maison qui est située à Nivelles, rue de Bruxelles, 47, et dans laquelle il réside.

2. Le 14 mars 2002, l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE, déclarant agir en qualité de propriétaire du bâtiment sis à Nivelles, boulevard des Archers, 56, introduit auprès de l'administration communale de la ville de Nivelles une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à démolir ce bâtiment et à construire à cet endroit un nouvel immeuble de bureaux (extension des bureaux actuels de la mutualité Caritas). Les parcelles concernées par le projet immobilier sont cadastrées section D, n^{os} 25l, 2w, 2z8. Le bien est rangé au plan de secteur en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Il ressort de la lettre du 13 juin 2001 du fonctionnaire délégué que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme s'applique au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

3. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement précise que l'accès au parking, parking existant et maintenu au projet, à partir du boulevard des Archers est supprimé et qu'un nouvel accès est créé à partir de la rue de Bruxelles. Il ressort des plans accompagnant la demande de permis que cet accès nouveau devrait se faire par une bande étroite de terrain qui est connue sous le nom d'"Impasse Jacquet" et qui, à son entrée dans la rue de Bruxelles, longe la façade latérale de la maison d'habitation de Gaston TABURIAUX pour ensuite aboutir dans le parking comportant 39 emplacements et situé en milieu d'îlot. Il est aménagé sur une parcelle cadastrée section D, n^{o} 2z.

4. L'accusé de réception de la demande est délivré le 19 mars 2002. Une enquête publique est prévue conformément à l'article 330, 4^{o}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), qui dispose comme suit :

" 4^{o} la construction, la reconstruction de bureaux ou la modification de la destination d'un bâtiment en bureaux dont la superficie des planchers est supérieure à 650 m², la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions".

5. Cette enquête publique est organisée du 26 mars au 9 avril 2002; trois réclamations sont introduites. Elles portent essentiellement sur l'accès des voitures au parking à partir de la rue de Bruxelles en mettant l'accent sur les inconvénients que présentent la circulation automobile dans l'impasse Jacquet et le passage par la rue de Bruxelles; le requérant, dans sa réclamation du 5 avril 2002, met en doute que

l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE soit propriétaire de la bande de terrains ("servitude") dénommée "Impasse Jacquet" et conteste le passage des voitures par cette impasse qui fait plus ou moins deux mètres de largeur à hauteur de son immeuble qu'elle longe, dès lors que les voitures devront passer devant ses fenêtres.

6. En sa séance du 18 avril 2002, la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.), qui admet que la volumétrie du projet est bien étudiée, émet sur la demande de permis un avis défavorable qui se fonde sur les raisons suivantes :

" - Pourquoi prévoir une inversion des accès au parking (du boulevard des Archers via l'impasse Jacquet) ?
- Pourquoi ne pas faire l'entrée d'un côté et la sortie d'un autre afin d'éviter les croisements ?
- Pourquoi avoir fait un tel effort au niveau des bâtiments et accorder beaucoup moins d'importance à la problématique du parking ?
- L'accessibilité du parking devrait se faire depuis le boulevard des Archers (le boulevard est mieux équipé que la rue de Bruxelles)".

7. Le 11 juin 2002, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable. Le 23 juillet 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable "sous réserve".

8. Le 6 août 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre à l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait "concernant la démolition et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux, boulevard des Archers, 56, parcelle inscrite au cadastre section D, n^{os} 25l, 2w, 2z8, à 1400 Nivelles".

9. Le 21 octobre 2002, Gaston TABURIAUX saisit le Conseil d'Etat d'une demande de suspension et d'un recours en annulation dirigés contre le permis d'urbanisme du 6 août 2002. Le 27 novembre 2002, l'auditeur dépose, sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure, un rapport qui juge manifestement bien fondé le moyen reprochant à l'acte attaqué et à l'avis du fonctionnaire délégué une insuffisance de motivation en la forme, plus particulièrement en ce qui concerne l'utilisation de l'impasse Jacquet en vue de desservir le parking situé en milieu d'îlot.

10. En sa séance du 17 décembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins décide de retirer le permis d'urbanisme délivré le 6 août 2002 et de réclamer à la demanderesse de permis "un plan complémentaire renseignant le descriptif de régulation de l'accès au parking de l'établissement". Le 27 décembre 2002, la

demanderesse de permis est avertie de la décision de retirer le permis du 6 août 2002 et de l'inviter à déposer un plan complémentaire.

11. A une date indéterminée, l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE communique deux nouveaux plans datés du 30 décembre 2002 et deux photographies situant l'emplacement, dans l'impasse Jacquet, d'une barrière automatique et d'un dispositif d'ouverture de celle-ci.

12. Une nouvelle enquête publique est organisée du 15 au 29 janvier 2003. Trois réclamations individuelles et une pétition sont déposées. Elles s'opposent essentiellement à l'usage projeté de l'impasse Jacquet. La réclamation individuelle qui émane de l'avocat de Gaston TABURIAUX conteste, en outre, la régularité de la procédure administrative en raison de la modification apportée à un élément fondamental de la demande de permis, met en doute la régularité de la tenue de l'enquête publique en raison des modalités de consultation du dossier, excipe du caractère erroné et lacunaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et soutient que le réclamant entend faire valoir des droits civils sur l'impasse Jacquet tout en niant que la demanderesse de permis en soit propriétaire.

13. Le 4 février 2003, l'échevin de l'urbanisme écrit à l'avocat de Gaston TABURIAUX que, pour éviter tout problème quant à la consultation du dossier, il lui propose d'en prendre connaissance le mercredi 12 février 2003 entre 14 et 20 heures, en précisant que M. MAGITTERI se tiendrait à sa disposition pour tout renseignement technique. La lettre ajoute qu'une autre date peut être convenue en prenant contact avec cette personne et que l'intéressé peut compléter sa réclamation jusqu'au 17 février 2003. Le 11 février 2003, l'avocat de Gaston TABURIAUX écrit au collège qu'il souhaite consulter le dossier à la date proposée, à 18 heures.

14. Le 12 février 2003, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire émet un avis défavorable à la demande de démolition et de construction. Cet avis défavorable est motivé par la localisation de l'accès au parking depuis la rue de Bruxelles en empruntant l'impasse Jacquet.

15. Le 17 février 2003, le collège des bourgmestre et échevins décide de proposer au fonctionnaire délégué de déroger au règlement sur les centres anciens protégés en ce qui concerne la conception de la toiture (pente discontinue); pour le surplus, il émet un avis favorable à la demande de permis.

16. Le 25 février 2003, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel. Il apparaît à la lecture du corps de l'avis que le fonctionnaire délégué décide également d'accorder la dérogation sollicitée par le collège des bourgmestre et échevins.

