

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 260.778 du 25 septembre 2024

A. 241.667/XIII-10.327

En cause : **1. l'association sans but lucratif LES AMIS
DES RECOLLETS,**

2. Charles HUYGEN,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la ville de Nivelles,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric VAN DEN BOSCH et
Juliette VANSNICK, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

Parties intervenantes :

1. la société anonyme LIXON,
**2. la société anonyme GROUPEMENT
IMMOBILIER DE MONS (GIM),**
ayant toutes deux élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et Kyann GOOSSENS, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 11 avril 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 12 février 2024 par laquelle le collège communal de la ville de Nivelles octroie, sous conditions, à la société anonyme (SA) Lixon un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation du couvent des Récollets en logements avec démolition et reconstruction de l'aile Sud sur un bien situé rue de Charleroi, 25 à Nivelles et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 6 mai 2024 par la voie électronique, les SA Lixon et SA Groupement Immobilier de Mons (GIM) demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 9 août 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 septembre 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^c Gautier Melchior, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^c Frédéric van den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^{es} Matthieu Guiot et Kyann Goossens, avocats, comparaisant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur, a été entendue 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 utiles à l'examen de la cause

1. Le 12 septembre 2023, la société anonyme (SA) Lixon introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation du couvent des Récollets en logements avec démolition et reconstruction de l'aile Sud, relative à un bien sis rue de Charleroi, 25, à Nivelles et cadastré 2^{ème} division, section D, n^{os} 797B2 et 797W.

Les parcelles concernées sont situées en zone d'habitat, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) au plan de secteur de Nivelles.

Elles sont également reprises dans le périmètre du schéma d'orientation local (SOL) « PCA n° 2 » et sont soumises à l'application des dispositions du guide régional d'urbanisme (GRU) portant sur le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme (RGBZPU), le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité et le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

2. Les bâtiments concernés par la demande de permis font partie d'un ensemble de bâtiments connus sous la dénomination de « couvent des Récollets » ou « ancien couvent des Récollets », lequel est situé à Nivelles, entre la rue des Récollets, la rue de Charleroi, la rue des Saintes et le boulevard Charles Van Pee, sur des parcelles cadastrées Nivelles, 2^{ème} division, section D, n^{os} 797A2, 797X, 797C2, 797B2 et 797W.

L'ancien couvent est composé d'une grande chapelle conventuelle, devenue église paroissiale, et, contre le flanc Sud de celle-ci, de bâtiments conventuels développés autour d'un cloître (aile Ouest, aile Est, aile Sud et Quartier Provincial, lequel est un bâtiment en décrochement de l'aile Sud). Il est bordé au Sud par une Esplanade du souvenir, comportant notamment des monuments commémoratifs, une allée de platanes et un chêne.

L'église, l'aile Est et le cloître (hors galeries et façades Sud et Ouest) sont repris dans la parcelle cadastrale n° 797X et sont la propriété de la fabrique d'église de Saint-Jean et Nicolas.

L'aile Ouest, l'aile Sud, le Quartier Provincial (repris dans la parcelle cadastrale n° 797B2) et l'Esplanade du souvenir (reprise dans la parcelle cadastrale n° 797W) sont la propriété de la SA GIM. Il s'agit des parcelles faisant l'objet de l'acte attaqué.

Les terrains qui bordent le couvent au Nord et à l'Est (repris dans les parcelles cadastrales n^{os} 797A2 et 797C2) sont la propriété de la ville de Nivelles.

L'ensemble du couvent est inscrit comme « monument » à l'inventaire régional du patrimoine immobilier culturel (IPIC). La chapelle des Récollets, devenue église, a été classée comme « monument » par un arrêté royal du 21 décembre 1936.

Enfin, l'allée de platanes présente sur la parcelle cadastrale 797W et le chêne présent sur la parcelle cadastrale 797B2 ont été reconnus comme arbres remarquables par un arrêté ministériel du 26 janvier 2022 approuvant les listes des arbres, arbustes et haies remarquables.



3. Plusieurs demandes d'inscription sur la liste de sauvegarde ou de classement de la totalité de l'ancien couvent des Récollets ont été introduites depuis 1986. Une liste exhaustive de ces demandes jusque 2022 figure dans la fiche patrimoniale élaborée par l'Agence wallonne du Patrimoine (AWaP) entre février et avril 2022. Elles peuvent être résumées comme suit.

En avril 1986, l'administration de la Communauté française de Belgique propose le classement, comme monument, de toutes les constructions de l'ancien

couvent des Récollets et, comme site, de toute la zone alentour. Le ministre en charge du Patrimoine entame la procédure de classement en février 1990. La direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP), le ministre de l'Agriculture, la députation permanente de la province du Brabant wallon et la chambre provinciale du Brabant wallon de la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) émettent des avis favorables au classement comme monument et site. En mars 1997, la chambre régionale de la CRMSF émet un avis sur le classement défavorable en tant que monument et favorable comme site. En septembre 1997, l'administration propose au ministre le classement comme site. En novembre 1998, le ministre demande un complément d'enquête. Aucun arrêté de classement n'est adopté.

En décembre 2001, le comité de quartier PPA n° 2 adresse au ministre une pétition de 971 signatures, sur la base de laquelle sont sollicités la sauvegarde et le classement de l'ancien couvent des Récollets. Le 6 mars 2002, la chambre provinciale du Brabant wallon de la CRMSF réitère son avis favorable de mars 1997. A la suite d'un avis favorable de son administration, le ministre inscrit le couvent sur la liste de sauvegarde le 10 avril 2003 et entame la procédure de classement le 9 juillet 2003. Le 16 décembre 2004, la chambre régionale de la CRMSF émet un avis favorable au classement comme monument et site. Un projet d'arrêté de classement est présenté au ministre en mai 2006, mais celui-ci n'est pas adopté.

En juin 2007, la ville de Nivelles achète le site. Elle met ensuite en vente publique les ailes Ouest et Sud, le Quartier Provincial et l'Esplanade du souvenir, lesquels sont acquis par la SA GIM en mai 2017. En mai 2019, la SA Lixon présente un projet impliquant notamment la démolition et la reconstruction d'une partie des bâtiments.

En juin 2019, le groupe citoyen « Les amis du parc des Récollets » lance une pétition pour réinscrire d'urgence les bâtiments sur la liste de sauvegarde et demander leur classement. Celle-ci récolte la signature de plus de 3.500 habitants de Nivelles de plus de 18 ans. Cette demande est adressée à l'AWaP, par l'intermédiaire du second requérant le 2 août 2019, et refusée par la ministre du Patrimoine au motif que ce serait un frein à la réalisation du projet d'aménagement et de reconversion du site ainsi qu'une accélération de la dégradation du bâtiment inoccupé depuis des années.

Le 19 décembre 2021, l'association sans but lucratif (ASBL) Europa Nostra Belgium introduit une demande de classement de l'ancien couvent des Récollets et des parcelles environnantes, dont l'Esplanade du souvenir, comme

monument, site, ensemble architectural et site archéologique. Cette demande donne lieu à un avis favorable de l'AWaP à l'ouverture d'enquête pour le classement au titre de monument de l'ensemble de l'ancien couvent des Récollets ainsi que de toutes les constructions enterrées existantes sur les parcelles reprises du monument classé et de sa zone de protection. L'AWaP donne également un avis favorable à l'ouverture d'enquête pour l'établissement d'une zone de protection autour du bien. Par une lettre du 16 novembre 2022, la ministre du Patrimoine informe l'ASBL Europa Nostra Belgium qu'elle refuse de donner suite à la demande d'initier la procédure de classement. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation actuellement pendant (G/A. 239.099/XIII-10023).

Le 18 septembre 2023, une nouvelle demande de classement est introduite conjointement par les ASBL Europa Nostra Belgium et Communauté Historia. Le 7 novembre 2023, l'ASBL Communauté Historia introduit une demande de classement en son seul nom. Enfin, le 9 novembre 2023, l'ASBL Les Amis des Récollets introduit également une demande de classement. La ministre en charge du Patrimoine ne s'est pas prononcée sur ces demandes à la date d'introduction de la requête.

4. Le projet, objet de la demande de permis introduite par la SA Lixon, est décrit comme suit dans le formulaire de demande :

- « Le projet propose une réhabilitation du site du couvent des Récollets à Nivelles. L'objet de la présente demande de permis d'urbanisme est limité au périmètre indiqué sur les plans.
Cette présente demande de permis d'urbanisme concerne la rénovation des bâtiments « aile Ouest » [aile A] et « Quartier Provincial » [aile B] ainsi que la démolition/reconstruction de « l'aile Sud » [aile C].
Le projet propose l'aménagement de 30 unités de logements sous forme d'appartements, réparties selon la clé suivante : (chacune disposant d'un espace extérieur sous forme de terrasse au sol ou balcon)
- 10 appartements de 1 chambre (surface moyenne brute : 68,8 m²) ;
 - 3 appartements de 2 chambres (surface moyenne brute : 109,6 m²) ;
 - 17 appartements de 3 chambres (surface moyenne brute : 122,7 m²).
- En plus de ces appartements, le projet prévoit :
- l'aménagement de 30 caves privatives en sous-sol toutes accessibles PMR ainsi que des locaux techniques pour les compteurs d'eau, électricité, gaz et pour le stockage des poubelles ;
 - l'installation d'une cabine à haute tension (puissance 2 x 630 KVA = 1260 KVA) ;
 - l'aménagement d'un local vélos permettant d'accueillir au minimum 87 vélos, soit un emplacement par chambre ;
 - l'aménagement d'un parking hors-sol réaménagé par un bureau d'architectes paysagistes permettant d'accueillir 42 véhicules ».

Une « notice explicative d'accompagnement » est annexée à la demande de permis.

5. Le 28 septembre 2023, la demande fait l'objet d'un accusé de réception complet.

6. Du 11 au 25 octobre 2023, la demande de permis est soumise à une annonce de projet au motif que le projet s'écarte des indications du SOL « PCA n° 2 » de Nivelles pour les points suivants :

« Prescriptions urbanistiques
- Art. II Zone d'utilité publique
Cette zone est réservée à la construction d'immeubles d'utilité publique, tel que centre sociaux, écoles, *etc* ».