17. Le 3 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins accorde à l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux boulevard des Archers. Il s'agit de la décision dont la suspension de l'exécution est demandée. Elle est ainsi rédigée :

" Vu la demande introduite par PREVOYANCE & SANTE c/o Monsieur JAUMOTTE, boulevard des Archers n° 54, 1400 NIVELLES concernant la démolition et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux, boulevard des Archers n° 56, parcelle inscrite au cadastre section D n° 25 1, 2 w, $2z^8$, à 1400 NIVELLES;

Attendu que l'avis de réception de ce dossier porte la date du 14 mars 2002;

Vu l'article 84 du CWATUP des actes et travaux soumis à permis;

Vu l'article 108 du CWATUP de la délivrance des permis par le Collège Echevinal de l'avis conforme du fonctionnaire délégué;

Vu l'article 115 du CWATUP de l'introduction et de l'instruction de la demande de permis;

Vu la situation du bien en zone d'habitat dans un périmètre d'intérêt culturel et/ou historique, au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal en date du 01/12/1981;

Attendu qu'il n'existe pas, pour l'endroit où est situé le bien, ni de plan communal d'aménagement, ni de lotissement;

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

Attendu qu'en application de l'article 330, n° 4 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, cette demande de permis d'urbanisme a été soumise à une enquête publique du 26/03/2002 au 09/04/2002;

Vu le certificat d'affichage et le procès-verbal d'enquête du 26 mars au 9 avril 2002 duquel il résulte que 2 réclamations (3 réclamants) ont été enregistrées, vu également le certificat d'affichage et le procès-verbal d'enquête publique du 15 janvier 2003 au 29 janvier 2003, duquel il résulte que 3 réclamations individuelles et une pétition recueillant 62 signatures ont été enregistrées; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- le statut de l'impasse «Jacquet»;
- la perte de valeur des habitations de l'impasse Jacquet;
- le passage des véhicules devant les fenêtres de Monsieur TABURIAUX;
- les nuisances générées par le nouvel accès aux riverains, la rue de Bruxelles étant déjà fortement sollicitées d'un point de vue du trafic;

- le fait que la réalisation de parkings souterrains avec accès unique par le Boulevard des Archers serait une meilleure solution dans l'hypothèse d'un changement d'affectation des lieux (vente, appartements...);
- le caractère incomplet de l'avis d'urbanisme;
- les dégâts occasionnés aux habitations proches par la construction de ce type de bâtiment;
- le danger pour les piétons lié à la proximité de l'arrêt de bus situé à la rue de Bruxelles par rapport à l'impasse Jacquet;
- le danger pour les automobilistes en raison de l'étroitesse de la rue de Bruxelles et le trafic important dans cette rue;
- le passage par l'impasse Jacquet serait de nature à causer préjudice au site ancien protégé de la rue de Bruxelles, sa mémoire, son histoire, son identité, son architecture et son patrimoine;
- l'irrégularité de la procédure, des modifications importantes ayant été apportées au projet en cours de procédure nécessitant l'introduction d'une nouvelle demande;
- l'absence de consultation de C.C.A.T. sur le projet modifié;
- l'irrégularité de la procédure d'enquête publique notamment quant aux heures durant lesquelles des explications techniques pouvaient être obtenues;
- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement serait lacunaire car ne mentionnant pas le système de barrières mis en place, ce qui aurait du y figurer;
- l'impasse Jacquet aurait une largeur insuffisante pour le projet car ne permettant pas le croisement des véhicules;
- le non-respect par le collège échevinal des avis émis par la C.C.A.T.;
- le fait que Monsieur TABURIAUX serait titulaire de droits civils sur l'impasse Jacquet, celle-ci étant utilisée par les différents propriétaires de la maison successifs de la maison qu'il habite;

Vu l'avis défavorable émis par la C.C.A.T. en date du 18 avril 2002 qui s'étonne que l'accès au projet ne soit plus prévu au départ du Boulevard des Archers, mais exclusivement par la rue de Bruxelles via l'impasse Jacquet;

Vu l'avis réf. 7.1/4228 du Ministère de l'Equipement et des Transports, émis en date du 5 avril 2002;

Vu l'avis favorable du Service Régional d'Incendie réf. 020426/DL/026 PU, émis en date du 26 avril 2002;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 6 août 2002 par le Collège échevinal;

Vu le retrait de permis d'urbanisme délivré en date du 17 décembre 2002 par le Collège échevinal;

Attendu que le demandeur a déposé deux plans complémentaires et deux photos figurant l'usage de l'impasse ainsi que le système mis en place pour réguler le parking;

Attendu que ce dossier ainsi complété a été soumis à nouveau à une enquête publique et à l'avis de la Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire;

Vu l'avis défavorable émis par la C.C.A.T. en date du 12 février 2003 qui émet les remarques suivantes :

- le dossier modificatif ne tient pas compte de son précédent avis;
- les accès au bâtiment pas l'impasse Jacquet vont créer des problèmes dans la rue de Bruxelles de gabarit trop faible pour recevoir ce charroi;
- l'accès au parking depuis le bd des Archers serait plus logique;

- il n'y aurait pas de certitude quant au maintien du parking de la gare du Nord dont se servent certains visiteurs du bâtiment; en outre, les personnes à mobilité réduite auront des difficultés pour rejoindre le projet depuis la gare du Nord, la rue des Poulées étant en pente;
- il faut relativiser le problème d'accès depuis la rue de Bruxelles, le parking du projet n'étant pas public;
- le plan de mobilité prévoirait une inversion des sens de circulation ce qui engendrera un transit en centre-ville pour accéder depuis la rue de Bruxelles;
- l'accès depuis le bd des Archers semblerait plus adapté tant par le gabarit de la voirie que par le schéma de circulation;

Vu le rapport du Collège échevinal du 17 février 2003;

Vu l'avis n° F0610/25072/UAP/2002.18/Th.B/sw émis en date du 25 février 2003 par le fonctionnaire délégué et libellé comme suit :

« • Revu mon avis du 23 juillet 2002;
• Vu la situation du bien en zone d'habitat + périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique;
• Attendu que la demande a pour objet de démolir plusieurs immeubles et de construire un immeuble destiné à abriter des bureaux;
• Attendu que la demande a été soumise à enquête publique; que celle-ci a suscité plusieurs réactions concernant l'usage de l'impasse Jacquet;
• Attendu que l'avis réf. 7.1/4228 du Ministère de l'Equipement et des Transports, émis en date du 5 avril 2002 est favorable;
• Attendu que l'avis favorable du Service Régional d'Incendie réf. 020426/DL/026 PU, émis en date du 26 avril 2002 est également favorable;
• Attendu que la C.C.A.T. de Nivelles a émis un avis défavorable sur le projet en date du 18 avril 2002;
• Attendu qu'un permis a été délivré en date du 6 août 2002, retiré par délibération du Collège échevinal de Nivelles en date du 17 décembre 2002;
• Attendu que des informations complémentaires ont été sollicitées par le Collège échevinal de Nivelles; que le demandeur a déposé deux plans complémentaires et deux photos figurant l'usage de ladite impasse et le système mis en place pour réguler l'accès au parking;
• Attendu que le dossier ainsi complété a été soumis à nouveau à enquête publique et à l'avis de la C.C.A.T. de Nivelles, laquelle s'est à nouveau prononcée défavorablement sur le projet proposé en séance du 12 février 2003;
• Attendu que ces réclamations et cet avis sont principalement motivés par l'incertitude quant au statut de l'impasse Jacquet et aux nuisances et difficultés de circulation générées par la création d'un accès au parking par l'impasse Jacquet;
• Attendu que la demande comporte une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement complète et explicite; qu'un complément de notice d'évaluation des incidences n'était pas nécessaire pour permettre à l'autorité de comprendre la manière dont serait géré l'accès au parking par l'impasse Jacquet; qu'en effet le demandeur a communiqué des plans et photos décrivant le dispositif mis en place pour réguler l'accès dans l'impasse, des différentes largeurs de l'impasse en son point le plus étroit et à son débouché sur la voirie; que l'avis du Collège échevinal mentionne les largeurs de voiries à cet endroit; que la capacité du parking est connue; que l'autorité dispose de toutes les informations nécessaires pour statuer;
• Attendu que la demande est conforme aux dispositions du règlement général d'urbanisme relatif à la zone d'habitat avec périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique à l'exception de la conception de la toiture en pente discontinue; que l'auteur de projet justifie son choix en fonction du contexte bâti existant; que le Collège des Bourgmestre et Echevins, dans son avis préalable du 17 février 2003 développe les motifs pour lesquels cette dérogation peut être accordée et nous propose de l'autoriser;