Elle donne lieu à 814 réclamations, représentant 831 personnes, dont deux émanent des requérants.

7. Des avis sont sollicités et donnés en cours d'instance, notamment les avis défavorables de la CRMSF du 26 octobre 2023, du département de la nature et des forêts (DNF) du 30 octobre 2023 et de l'AWaP du 7 novembre 2023, ce dernier avis étant assorti de conditions dans le cas de la délivrance du permis. Dans son avis favorable du 11 octobre 2023, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) formule des observations défavorables au projet.

Selon les dires des requérants, à la réception de ces avis, le service d'urbanisme de la partie adverse recommande au collège communal de refuser le permis.

8. Le 27 novembre 2023, le collège communal proroge de 30 jours le délai d'envoi de sa décision et, le 6 décembre 2023, décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué. Celui-ci ne s'étant pas prononcé dans le délai imparti, son avis est réputé favorable par défaut.

9. Le 12 février 2024, le collège communal délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Interventions

La requête en intervention introduite par la SA Lixon, en sa qualité de bénéficiaire de l'acte attaqué, et la SA GIM, en sa qualité de propriétaire des parcelles et bâtiments concernés par celui-ci, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La requête unique

Sur la recevabilité *ratione materiae*, les requérants exposent qu'en application de ses statuts, la première requérante dispose d'un intérêt à solliciter l'annulation de l'acte attaqué dès lors que celui-ci se rapporte au bien qu'elle s'est donné pour objectif de protéger et autorise une profonde transformation de celui-ci ainsi que la démolition d'une partie significative. S'agissant du second requérant, ils indiquent qu'il est voisin immédiat du couvent des Récollets et que, par cette seule qualité, il justifie d'un intérêt suffisant au recours. Ils ajoutent qu'il préside la première requérante et que, au nom de cette dernière, il a introduit une demande d'inscription sur la liste de sauvegarde et de classement du couvent en date du 2 août 2019.

Sur la recevabilité *ratione temporis*, ils relèvent que l'acte attaqué a été adopté le 12 février 2024 et qu'ils ont pris connaissance de son existence, par voie de presse, le 17 février 2024.

B. La note d'observations

La partie adverse relève que la première requérante est une ASBL qui a été constituée par un acte du 6 octobre 2023 publié aux annexes du *Moniteur belge* du 10 octobre 2023, soit immédiatement après l'introduction de la demande de permis par la SA Lixon en septembre 2023, et ce manifestement dans le seul but de s'opposer à cette demande de permis et d'introduire ultérieurement un recours, en cas de délivrance du permis. Elle affirme qu'elle n'a été constituée que pour s'opposer à ce projet et qu'il s'agit là de sa seule activité dès lors qu'elle n'exerce pas les activités visées par son objet social statutaire. Elle soutient, en ce sens, que la demande de classement du site que la première requérante a introduit le 9 novembre 2023 l'a été dans le but de faire obstacle à la demande de permis. Elle en déduit que cette association n'a été constituée que « pour les besoins de la cause » et qu'elle ne dispose pas de l'intérêt requis pour agir. Elle ajoute qu'elle demeure en défaut de démontrer que l'intérêt qu'elle poursuit serait distinct de celui de ses membres.

Concernant le second requérant, elle lui reproche de se limiter à mentionner qu'il est voisin immédiat du site d'implantation du projet, sans exposer en quoi la réalisation de celui-ci est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle. Elle conteste sa qualité de voisin immédiat, relevant que son habitation est située à une certaine distance du site et qu'elle en est séparée par l'église et divers autres bâtiments. Elle ajoute que, depuis son habitation, il ne perçoit que partiellement le haut de l'église, laquelle n'est pas visée par le projet.

C. La requête en intervention

Les parties intervenantes exposent que la première requérante a été constituée le 6 octobre 2023 pendant l'instruction de la demande de permis d'urbanisme introduite par la SA Lixon, et que son objet social est limité à la conservation du site des Récollets, y compris au moyen d'actions en justice. Elles considèrent qu'elle a donc été créée sur mesure pour les besoins de la cause. Elles relèvent encore que son siège est établi à l'adresse du second requérant. Elles affirment que cette association ne démontre pas l'effectivité de ses activités patrimoniales ni son intérêt personnel et direct et indiquent, à titre d'exemple, qu'elle n'est pas partie à la procédure de recours contre le refus de classement du site des Récollets introduite devant le Conseil d'Etat par l'ASBL Europa Nostra Belgium. Elles relèvent encore qu'elle est composée de 3 personnes et soutiennent que l'intérêt qu'elle poursuit se confond avec celui de ses membres.

Quant au second requérant, elles contestent sa qualité de voisin immédiat du couvent dès lors qu'un îlot de bâtiments sépare l'église des Récollets de la rue des Récollets et rappellent que la demande de permis d'urbanisme ne concerne pas l'église mais uniquement les ailes Ouest et Sud du couvent ainsi que le Quartier Provincial. Elles lui reprochent de ne pas avoir justifié son intérêt autrement que par sa qualité de voisin immédiat.

V.2. Examen prima facie

1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son

recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, la disposition précitée fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

Un justiciable qui introduit un recours devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé.

2. S'agissant de la première requérante, une association sans but lucratif peut agir devant le Conseil d'État pour autant qu'elle satisfasse aux conditions exigées de toutes les autres personnes physiques ou morales, à savoir justifier d'un intérêt direct, personnel et légitime, ainsi que de la qualité requise. Elle témoigne de cette dernière condition lorsqu'elle agit dans le but qu'elle s'est fixé dans ses statuts et que ce but ne coïncide pas avec la défense de l'intérêt général ni avec l'intérêt personnel de ses membres. Pour apprécier le caractère général du but statutaire poursuivi par une association, deux critères doivent être pris en compte : un critère social et un critère géographique. Sur le plan social, est irrecevable le recours en annulation introduit par une association dont l'objet est à ce point large que l'intérêt collectif qu'elle poursuit ne serait guère distinct de l'intérêt général. Sur le plan géographique, lorsque l'acte administratif a une portée géographique bien délimitée, il ne peut être attaqué par une association dont l'action n'est pas limitée territorialement ou couvre une large étendue territoriale sauf si cette association a un objet social spécialisé. Par ailleurs, une association dont l'objet social s'étend à une vaste étendue territoriale n'est recevable à attaquer un acte administratif que si celui-ci a une incidence sur tout ou une grande partie du territoire visé par ses statuts. Cette vérification se fait par l'analyse des statuts de l'association, les termes dans lesquels l'objet social est défini devant être suffisamment précis et spécifiques.

En l'espèce, l'article 3, alinéa 1^{er}, des statuts de la première requérante est libellé comme il suit :

« L'association a pour but la conservation de l'ensemble du site des Récollets à Nivelles, ainsi que sa promotion. Elle poursuit la réalisation de ce but en menant, notamment, les activités suivantes : - Sensibiliser les populations à l'enjeu architectural et urbanistique du site ; - Introduire toute action (en justice, ou non) et tout moyen de droits visant à contribuer à la conservation du site des Récollets,

dans son ensemble ; - réaliser récolte de fonds sur ou en dehors du site. La liste ci-dessus n'est pas exhaustive. Pour réaliser ses objectifs, l'association peut recevoir toute aide ou contribution matérielle ou financière, de personnes morales, publiques ou privées, ou de personne physique. Les fonds et matériels ainsi récoltés doivent servir exclusivement à la réalisation du but social. L'association peut prêter son concours et s'intéresser à toutes activités similaires à son but ».

Un tel objet, qui vise la conservation de l'ensemble du site des Récollets à Nivelles ainsi que sa promotion, est défini de manière suffisamment précise et ne coïncide pas avec la défense de l'intérêt général. Il vise par ailleurs à la défense d'un intérêt collectif, à savoir la défense d'un site qui n'est pas dépourvu de tout intérêt patrimonial, lequel dépasse les intérêts individuels et personnels de ses membres. A cet égard, ainsi qu'il ressort de l'exposé des faits, l'ensemble de l'ancien couvent est inscrit comme monument à l'IPIC, l'église est classée comme monument et l'allée de platanes ainsi que le chêne sont reconnus comme arbres remarquables. Si les bâtiments concernés par la demande de permis litigieuse ne font pas, eux-mêmes, l'objet d'une mesure de protection, plusieurs demandes étant pendantes à cet égard, un intérêt patrimonial leur est reconnu par l'AWaP et la CRMSF, instances spécialisées, ainsi que par diverses études et des membres du monde académique.

En ce qui concerne l'argument formulé par les parties adverse et intervenantes selon lequel l'association requérante a été uniquement créée « pour les besoins de la cause », la circonstance qu'elle a été constituée peu avant l'introduction du recours et en raison du projet litigieux ne peut lui être reprochée sous peine de porter atteinte à la liberté d'association. Il en va d'autant plus ainsi que, d'une part, sa constitution du 6 octobre 2023 est antérieure à la délivrance de l'acte attaqué et, d'autre part, elle n'a pas pour seul objectif de contester le permis litigieux mais vise à la protection de l'ensemble du site au niveau patrimonial.

Il n'est, par ailleurs, pas établi que son action n'est pas effective. Selon la requête, l'association requérante succède en réalité à un collectif citoyen, sans personnalité juridique, dénommé « Les Amis du Parc des Récollets », lequel s'est montré actif dans la conservation du site. De même, depuis sa création, elle a participé à l'annonce de projet organisée dans le cadre de l'instruction de la demande de permis litigieuse et a introduit une nouvelle demande de classement de l'ancien couvent des Récollets en date du 9 novembre 2023. Elle dispose également d'un site internet illustrant son action. Le fait qu'elle ne se soit pas associée au recours introduit par l'ASBL Europa Nostra Belgium et par le second requérant contre le refus de classement de novembre 2022 ne peut pas lui être reproché dès lors qu'elle ne disposait pas encore de la personnalité juridique à cette date. Le fait qu'elle ne dispose pas d'autres membres en dehors ses administrateurs n'est, d'une part, pas démontré et, d'autre part, est sans influence sur son intérêt à agir.