- Attendu que l'affectation du bâtiment projeté est, comme le mentionne le Collège des Bourgmestre et Echevins, compatible avec la destination de la zone, s'agissant d'une activité de service (bureaux) dans la zone d'habitat du plan de secteur;
- Attendu en effet que l'activité projetée est déjà implantée sur le site; que la demande vise à réorganiser et redistribuer les surfaces de bureaux afin de les adapter aux besoins actuels sans augmenter (le) personnel existant sur le site; qu'elle n'est dès lors pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone d'habitat et reste compatible avec son environnement immédiat;
- Attendu que le bâtiment à réaliser s'inscrit dans la volumétrie des bâtiments existants de chaque côté de celui-ci le long du Boulevard des Archers, tant en ce qui concerne sa hauteur que sa profondeur; que la dérogation sollicitée permet de réduire le gabarit du bâtiment pour respecter le gabarit des bâtiments de même nature existants dans la rue sans que son aspect architectural général ne s'écarte du règlement général sur les centres anciens protégés et des gabarits des bâtiments voisins (hauteurs sous corniches et hauteur totale); que ce résultat n'aurait pas pu être atteint si les pans de toiture étaient continus; que le bâtiment aurait présenté soit une hauteur totale fort supérieure aux bâtiments voisins, soit une hauteur sous corniche nettement inférieure aux bâtiments voisins;
- Attendu que dans ce contexte architectural difficile, le bâtiment tel que projeté, en ce compris avec la dérogation sollicitée, permet une transition harmonieuse entre divers bâtiments de typologies très différentes;
- Attendu en outre, que, eu égard à la hauteur du bâtiment, le caractère discontinu de la toiture ne sera pas perceptible depuis l'espace public, pour lequel les pans de toiture sembleront se présenter de manière continue;
- Attendu dès lors que la dérogation sollicitée permet de limiter l'impact de la toiture et la hauteur du bâtiment sans remettre en cause l'option urbanistique que la prescription entend protéger;
- Attendu qu'il y a lieu, pour les raisons ci-avant énoncées, d'accorder la dérogation sollicitée;
- Attendu que les plans communiqués figurent clairement les dimensions de l'impasse, et le mode de gestion de l'accès; que, comme le relève le Collège des Bourgmestre et Echevins, la largeur de l'impasse, après réalisation des travaux (4,06 mètres en son point le plus étroit), permettra un passage aisé; que la portion de l'assiette de l'impasse sur laquelle (le) croisement ne sera pas possible se limitera à quelques mètres, de sorte que la nécessité de procéder à la pose d'éventuels feux est inutile; qu'en effet, la configuration des lieux permet la création de zones de refuge et donc la possibilité pour les utilisateurs entrant et sortant du parking, d'attendre le passage par la barrière d'un autre conducteur venant en sens inverse; que la bonne visibilité des lieux ne requiert pas l'utilisation de l'avertisseur sonore ou d'un système de feux;
- Attendu qu'il ressort des éléments du dossier que l'impasse Jacquet est propriété du demandeur de permis (matrice cadastrale); que les affirmations contenues dans les réclamations ne suffisent pas à contredire les informations du cadastre; qu'en effet, après examen, l'affirmation de Monsieur TABURIAUX n'est pas de nature à remettre en cause les informations contenues dans les documents communiqués par l'administration du cadastre; que les plans annexés à sa réclamation n'indiquent aucun statut particulier à l'impasse Jacquet, ceux-ci se contentant de décrire la situation matérielle; que si les attestations font état de servitudes de passage et/ou d'entreposage de matériel, comme le relève le Collège des Bourgmestre et Echevins, il s'agirait, en cette hypothèse de servitudes discontinues qui ne peuvent être constituées que par titre et non par prescription trentenaire;
- Attendu qu'aucun titre n'est produit, qui octroierait un droit réel sur l'impasse à Monsieur TABURIAUX; que les seuls documents en possession de l'administration communale font état de ce qu'elle est la propriété de l'ASBL Prévoyance et Santé;

- Attendu toutefois que le permis est délivré sous réserve des droits civils en cause, dont éventuellement ceux de Monsieur TABURIAUX;
- Attendu enfin que le charroi que pourra accueillir le parking projeté est limité (39 véhicules au maximum); que les nuisances générées par le nouvel accès seront extrêmement limitées au regard du trafic qui transite déjà actuellement rue de Bruxelles que les nuisances supplémentaires générées seront négligeables pour les riverains; considérant en outre que la faible importance de ce charroi n'aura qu'un impact minime sur le transit par le centre de Nivelles lorsque le sens de la rue de Bruxelles sera modifié; que l'augmentation de charroi générée par le projet dans la rue de Bruxelles et dans l'impasse ne sera pas de nature à perturber sensiblement les riverains;
- Attendu enfin que le caractère à sens unique de la rue de Bruxelles et la bonne visibilité à l'exutoire de l'impasse sur la rue de Bruxelles sont de nature à limiter les conflits de circulation et les problèmes de sécurité routière;
- Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Nivelles en séance du 17 février 2003, dont je partage l'analyse et les motivations, lequel avec les plans complémentaires apporte toutes les clarifications quant au statut de l'impasse Jacquet et aux droits des riverains;
- AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE du respect:
  1. des droits civils des tiers;
  2. des rapports susmentionnés;
  3. de l'obligation d'informer le Service de l'Archéologie de la Division du Patrimoine de la Région wallonne, Direction de Wavre (88, rue de Nivelles, 1300 Wavre fax. n° 010/23.11.84.), de la date précise de début des travaux de terrassement, et ce, au plus tard deux semaines à l'avance afin de permettre, s'il échet, un suivi archéologique conformément à l'article 375 du C.W.A.T.U.P.»;

Vu la configuration des lieux et l'état des bâtiments existants;

Considérant que les démolitions préalables contribueront à assainir le site;

Vu les gabarits des immeubles de ce quartier;

Considérant que la volumétrie et le gabarit de ce projet sont étudiés en étroite relation avec ceux des bâtiments existants du quartier; que cette intégration se marque également par la réduction de la hauteur des versants de la toiture;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (article 393 et suivants du CWATUP), à l'exception de la conception de la toiture (pente discontinue); qu'il convient de proposer au fonctionnaire délégué d'autoriser cette dérogation conformément à l'article 114 du CWATUP; que cette dérogation est admissible au sens de l'article 113 du CWATUP dès lors qu'elle rencontre bien les trois conditions qui y sont visées; que cette dérogation est justifiée en fonction du contexte existant;

Considérant que la dérogation sollicitée ne remet pas en cause la destination générale de la zone, et son caractère architectural; qu'elle ne remet pas en cause l'option urbanistique que la prescription entend protéger;

Considérant que l'affectation actuelle du bâtiment est compatible avec la destination de la zone, s'agissant d'une activité de service (bureaux) dans la zone d'habitat du plan de secteur; qu'il sera exposé ci-après que cette activité ne remet pas en cause la destination principale de la zone et qu'elle demeure compatible avec le voisinage;