Prima facie, l'exception d'irrecevabilité ne peut pas être accueillie dans le chef de la première requérante.

3. S'agissant du second requérant, chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante. Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie, à peine d'ouvrir la voie au recours populaire.

En l'espèce, l'habitation du second requérant est située rue des Récollets, 11, à 60 mètres de la parcelle sur laquelle sont situées l'église et l'aile Est de l'ancien couvent des Récollets et à 90 mètres de la parcelle sur laquelle sont implantées les ailes Ouest et Sud du couvent concernées par le projet litigieux. Il ressort des photographies produites par la partie adverse ainsi que des photos aériennes disponibles que son habitation est séparée de l'église par quelques bâtiments et divers arbres. De plus, l'église forme elle-même un écran par rapport aux bâtiments concernés par le projet. Si, depuis son habitation, le second requérant dispose de vues partielles vers l'église, il n'établit pas qu'il aura des vues vers les bâtiments en cause.

Dans ces circonstances, il ne peut pas être qualifié de voisin immédiat du projet. En revanche, il en est un voisin proche. Le projet litigieux se situe à un peu moins de 100 mètres de son habitation, dans l'îlot auquel celle-ci fait face. Il ne peut être exclu *a priori* que les travaux de transformation et de démolition prévus à faible distance de sa résidence aient un impact sur son environnement, d'autant qu'il ne se limite pas, dans sa requête, à invoquer sa qualité de voisin immédiat mais rappelle également présider la première requérante et avoir œuvré à la conservation du site concerné.

En présence d'un bien ou d'un site qui bénéficie d'une mesure particulière de protection, une personne, physique ou morale, de droit privé, peut agir en justice pour la préservation de ce patrimoine qui est, selon elle, menacé par un permis d'urbanisme, lorsqu'elle démontre, par ses activités ou par d'autres

circonstances pertinentes, avoir consacré du temps et de l'intérêt au bien patrimonial concerné. Il en est de même lorsque, comme en l'espèce, le bien patrimonial concerné ne bénéficie actuellement d'aucune mesure particulière de protection, n'étant ni classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde ni repris « pastillé » à l'inventaire, mais présente un intérêt patrimonial reconnu par des instances spécialisées.

Il ressort des éléments du dossier, notamment de la fiche patrimoniale établie par l'AWaP concernant le couvent des Récollets, et sans que cela ne soit démenti, qu'en plus d'avoir introduit, au nom du collectif « Les Amis du Parc des Récollets », une demande d'inscription du couvent sur la liste de sauvegarde et de classement en date du 2 août 2019 et avoir introduit un recours en annulation, conjointement avec l'ASBL Europa Nostra Belgium, à l'encontre de la décision ministérielle refusant d'entamer la procédure de classement du 16 novembre 2022, le second requérant a introduit, en sa qualité de président de la première requérante, une nouvelle demande de classement en date du 9 novembre 2023 et a déposé une réclamation lors de l'annonce de projet organisée à l'occasion de l'instruction de la demande de permis litigieuse.

Le second requérant démontre ainsi avoir œuvré, par diverses initiatives concrètes, en vue de la protection de l'ancien couvent des Récollets, lequel est situé dans son environnement proche et qu'il entend voir conserver. *Prima facie*, il justifie d'un intérêt au recours dirigé contre un permis d'urbanisme qui autorise la transformation et la disparition de bâtiments faisant partie de ce couvent.

Prima facie, l'exception d'irrecevabilité ne peut pas être accueillie dans le chef du second requérant.

Le recours est *prima facie* recevable.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. L'urgence

VII.1. Thèses des parties

A. La requête unique

Quant au caractère immédiat du préjudice, les requérants exposent avoir interrogé la SA Lixon au sujet de ses intentions quant à la mise en œuvre du permis d'urbanisme attaqué par un pli recommandée du 8 mars 2024 et un courriel du même jour ainsi que par un courriel du 5 avril 2024. Ils indiquent, sans être contredits, qu'il n'y a été réservé aucune suite. Ils estiment, dans ces circonstances, pouvoir craindre que le chantier litigieux commence dans un avenir proche.