Considérant que le bâtiment à réaliser s'inscrit dans la volumétrie des bâtiments existants de chaque côté de celui-ci le long du boulevard des Archers le

long duquel il se développe, tant en ce qui concerne sa hauteur que sa profondeur; que la dérogation sollicitée permet de réduire le gabarit du bâtiment pour respecter le gabarit des bâtiments de même nature existants dans la rue sans que son aspect architectural général ne s'écarte du règlement général sur les centres anciens protégés; que le bâtiment en projet présentera notamment les mêmes hauteurs sous corniches que celles du bâtiment voisin situé à l'angle de la rue de Bruxelles et du boulevard des Archers et les mêmes hauteurs totales que ledit bâtiment et le bâtiment de gauche doté d'une toiture plate;

Considérant que dans ce contexte architectural difficile, le bâtiment tel que projeté, en ce compris avec la dérogation sollicitée, permet une transition harmonieuse entre divers bâtiments de typologies très différentes;

Considérant en outre, que, eu égard à la hauteur du bâtiment, le caractère discontinu de la toiture ne sera pas perceptible depuis l'espace public pour un observateur, pour lequel les pans de toiture sembleront se présenter de manière continue;

Considérant que la dérogation sollicitée permet de limiter l'impact de la toiture et la hauteur du bâtiment sans remettre en cause l'option urbanistique que la prescription entend protéger;

Considérant qu'il convient, pour ces motifs, de proposer au fonctionnaire délégué de déroger au règlement sur les centres anciens protégés sur ce point;

Considérant que le rythme et le dessin des baies de ce projet sont caractérisés par une dominante verticale; que ces caractéristiques s'inspirent de la typologie du tissu bâti existant;

Considérant que les matériaux sont étudiés de façon à s'intégrer harmonieusement aux immeubles du quartier; notamment par l'utilisation de la brique rouge brun foncé et de la pierre bleue pour les façades, ainsi que le zinc prépatiné pour les toitures;

Considérant que le gabarit de cet immeuble s'inscrit en articulation entre le tissu bâti des habitations résidentielles de la rue de Bruxelles et l'immeuble administratif existant;

Considérant que ce gabarit répond également à celui du bâtiment abritant le Ministère des Finances; que ce gabarit tient compte de la longueur de la voirie correspondante (voir la vue en élévation générale reprise sur le plan 3063-B);

Considérant qu'au regard des objectifs du Schéma de Développement de l'Espace Régional, l'affectation de ce projet participe au renforcement de la centralité, à la densification de l'urbanisation et à l'encouragement de la mixité raisonnée des activités;

Considérant qu'en réponse aux réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique, il y a lieu de préciser que l'impasse Jacquet est, suivant la matrice cadastrale en possession de l'administration communale (parcelle D 2 z), la propriété de l'ASBL Prévoyance et Santé et que les affirmations contenues dans les réclamations ne suffisent pas à contredire les informations du cadastre; qu'en effet, l'affirmation de Monsieur TABURIAUX, s'appuyant sur des attestations peu claires (jointes aux courriers de son conseil et déposées par celui-ci lors sa visite du 12 février 2003) quant au statut de celle-ci, n'est pas de nature à remettre en cause les informations contenues dans les documents communiqués par l'administration du cadastre; que les plans annexés à la réclamation de Monsieur TABURIAUX

n'indiquent aucun statut particulier à l'impasse Jacquet, ceux-ci se contentant de décrire la situation matérielle (description physique des lieux);

Considérant que les attestations font état de servitudes de passage et/ou d'entreposage de matériel; qu'il s'agirait, en cette hypothèse de servitudes discontinues qui ne peuvent être constituées que par titre et non par prescription trentenaire

Considérant qu'aucun titre n'est produit;

Considérant que Monsieur TABURIAUX ne démontre nullement être titulaire, en raison de sa qualité de propriétaire du n° 47 de la rue de Bruxelles, d'un quelconque droit de propriété ou d'une quelconque servitude de passage ou d'entreposage sur l'assiette de l'impasse Jacquet dont les seuls documents en possession de l'administration communale font état de ce qu'elle est la propriété de l'ASBL Prévoyance et Santé;

Considérant enfin que le permis est délivré sous réserve des droits civils en cause, dont éventuellement ceux de Monsieur TABURIAUX;

Considérant que le passage des véhicules devant les fenêtres de Monsieur TABURIAUX se limitera aux seuls véhicules du personnel dont l'accès sera régulé selon un dispositif de fermeture au moyen d'une barrière automatique;

Considérant que le demandeur a déposé un plan complémentaire faisant apparaître ledit dispositif de fermeture destiné à assurer une régulation de l'accès au parking de l'établissement, ainsi qu'un descriptif photographique du dispositif destiné à réguler l'accès au moyen de barrières automatiques;

Considérant qu'en raison de la largeur de l'impasse après réalisation des travaux (4,06 mètres en son point le plus étroit), le passage y sera aisé; que la portion de l'assiette de l'impasse sur laquelle (le) croisement ne sera pas possible se limitera à quelques mètres, de sorte que la nécessité de procéder à la pose d'éventuels feux est inutile; qu'en effet, la configuration des lieux permet la création de zones de refuge et donc la possibilité pour les utilisateurs entrant et sortant du parking, d'attendre le passage par la barrière d'un autre conducteur venant en sens inverse; que la bonne visibilité des lieux ne requiert pas l'utilisation de l'avertisseur sonore ou d'un système de feux;

Considérant à ce propos qu'il convient de relever que l'exutoire actuel du parking est plus étroit (3,39 mètres et 2,82 mètres en ses endroits les plus étroits) et qu'il ne se présente aucune difficulté de régulation au niveau du trafic entrant et sortant; considérant qu'aucun accident n'a été recensé à cet endroit;

Considérant que le charroi que pourra accueillir le parking projeté est limité (39 véhicules au maximum); que les nuisances générées par le nouvel accès seront extrêmement limitées au regard du trafic qui transite déjà actuellement rue de Bruxelles que les nuisances supplémentaires générées seront négligeables pour les riverains; considérant en outre que la faible importance de ce charroi n'aura qu'un impact minime sur le transit par le centre de Nivelles lorsque le sens de la rue de Bruxelles sera modifié;

Considérant que le projet ne nécessite pas d'emplacements de parking complémentaires qu'il est donc inutile de procéder à la réalisation de parkings souterrains;

Considérant qu'un changement d'affectation des locaux pour les transformer en logements nécessiterait un permis d'urbanisme préalable et que la question des parkings devra, comme en l'espèce, être envisagée à cette occasion;

Considérant que la perte de valeur des habitations situées en bordure de l'impasse Jacquet, invoquée lors de l'enquête publique, est hypothétique et non démontrée et serait, à tout le moins, compensée par l'amélioration du site liée notamment aux démolitions prévues;

Considérant que tout éventuel dégât occasionné aux habitations voisines lors de l'exécution du permis ne relève pas de la délivrance du permis mais de son exécution; qu'il s'agit ici aussi de simples supputations; qu'en toute hypothèse, les victimes des dégâts disposeraient des moyens judiciaires pour en réclamer l'indemnisation;

Considérant toutefois, qu'a priori, la réalisation conforme du bâtiment aux règles de l'art ne devrait causer aucun dommage aux bâtiments voisins, les démolitions et reconstruction n'en affectant pas les structures;

Considérant que, contrairement à ce que soutient un réclamant, le dossier soumis à enquête publique portait également sur l'accès par l'impasse Jacquet dans la mesure où le dossier et les plans faisaient bien état de la suppression de l'accès par le boulevard des Archers, de la démolition de bâtiments et de la création de places de parking et que les réclamants ont effectivement pu s'exprimer sur la question;