Quant à l'existence d'inconvénients présentant une certaine gravité, ils relèvent que le projet litigieux a pour objet la transformation substantielle de l'aile Ouest et du Quartier Provincial du couvent des Récollets ainsi que la démolition de son aile Sud. Ils considèrent que le couvent, avec son église, forme un tout indissociable et que la réalisation du projet litigieux est de nature à porter irrémédiablement atteinte à son intérêt patrimonial et architectural, lequel est communément admis et ressort des éléments qu'ils citent. Ils relèvent encore qu'il s'agit du deuxième site touristique évoqué par l'office du tourisme nivellois sur son site web et qu'il fait partie des tours touristiques classiques à Nivelles. Ils rappellent qu'il a déjà été mis sur la liste de sauvegarde, qu'il a bénéficié de plusieurs procédures et demandes de classements soutenues par la CRMSF et l'AWaP et que l'association Europa Nostra Belgium ainsi que les académiques et les professionnels du patrimoine le considèrent comme un site patrimonial de première importance. Ils citent des extraits des avis de la CRMSF et de l'AWaP remis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis et affirment que le collège communal de la partie adverse reconnaît lui-même le caractère patrimonial du site dans l'acte attaqué dès lors qu'il précise qu'il est inscrit à l'inventaire régional du patrimoine. Ils considèrent que les actes et travaux de transformation et de démolition projetés sont de nature à porter atteinte à l'intégrité des bâtiments qui forment le couvent et donc à leur intérêt patrimonial et qu'il en est particulièrement ainsi de l'aile Sud dont la démolition est projetée, alors que cette aile comporte, en son sein, une bibliothèque et un escalier remarquable dont les qualités ont été soulignées par l'AWaP ainsi que par le collège communal lors de la mise en vente du bien en 2014.

Ils ajoutent que le second requérant est domicilié à moins de 100 mètres du couvent des Récollets, que l'acte attaqué autorise la modification substantielle de ce monument historique et autorise la démolition de son aile Sud. Ils soutiennent que ces travaux sont de nature à porter atteinte au cadre de vie du second requérant, lequel est caractérisé par une richesse patrimoniale fort importante. Ils ajoutent que l'acte attaqué, en ce qu'il autorise l'aménagement de 30 logements et de plus de 40

places de stationnement, va entraîner une modification importante du quartier et sera indéniablement la source d'une augmentation de charroi.

B. La note d'observations

La partie adverse conteste l'intérêt patrimonial du site et cite, à cet égard, un extrait de l'acte attaqué duquel il ressort que le bien en cause ne fait pas l'objet d'une mesure de protection et que la ministre du Patrimoine a décidé, le 16 novembre 2022, de ne pas entamer la procédure de classement de l'ensemble du site.

Elle soutient également qu'en l'état actuel, le site est à l'abandon et ne cesse de se dégrader, ainsi que le rappelle l'acte attaqué, et affirme que ces circonstances particulières doivent être prises en considération dans le cadre de l'analyse du risque de préjudice invoqué par les requérants. Elle considère qu'à suivre leur thèse, il faudrait appliquer une politique « muséale » consistant à n'autoriser aucune démolition partielle ou transformation de l'aspect du site, ce qui, *de facto*, fait obstacle à tout projet de réhabilitation viable. Elle soutient qu'en cas de suspension du permis, aucuns travaux ne seront entamés et le site risque, par conséquent, de continuer à se dégrader pour devenir un chancre urbain, de telle sorte qu'à terme, cette situation risque d'engendrer un préjudice significativement plus grave que celui invoqué par les requérants.

Concernant plus particulièrement les travaux de démolition relatifs à un bien présentant un intérêt patrimonial, elle expose qu'en l'espèce, l'urgence invoquée se confond avec le deuxième moyen et avec les griefs portant sur la motivation de l'opportunité d'autoriser une démolition et une reconstruction d'une partie du site. Elle ajoute que les requérants sont en défaut de démontrer en quoi, concrètement, l'exécution de l'acte attaqué est susceptible de leur causer un préjudice personnel d'une gravité telle qu'il y a urgence à statuer.

En ce qui concerne le second requérant, elle rappelle qu'il ne dispose d'aucune vue sur le projet depuis son habitation et que l'aile Sud, dont la démolition et reconstruction est projetée, est située à l'opposé du site par rapport à celle-ci. Elle considère qu'il ne démontre pas que la mise en œuvre du permis est susceptible d'engendrer pour lui des inconvénients d'une gravité telle qu'il faut ordonner la suspension du permis.

Enfin, elle estime que l'argument selon lequel « l'aménagement de 30 logements et plus de 40 places de stationnement va entraîner une modification importante du quartier » n'est pas concrètement étayé. Elle rappelle que le projet s'implante au cœur du centre-ville de Nivelles et estime que la création de 30

nouveaux logements, à cet endroit, n'est pas constitutive d'un préjudice grave. Elle ajoute que les requérants n'établissent pas que l'augmentation éventuelle du charroi doit être qualifiée de gravement préjudiciable.

C. La requête en intervention

Les parties intervenantes relèvent que les circonstances de la jurisprudence évoquée par les requérants sont fondamentalement différentes du cas d'espèce tant la question de la valeur patrimoniale du bien est centrale dans la motivation de l'acte attaqué. Elles soutiennent qu'il ne peut pas être question en l'espèce d'un permis d'urbanisme autorisant une démolition sans égard à l'éventuel intérêt patrimonial et renvoient, pour apprécier l'urgence, à la motivation de l'acte attaqué et aux développements contenus dans les moyens, essentiellement le deuxième moyen.