Considérant que le danger pour les piétons et les difficultés de circulation dans la rue de Bruxelles ne seront pas aggravés de manière significative eu égard à l'intensité du trafic actuel et au fait que les véhicules débouchant ou entrant dans l'impasse Jacquet seront en nombre relativement réduit; qu'il n'est pas à craindre d'importantes allées et venues de véhicules au cours de la journée puisque les parkings seront exclusivement réservés au personnel; que l'étroitesse et l'équipement de la rue de Bruxelles ne posent pas de difficultés particulières étant donné que cette voirie est à sens unique et exclut qu'une bande de circulation soit coupée par des véhicules voulant regagner le parking depuis le sens de circulation opposé ou quitter ledit parking pour le rejoindre et que la visibilité y est bonne;

Considérant qu'il n'apparaît donc pas nécessaire de prévoir des aménagements ou mesures particulières de sécurité routières en l'absence de réel conflits de circulation pour accéder et sortir de l'impasse;

Considérant à ce propos que la situation actuelle de l'entrée boulevard des Archers, qui ne présente aucun problème en matière de circulation, présente les mêmes caractéristiques que l'entrée projetée rue de Bruxelles; qu'à hauteur de l'accès actuel, le boulevard des Archers présente une bande de roulement de 5, 90 mètres; que la rue de Bruxelles, à hauteur de l'impasse Jacquet présente un gabarit à peine inférieur puisque présentant une bande de roulement de 5,20 mètres;

Considérant que les problèmes de circulation, eu égard aux caractéristiques techniques des deux voiries, seront identiques à ceux qui pourraient exister actuellement boulevard des Archers qui sont inexistants (aucun accident);

Considérant qu'il n'existe pas de réel danger à autoriser le déplacement du passage pour les piétons ou les automobilistes;

Considérant qu'il n'existe pas de passage pour piéton à proximité de l'impasse Jacquet;

Considérant que les réclamants font état d'un arrêt de bus existant au droit de l'impasse Jacquet; que renseignements pris auprès du dépôt du TEC, l'arrêt situé au droit de l'impasse dont question a été déplacé depuis plusieurs années de 25 mètres vers le centre de Nivelles;

Considérant que les services communaux ont procédé au mesurage de la distance entre l'arrêt de bus actuel et l'exutoire de l'impasse Jacquet; que ledit arrêt se situe à 24,80 mètres de celle-ci; qu'il n'existe donc aucun danger pour les piétons lié à la proximité de l'arrêt de bus situé à la rue de Bruxelles par rapport à l'impasse Jacquet eu égard à la distance en question;

Considérant qu'un riverain s'est plaint de ne pas avoir pu se rendre à la séance d'information prévue dans le cadre de l'enquête publique; que le collège l'a invité à se rendre à sa meilleure convenance au service urbanisme pour prendre connaissance du dossier et recevoir les explications qu'il souhaitait; que son conseil s'est rendu le 12 février 2003 audit service pour poser les questions qu'il souhaitait; considérant que Madame Vervoort, géographe déléguée par le collège à cette fin a répondu aux questions qu'il lui a posées;

Considérant que le collège estime qu'un complément de notice d'évaluation des incidences n'était pas nécessaire, celui-ci disposant de plans et photos décrivant le dispositif mis en place par le demandeur de permis pour réguler l'accès dans l'impasse, des différentes largeurs de l'impasse en son point le plus étroit et à son débouché sur la voirie; que ses services se sont renseignés sur la largeur de la rue de Bruxelles à cet endroit et que le collège connaissait la capacité maximale du parking; considérant que le collège disposait de l'ensemble des informations nécessaires pour statuer en connaissance de cause;

Considérant enfin, que les seules modifications apportées au projet consistent en deux plans figurant les barrières destinées à réguler les accès au parking du demandeur de permis;

Considérant que si la problématique d'accès est un élément important, les plans déposés ne peuvent être considérés comme des éléments constituant une modification importante au projet;

Considérant que si tel devait être le cas, le collège, avant de statuer, a instruit à nouveau totalement le dossier en faisant procéder à de nouvelles mesures particulières de publicité et en consultant la C.C.A.T. et le fonctionnaire délégué de Wavre;

Considérant qu'en réponse à l'avis de la C.C.A.T., il n'y aura pas de difficulté particulière d'accès dans l'impasse Jacquet dans la mesure où, comme il a été précisé ci-avant, la largeur de l'impasse Jacquet est suffisante pour permettre un accès aisé au parking;

Considérant, en effet, que le plan n° 02/3063-B - plan d'ensemble projeté à l'échelle 1/100ème renseigne une largeur minimum de passage de 4,06 mètres dans l'impasse Jacquet et de 5,15 mètres au débouché dans la rue de Bruxelles; que cette largeur est suffisante pour permettre, en toute sécurité, la desserte du parking à l'attention des membres du personnel de l'établissement; que la situation projetée indique clairement que les bâtiments qui obstruent actuellement l'accès au parking seront démolis; que les mesures de régulation de l'accès au parking sont clairement définies dans les deux plans A3 (indicés 02/3245-1/2) datés du 30 décembre 2002;

Considérant que la C.C.A.T. se demande pourquoi le projet prévoit une modification d'accès; qu'il appartient uniquement à l'autorité de dire si le projet tel que conçu peut être autorisé au regard du bon aménagement des lieux et, notamment

ici, en fonction de la destination générale de la zone d'habitat et la compatibilité du projet avec le voisinage;

Considérant que la modification d'accès est admissible eu égard au but poursuivi par le demandeur de permis, à savoir la réorganisation plus rationnelle des bureaux, la création d'un front bâti continu sur le boulevard des Archers, présentant un caractère architectural de qualité;

Considérant, en outre, que le projet est compatible avec le voisinage; qu'en effet la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseigne qu'il n'est pas prévu d'augmenter le nombre d'employés sur le site; que le nombre d'emplacements de parking sera sensiblement identique au passé (39 emplacements) de sorte que, même si le personnel devait augmenter, le nombre d'utilisateurs du parking ne pourrait excéder 39, de sorte que les autres membres du personnel devraient se garer en un autre endroit; que les quelques places de parking plus proches de la maison de Monsieur TABURIAUX ne présentent pas plus d'inconvénient visuel que les nombreuses voitures passant continuellement dans la rue de Bruxelles; que l'accès au parking sera exclusivement réservé au personnel; que le parking ne sera pas utilisé le week-end et durant les soirées; qu'il sera uniquement utilisé durant la semaine et les heures de bureaux, les déplacements se faisant prioritairement le matin et le soir; que les véhicules circuleront lentement, disposeront d'un espace suffisant pour ne pas devoir circuler à quelques centimètres des fenêtres de Monsieur TABURIAUX, et ne devront, eu égard à la situation des lieux (large visibilité, faible portion de l'impasse ne permettant pas le croisement) faire aucune manoeuvre bruyante ni utiliser de klaxons lors de leurs déplacements; qu'en définitive, les quelques déplacements latéraux ne représentent pas une aggravation des nuisances significative pour les riverains de l'impasse Jacquet au regard des milliers de véhicules circulant quotidiennement dans la rue de Bruxelles;

Considérant que ce projet ne compromettra pas l'affectation résidentielle de ce quartier; que les lieux sont déjà actuellement destinés à des bureaux; qu'il convient de relever que l'actuelle activité exercée dans le bâtiment n'est pas modifiée; qu'elle n'est pas et n'a jamais été jugée incompatible avec le voisinage résidentiel; que les activités qui s'y exercent sont calmes, non bruyantes et non polluantes;