S'agissant des inconvénients invoqués par le second requérant qui dénonce une atteinte au cadre de vie en raison des modifications du quartier et de l'augmentation du charroi, elles exposent que l'urgence ne peut pas se déduire de simples considérations d'ordre général ou d'affirmations non étayées et dépourvues d'éléments précis et concrets. Elles relèvent que, si un projet de ce type implique nécessairement des changements au niveau du quartier, le second requérant ne démontre pas l'existence d'une atteinte grave à son cadre de vie justifiant de suspendre le permis litigieux. Elles rappellent qu'il n'est pas voisin immédiat du projet et ne voit pas les bâtiments concernés par l'acte attaqué depuis sa propriété. Elles exposent encore que les prétendus problèmes liés au charroi ne sont pas étayés, de sorte qu'il n'est pas possible de comprendre concrètement en quoi le projet, sur ce point, constitue une atteinte grave au cadre de vie du second requérant. Elles ajoutent que, s'agissant d'un projet situé au centre de la ville de Nivelles, les véhicules supplémentaires engendrés par le projet ne sont pas significatifs à l'échelle de la mobilité à cet endroit.

VII.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et,

d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation est annulée après son exécution.

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La demande de suspension doit identifier et contenir *ab initio* les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner et qui justifient concrètement l'urgence. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents, se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

Le requérant supporte la charge de la preuve des conditions de l'urgence, notamment la gravité des inconvénients qu'il allègue.

Par ailleurs, pour apprécier celle-ci, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

2. En ce qui concerne l'atteinte au patrimoine, si les bâtiments concernés par le projet litigieux ne bénéficient actuellement d'aucune mesure de protection, il résulte néanmoins de la fiche patrimoniale de l'ancien couvent des Récollets, mais également des avis de l'AWaP et de la CRMSF, que l'ancien couvent, dont il n'est pas contesté qu'il date essentiellement des 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècles, présente un intérêt patrimonial qui se décline en intérêt historique, architectural, archéologique, esthétique et urbanistique. Selon l'avis de l'AWaP, « les ailes Sud et Ouest et le Quartier du Provincial forment, avec l'église classée comme monument et l'aile Est du couvent, un ensemble indissociable, unique et cohérent » et « la perte ou l'altération d'une partie nuirait à sa qualité d'ensemble ».

Les actes et travaux autorisés par le permis attaqué comportent notamment la démolition de l'aile Sud, dont la bibliothèque située au deuxième étage, sa cage d'escalier et la galerie Sud du cloître, ainsi que la suppression de la galerie Ouest du cloître, incorporée aux logements prévus dans l'aile Ouest.

Au vu de ces éléments, dont les requérants avaient fait état dans leurs réclamations respectives, la mise en œuvre du permis d'urbanisme attaqué, lequel autorise la démolition de l'aile Sud et la transformation de l'aile Ouest sans égard à l'intérêt patrimonial de l'ancien couvent pris comme ensemble et en l'absence d'une étude historique indépendante émanant d'un expert historien remettant en cause cet intérêt patrimonial, implique un risque, qui n'est pas purement hypothétique, de voir disparaître, sans même avoir pu mener d'opération archéologique préalable, des éléments du patrimoine culturel régional. Il existe donc un risque que la mise en œuvre de l'acte attaqué porte une atteinte grave au patrimoine culturel de la région et ce, de manière irréversible. Le préjudice découlant de la démolition d'édifices anciens, revêtant un intérêt patrimonial, même s'ils ne bénéficient pas de mesure de protection, est constitutif d'un inconvénient grave.

Si les bâtiments concernés par le projet sont actuellement dégradés, il n'est pas établi que leur ruine est irrémédiable au point de les dénaturer et de leur enlever tout intérêt historique, et ce même s'il devait s'avérer que leur restauration est fort coûteuse. A tout le moins, l'état de dégradation relevé ne peut justifier que les travaux litigieux doivent être entamés sans que l'intérêt patrimonial de l'ensemble, architectural mais également historique et archéologique, ait été adéquatement pris en compte. Une suspension du permis, dans l'attente d'un arrêt d'annulation, n'interdit pas, en tout état de cause, l'entretien du site, même *a minima*.

Au regard de ces éléments, le projet litigieux et en particulier la démolition de l'aile Sud, laquelle entraîne la dislocation d'un ensemble historique dont l'intérêt patrimonial est reconnu et emporte le risque de disparition d'une trace patrimoniale du passé, est susceptible d'affecter l'objet social poursuivi par la première requérante et de lui causer un inconvénient grave.

Compte tenu de l'implication du second requérant dans la défense du site et des conséquences définitives que peuvent entraîner les actes et travaux projetés, la mise en œuvre de l'acte attaqué est également susceptible de lui causer un inconvénient grave.

En revanche, en ce qui concerne l'inconvénient allégué en termes de mobilité, le second requérant n'établit pas en quoi l'augmentation du charroi

alléguée constituera dans son chef un inconvénient grave, compte tenu des caractéristiques et de la disposition des lieux. Il peut également être relevé que l'impact sur la mobilité a été examiné tant dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que dans l'acte attaqué, sans que le second requérant ne conteste valablement les conclusions des auteurs de la notice et de l'acte attaqué ou étaye ses allégations à cet égard. L'inconvénient lié à l'impact du projet sur la mobilité n'est pas établi.