Considérant que, comme précisé ci-avant, les 39 véhicules qui occuperont le parking ne sont pas de nature à remettre en cause la sécurité des habitants du quartier en raison du nombre de véhicules, de la bonne visibilité du débouché sur la rue de Bruxelles, de la largeur de l'exutoire (environ 5 mètres), du caractère à sens unique de la rue de Bruxelles qui interdit la traversée d'une voie de circulation et limite les conflits de circulation lors de l'entrée ou de la sortie des véhicules dans l'impasse et du placement d'une barrière automatique à l'entrée qui ralentira, à l'exutoire du parking, tant les véhicules entrant que sortant;

Considérant que les emplacements destinés à recevoir actuellement les personnes à mobilité réduite, situés boulevard des Archers sont maintenus, de sorte qu'aucun problème d'accessibilité pour elles au bâtiment ne semble se poser;

Considérant que l'aménagement du parking proposé est compatible avec le voisinage immédiat;

Considérant enfin qu'en ce qui concerne l'impact du projet sur l'environnement, la seule modification apportée par le projet à la situation existante sera l'accès au parking; que celui-ci ne générera pas de graves nuisances (odeurs, bruits ...) pour les riverains pour les raisons décrites ci-avant;

Considérant que cette activité de bureaux renforce la centralité voulue par le SDER et la mixité de la zone d'habitat; que la mutualité chrétienne est un service de proximité qui justifie son implantation en centre-ville;

Considérant que ce projet est conforme à l'article 26 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine, dans la mesure où tant son affectation que sa configuration architecturale, ont été étudiées de manière à être compatible avec le voisinage, ce qui est effectivement le résultat obtenu;

Considérant que, pour ces raisons, ce projet répond à un aménagement cohérent des lieux et particulièrement bien intégré au contexte urbanistique de ce quartier;

ARRETE

Article 1er
Le permis est accordé à PREVOYANCE & SANTE c/o Monsieur JAUMOTTE, boulevard des Archers, nº 54, 1400 NIVELLES concernant la démolition et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux, boulevard des Archers nº 56, parcelle inscrite au cadastre section D nº 25 1, 2 w, $2z^8$, à 1400 NIVELLES, sous réserve du respect :
- des droits civils des tiers;
- de l'avis du Service Régional d'Incendie réf, nº 021118/DL/053 PU, ci-annexé;
- de l'avis réf. 7.1/4228 du Ministère de l'Equipement et des Transports, émis en date du 5 avril 2002.

Article 2
Le titulaire du permis informera le Service de l'Archéologie de la Division du Patrimoine de la Région wallonne, Direction de Wavre (88, rue de Nivelles, 1300 Wavre fax. nº 010/23.11.84.), de la date précise de début des travaux de terrassement, et ce, au plus tard deux semaines à l'avance afin de permettre, s'il échet, un suivi archéologique conformément à l'article 375 du C.W.A.T.U.P.

Article 3
Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 4
Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 5
Le présent permis ne dispense pas de l'OBLIGATION de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres LOIS ou REGLEMENTS, notamment la réglementation générale pour la protection du travail.

(...)".

18. Le 10 avril 2003, la bénéficiaire du permis d'urbanisme avertit le fonctionnaire délégué que les travaux de terrassement seront entamés au début de la semaine du 18 avril 2003;

Considérant que, par requête introduite le 2 juin 2003, l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE DU BRABANT WALLON, bénéficiaire du

permis, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 338 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ainsi que des droits de la défense; qu'il fait valoir que, premièrement, l'enquête publique telle qu'elle fut autorisée ne permettait la consultation du dossier que deux heures par jour, quatre jours par semaine, que, deuxièmement, la période pendant laquelle des explications techniques pouvaient être fournies était également réduite à deux heures et que, troisièmement, le local où le dossier pouvait être consulté, servait également au pointage des chômeurs, d'où l'existence d'importantes files d'attente; qu'il regrette aussi que le fonctionnaire qui était présent lors de sa visite n'était pas l'architecte en charge du dossier, comme annoncé, mais une tierce personne qui n'aurait pas reçu délégation à cet effet;

Considérant que l'article 338 du CWATUP dispose comme suit :

" Pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande peut être consulté à la maison communale les jours ouvrables.

Un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, un membre du collège des bourgmestre et échevins ou un agent communal délégué à cet effet est présent pour fournir des explications techniques sur le dossier";

Considérant que les règles qui régissent l'enquête publique sont établies dans l'intérêt des administrés de telle sorte que si les formalités qu'elles prévoient constituent des formalités substantielles, celui qui invoque la violation d'une disposition relative à l'enquête ne justifie pas de l'intérêt requis pour contester la décision faisant suite à celle-ci, s'il apparaît des circonstances de l'espèce qu'en dépit de l'irrégularité alléguée, il a pu exercer son droit de réclamation en toute connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce il ressort de l'examen des pièces du dossier que :

- dans la réclamation qu'il a envoyée le 29 janvier 2003, l'avocat du requérant se plaignait de plusieurs violations de l'article 338 du CWATUP en ce qui concerne les

jours et les heures de consultation du dossier et en ce qui concerne les explications techniques;

- dans sa lettre du 4 février 2003, l'échevin de l'urbanisme a dès lors proposé à l'avocat du requérant de prendre connaissance du dossier le mercredi 12 février 2003 entre 14 et 20 heures, précisant que l'architecte de la ville, M. MAGITTERI, se tiendra à sa disposition pour fournir tout renseignement technique qu'il souhaiterait obtenir. Il était précisé, d'une part, que rendez-vous pouvait être pris à une autre date et, d'autre part, qu'une réclamation complémentaire pouvait être envoyée jusqu'au 17 février 2003;

- ainsi qu'il l'avait annoncé dans sa télécopie du 11 février 2003, l'avocat du requérant est venu, avec son client, consulter le dossier administratif le mercredi 12 février à 18 heures. Etait présente pour donner les explications requises, une dame VERVOORT, géographe et éco-conseillère, agent communal désigné à cet effet en remplacement de M. MAGITTERI, gestionnaire du dossier, qui était empêché mais qui pouvait être contacté en cas de besoin. Le requérant ne mentionne pas de question précise à laquelle l'agent délégué à cette fin n'aurait pas été en mesure de répondre. Dans une attestation du 2 juin 2003, versée au dossier de l'intervenante, M^{me} VERVOORT affirme au contraire qu'aucune question posée n'est demeurée en suspens;

Considérant que le requérant n'a pas déposé de réclamation complémentaire et n'a pas davantage exposé dans la demande de suspension les raisons précises pour lesquelles, en dépit de la visite organisée le 12 février 2003, il n'aurait pas été mis en mesure de consulter le dossier dans des conditions normales au point d'être privé de la possibilité de réclamer utilement; que le premier moyen est irrecevable à défaut d'intérêt et qu'il ne peut donc pas être considéré comme sérieux au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 108, § 2, et de l'article 114 du CWATUP, celle des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il fait valoir que la partie adverse ne répond pas à l'avis de la commission consultative de l'aménagement du territoire et que l'acte dont il demande la suspension de l'exécution est insuffisamment motivé en ce qui concerne l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone d'habitat et la compatibilité du projet avec le voisinage alors que ledit projet prévoit, d'une part, une augmentation de la surface de bureaux à concurrence de 1086 m² ainsi que l'ajout de

deux emplacements de parking et, d'autre part, un nouvel accès au parking empruntant l'impasse Jacquet et longeant l'immeuble du requérant, au ras de celui-ci;

Considérant que la réclamation que l'avocat du requérant a déposée lors de l'enquête publique ne dénonce aucun problème concret que l'augmentation de la superficie des bureaux créerait du point de vue du respect de la destination de la zone ou en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage; que cette question n'est abordée dans la réclamation qu'en relation avec l'usage de l'impasse Jacquet pour desservir le parking;

Considérant, quant aux accès, que le permis est motivé comme suit :

" Considérant que si la problématique d'accès est un élément important, les plans déposés ne peuvent être considérés comme des éléments constituant une modification importante au projet;

Considérant que si tel devait être le cas, le collège, avant de statuer, a instruit à nouveau totalement le dossier en faisant procéder à de nouvelles mesures particulières de publicité et en consultant la C.C.A.T. et le fonctionnaire délégué de Wavre;

Considérant qu'en réponse à l'avis de la C.C.A.T., il n'y aura pas de difficulté particulière d'accès dans l'impasse Jacquet dans la mesure où, comme il a été précisé ci-avant, la largeur de l'impasse Jacquet est suffisante pour permettre un accès aisé au parking;

Considérant, en effet, que le plan n° 02/3063-B - plan d'ensemble projeté à l'échelle 1/100ème renseigne une largeur minimum de passage de 4,06 mètres dans l'impasse Jacquet et de 5,15 mètres au débouché dans la rue de Bruxelles; que cette largeur est suffisante pour permettre, en toute sécurité, la desserte du parking à l'attention des membres du personnel de l'établissement; que la situation projetée indique clairement que les bâtiments qui obstruent actuellement l'accès au parking seront démolis; que les mesures de régulation de l'accès au parking sont clairement définies dans les deux plans A3 (indicés 02/3245-1/2) datés du 30 décembre 2002;

Considérant que la C.C.A.T. se demande pourquoi le projet prévoit une modification d'accès; qu'il appartient uniquement à l'autorité de dire si le projet tel que conçu peut être autorisé au regard du bon aménagement des lieux et, notamment ici, en fonction de la destination générale de la zone d'habitat et la compatibilité du projet avec le voisinage;

Considérant que la modification d'accès est admissible eu égard au but poursuivi par le demandeur de permis, à savoir la réorganisation plus rationnelle des bureaux, la création d'un front bâti continu sur le boulevard des Archers, présentant un caractère architectural de qualité";

Considérant que, sur ce même point, l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit au permis, est rédigé notamment de la manière suivante :

" • Attendu que les plans communiqués figurent clairement les dimensions de l'impasse, et le mode de gestion de l'accès; que, comme le relève le Collège des

Bourgmestre et Echevins, la largeur de l'impasse, après réalisation des travaux (4,06 mètres en son point le plus étroit), permettra un passage aisé; que la portion de l'assiette de l'impasse sur laquelle (le) croisement ne sera pas possible se limitera à quelques mètres, de sorte que la nécessité de procéder à la pose d'éventuels feux est inutile; qu'en effet, la configuration des lieux permet la création de zones de refuge et donc la possibilité pour les utilisateurs entrant et sortant du parking, d'attendre le passage par la barrière d'un autre conducteur venant en sens inverse; que la bonne visibilité des lieux ne requiert pas l'utilisation de l'avertisseur sonore ou d'un système de feux;

(...)

- Attendu enfin que le charroi que pourra accueillir le parking projeté est limité (39 véhicules au maximum); que les nuisances générées par le nouvel accès seront extrêmement limitées au regard du trafic qui transite déjà actuellement rue de Bruxelles que les nuisances supplémentaires générées seront négligeables pour les riverains; considérant en outre que la faible importance de ce charroi n'aura qu'un impact minime sur le transit par le centre de Nivelles lorsque le sens de la rue de Bruxelles sera modifié; que l'augmentation de charroi générée par le projet dans la rue de Bruxelles et dans l'impasse ne sera pas de nature à perturber sensiblement les riverains;
- Attendu enfin que le caractère à sens unique de la rue de Bruxelles et la bonne visibilité à l'exutoire de l'impasse sur la rue de Bruxelles sont de nature à limiter les conflits de circulation et les problèmes de sécurité routière";

Considérant que les arguments que le requérant développe ne permettent pas de conclure que cette motivation serait entachée d'une erreur de fait ou de droit; qu'il n'est pas sérieux de prétendre qu'elle serait insuffisante dès lors qu'elle permet clairement au requérant de comprendre pourquoi le projet d'accès a été accepté en dépit de la réclamation qu'il a déposée au cours de l'enquête publique, et ce, en ce compris en ce qui concerne l'objection tirée du passage des véhicules au ras de la façade de l'immeuble appartenant au requérant;

Considérant, quant à l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone d'habitat et la compatibilité du projet avec le voisinage, que l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée est motivé notamment comme suit :

" Considérant que ce projet ne compromettra pas l'affectation résidentielle de ce quartier; que les lieux sont déjà actuellement destinés à des bureaux; qu'il convient de relever que l'actuelle activité exercée dans le bâtiment n'est pas modifiée; qu'elle n'est pas et n'a jamais été jugée incompatible avec le voisinage résidentiel; que les activités qui s'y exercent sont calmes, non bruyantes et non polluantes";

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit au permis, est à ce propos rédigé notamment de la manière suivante :

"
- Attendu que l'affectation du bâtiment projeté est, comme le mentionne le Collège des Bourgmestre et Echevins, compatible avec la destination de la zone, s'agissant d'une activité de service (bureaux) dans la zone d'habitat du plan de secteur;
- Attendu en effet que l'activité projetée est déjà implantée sur le site; que la demande vise à réorganiser et redistribuer les surfaces de bureaux afin de les adapter aux besoins actuels sans augmenter (le) personnel existant sur le site;

qu'elle n'est dès lors pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone d'habitat et reste compatible avec son environnement immédiat";

Considérant que ni l'augmentation des superficies de bureaux que - selon les dires des parties - ferait apparaître le formulaire statistique, à concurrence de 1.086 m², ni l'ajout de deux emplacements de parking ne sont, comme tels, de nature à établir l'inexactitude du motif selon lequel le projet consiste en une réorganisation et une redistribution des surfaces de bureaux sans augmentation du nombre d'employés et sans modification de l'activité; qu'en soi, une augmentation de superficie n'équivaut pas nécessairement à une modification d'activité; que le requérant ne se prévaut d'aucun élément probant de nature à établir l'inexactitude du motif qu'il critique, ni que de conclure en l'espèce à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation; que le deuxième moyen ne peut pas être considéré comme sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation "de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de droit"; qu'en sa première branche, le moyen reproche à l'acte attaqué de reposer sur une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui serait "incomplète et lacunaire" en ce qui concerne l'utilisation de l'impasse Jacquet; qu'en sa seconde branche, il fait grief au permis attaqué de contenir "un nombre incalculable d'erreurs de fait" concernant la largeur de l'impasse Jacquet, le statut de celle-ci, le nombre d'emplacements de parking, la visibilité, jugée bonne, à la sortie de l'impasse, la comparaison entre les accès donnant sur la rue de Bruxelles et le boulevard des Archers (jugés identiques par l'acte attaqué) et la longueur de ces deux accès;

Considérant que l'article 10, alinéa 2, du décret précité du 11 septembre 1985 autorise expressément les autorités compétentes, lorsqu'elles ne disposent pas des informations requises, à exiger du demandeur de permis des informations complémentaires; qu'il n'est pas requis que ces informations complémentaires se traduisent dans tous les cas par le dépôt d'une nouvelle notice;

Considérant que la demande de suspension n'identifie pas d'élément concret à propos duquel l'autorité compétente ne disposait pas de renseignement suffisant pour apprécier en connaissance de cause les incidences sur l'environnement du nouvel accès au parking; que la première branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué autorise l'intervenante à réaliser un passage desservant le parking et empruntant, le long de l'immeuble appartenant au requérant, toute la largeur de la parcelle cadastrée section D, n° 2z;

Considérant que l'intervenante produit une attestation de propriété émanant du bureau de l'enregistrement de Nivelles et établissant que l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE DU BRABANT WALLON serait propriétaire de cette parcelle pour une contenance de 2 ares 81 centiares, pour l'avoir acquise par un acte notarié du 12 novembre 1980; que les explications du requérant au sujet des droits respectifs des parties sur l'impasse Jacquet sensu stricto (sur sa largeur de 2 mètres) telles qu'elles sont contenues dans sa demande de suspension, ne permettent pas, en l'état actuel de la procédure, de conclure à l'évidence qu'il serait "impossible" que l'impasse Jacquet appartienne au bénéficiaire du permis;

Considérant qu'il n'apparaît pas que l'auteur du permis attaqué aurait confondu l'impasse Jacquet sensu stricto, d'une largeur initiale de 2 mètres, avec la partie du passage qui est située de l'autre côté; qu'en effet, la largeur de 4,06 mètres que le permis indique est, en effet, la largeur totale de l'accès, en son endroit le plus étroit, "après réalisation des travaux", ces travaux devant permettre un passage utilisant la totalité de la largeur de la parcelle cadastrée section D, n° 2z, à son débouché dans la rue de Bruxelles;

Considérant que le permis attaqué indique correctement le nombre total d'emplacements de parking résultant de la réalisation du projet (39 emplacements) et a pu considérer, sans prêter le flanc à la critique, que ce nombre est "sensiblement identique au passé", soit 37 emplacements;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la rue de Bruxelles est une voirie à sens unique, d'une largeur d'environ 5 mètres, bordée de trottoirs; qu'à son débouché dans cette rue, l'accès au parking a une largeur d'environ 4 mètres et qu'aucun obstacle n'est cité qui aurait pour effet d'entraver la visibilité des usagers qui l'emprunteraient; qu'ainsi, la configuration des lieux ne contredit pas le motif tiré de "la bonne visibilité du débouché sur la rue de Bruxelles" pour les seules raisons, avancées par le requérant, que les immeubles voisins seraient construits à front de voirie ou que l'accès serait, à ses yeux, étroit; que la comparaison que le permis attaqué établit entre les deux entrées a trait aux problèmes de circulation au regard de la bande de roulement des deux voiries; que le permis n'entend pas comparer les deux entrées d'un point de vue architectural;

Considérant que, selon le projet, la distance entre la rue de Bruxelles et les premiers emplacements de parking n'apparaît pas comme étant significativement supérieure à celle qui sépare le boulevard des Archers et la barrière automatique existante; que, du reste, l'arrêté attaqué n'affirme pas que le projet prévoirait un accès comportant une longueur moindre par rapport à la situation existante et que le requérant ne démontre pas que cet élément - serait-il établi - serait à lui seul déterminant; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 128 et 129 du CWATUP; qu'il fait valoir que l'acte attaqué a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins sans que le conseil communal ait préalablement délibéré sur la question de la voirie; qu'il met "radicalement" en doute le caractère purement privé de cette toute nouvelle voirie même si l'acte attaqué fait état de ce qu'il s'agirait d'un parking privé destiné aux employés du bénéficiaire du permis, le simple placement d'une barrière destinée à réguler la circulation ne pouvant suffire à prétendre au caractère privé de la nouvelle voirie; qu'il ajoute que : "Il est certain que d'autres personnes, notamment le week-end, seront amenées à utiliser l'impasse Jacquet sans compter les différents piétons, cyclistes ou autres, disposant d'un moyen direct pour accéder à l'immeuble, l'accès boulevard des Arbalétriers étant supprimé";

Considérant que l'"impasse Jacquet" est destinée à desservir un parking de 39 emplacements et que celui-ci est réservé aux employés de l'intervenante; que, selon le projet, l'accès privatif au parking est régulé par une barrière automatique placée dans l'impasse, en retrait par rapport au débouché de cette dernière dans la rue de Bruxelles; que l'acte attaqué précise explicitement que l'accès au parking est réservé au personnel et que le parking ne sera pas utilisé le week-end ni durant les soirées; qu'il a été confirmé à l'audience que cet accès est réservé aux véhicules automobiles, à l'exclusion des piétons, pour lesquels l'entrée continuera à se faire par le boulevard des Archers; que le requérant n'établit pas que le projet d'accès porte sur une voirie susceptible de recevoir une affectation publique ou quasi publique; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de la violation "du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (article 81) et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées"; qu'il soutient que l'arrêté attaqué vise l'utilisation de l'impasse Jacquet pour accéder au parking situé à l'intérieur de l'îlot, parking qui passe par ailleurs de 37 à 39 véhicules et que, "suivant le numéro 63.21.01.01.01 de la nomenclature telle que parue au Moniteur belge le 21 septembre 2002, un terrain «capable de recevoir 10 à 50 véhicules automobiles», doit faire l'objet

d'un permis d'environnement de classe 3"; qu'il prétend que, compte tenu de la modification du nombre d'emplacements et de l'accès au parking, " les parties adverses se devaient (...) d'appliquer la réglementation, telle qu'entrée en vigueur le 1er octobre 2002" puisque, selon lui, "le demandeur de permis se devait, postérieurement au retrait querellé, (de) réintroduire une demande de permis unique dans la mesure où, suivant la réglementation en vigueur au 1er octobre 2002, il s'agit d'un projet mixte";

Considérant que des modifications peuvent être apportées à un projet au cours de la procédure d'examen d'une demande de permis, pour autant que le projet ainsi modifié ne diffère pas substantiellement du projet initial et réponde à des avis ou objections émis au cours de la procédure;

Considérant qu'en l'espèce la demande de permis a été introduite le 14 mars 2002; que le premier permis d'urbanisme délivré le 6 août 2002 a été retiré par une décision du 17 décembre 2002; que les motifs qui ont justifié le retrait sont relatifs à la motivation en la forme du permis, à l'octroi de dérogations au règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ainsi qu'à la détermination du mode de régulation de la circulation dans l'impasse Jacquet; que l'auteur du projet n'a pas réintroduit de nouvelle demande de permis et que le dossier a été traité sur la base de la demande initiale même si certaines formalités ont été recommencées; que, conformément au dispositif de la décision de retrait, l'auteur du projet a déposé deux nouveaux plans et deux photographies qui sont relatifs à l'aménagement de l'accès de la rue de Bruxelles vers le parking situé en milieu d'îlot; que ces nouveaux plans ne modifient pas substantiellement le projet initial mais précisent celui-ci, principalement par des indications d'ordre technique; que ces précisions ont été apportées en grande partie en raison des réclamations déposées lors de la première enquête publique; qu'elles ne peuvent donc pas être considérées comme constitutives d'une nouvelle demande ni comme équivalant à une nouvelle demande;

Considérant qu'aux termes de l'article 180, alinéa 3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, les demandes de permis, ainsi que les recours administratifs organisés, introduits avant l'entrée en vigueur dudit décret, sont traités selon la procédure en vigueur au jour de l'introduction de la demande;

Considérant que le décret du 11 mars 1999 est entré en vigueur le 1er octobre 2002 en vertu de l'article 278 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement; qu'il s'ensuit qu'il ne s'applique pas à la demande de permis qui a été introduite le 14 mars 2002, même si la demande a été modifiée le 30

décembre 2002, date que portent les plans complémentaires; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE DU BRABANT WALLON dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif PREVOYANCE ET SANTE DU BRABANT WALLON, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le vingt-cinq novembre deux mille trois par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M[me]	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. Fr. DAOUT.