L'urgence est établie au regard de la gravité de l'inconvénient lié à l'atteinte au patrimoine.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête unique

Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles D.I.1 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie et du « principe général de droit de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation » ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ils résument leur moyen comme suit :

« Le couvent des Récollets présente un intérêt patrimonial, historique, culturel et esthétique fort important.
En délivrant l'acte attaqué, le collège communal de la partie adverse a donc commis une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'à l'exception de la ministre du Patrimoine – qui siégeait en son sein lorsque le bien a été vendu à la société Lixon –, aucun intervenant depuis 1986 n'a considéré qu'une partie significative de ce bien pouvait faire l'objet d'une démolition.
L'attitude adoptée par le collège communal de la partie adverse est également contraire au principe de bonne administration ainsi qu'au devoir de minutie dès lors qu'elle a octroyé le permis d'urbanisme litigieux sans attendre le résultat des demandes de classement du bien qui sont toujours pendantes.
La motivation de l'acte attaqué est inadéquate au vu de l'appréciation qui était encore celle du collège en 2014 ; des avis émis par l'AWaP et la CRMSF ; de l'avis défavorable du service de l'urbanisme de la partie adverse et des observations négatives reprises dans l'avis de la CCATM.
Enfin, la motivation de l'acte attaqué est inadéquate dès lors qu'elle ne répond pas aux griefs formulés dans la réclamation de la première requérante ».

B. La note d'observations

En résumé, la partie adverse considère que le deuxième moyen n'est pas sérieux dès lors que :

- « - [Elle] pouvait s'écarter des avis contraires rendus en cours d'instruction de la demande ;
- Pour autant qu'elle motive adéquatement sa décision, à ce sujet, elle ne pourrait avoir commis une erreur manifeste d'appréciation par le simple fait qu'elle se soit écartée de ces avis contraires ;
- La motivation de l'acte attaqué répond adéquatement aux avis contraires (dont ceux de l'AWaP et de la CRMSF) ainsi qu'aux réclamations ;
- Le simple fait qu'une demande de classement soit introduite n'impose pas à l'autorité de surseoir à statuer ou de refuser la délivrance d'un permis portant sur le bien concerné ;
- Elle n'a opéré aucun revirement d'attitude "fautif" ».

C. La requête en intervention

Sur l'intérêt patrimonial, les parties intervenantes relèvent qu'aucune procédure de classement n'ayant abouti, le principe d'une rénovation en profondeur du site et de ses bâtiments n'est pas exclu. Elles estiment qu'on ne peut pas considérer que le collège communal a commis une erreur manifeste d'appréciation en suivant cette tendance et que la motivation de l'acte n'est pas affectée d'une erreur à cet égard. Elles exposent que le site des Récollets est composé de plusieurs bâtiments érigés à des époques différentes qui ne présentent pas tous le même intérêt patrimonial. Se fondant sur la notice explicative déposée à l'appui de la demande de permis, elles soutiennent que l'aile Sud présente un moindre intérêt et que les contraintes qu'elle présente pour mener à bien le projet rendent inopportune sa conservation. Elles affirment que le bâtiment qui sera construit en lieu et place de l'aile Sud présente un gabarit similaire avec une hauteur totale inférieure à la hauteur du faîte du bâtiment existant et que la façade du cloître est conservée. Elles exposent que le parti du projet est d'intégrer une architecture contemporaine à un ensemble ancien et que d'autres constructions présentant un tel mélange sont présentes dans le quartier. Elles indiquent encore que la rénovation de l'aile Ouest et du Quartier Provincial est respectueuse du bâti existant. Elles rappellent les avis favorables de la CCATM et, par défaut, du fonctionnaire délégué. Elles déduisent de ce qui précède qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise.

Sur le revirement d'attitude de la ville, elles relèvent qu'en avril 2016, il a été mis fin à la procédure entamée en 2014 de mise en vente de la parcelle en cause par la ville de Nivelles. Elles exposent que c'est dans le cadre de cette procédure qu'avaient été fixées des conditions générales liées au devenir de la propriété compte tenu de son intérêt historique et patrimonial, mais que celle-ci n'a pas abouti. Elles indiquent que la vente a finalement été réalisée en 2017 et ne prévoyait aucune condition particulière incompatible avec le projet. Elles affirment que le contexte dans lequel ont été formulées les deux appréciations était

radicalement différent et que l'acte attaqué est suffisamment et adéquatement motivé à cet égard.

Elles soutiennent également que l'autorité qui instruit et statue sur une demande de permis d'urbanisme, malgré les souhaits de certains de voir entamer une procédure de classement et en l'absence d'un régime de protection applicable, ne méconnaît ni le principe de bonne administration ni ne manque à son devoir de minutie.

Concernant l'avis de l'AWaP, elles rappellent que, ne statuant pas sur avis conforme, le collège communal avait la possibilité d'apprécier différemment la question et de motiver le permis en conséquence. Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur s'est écarté de cet avis. Elles contestent que la motivation manque en fait et relèvent que le dernier étage de l'aile Sud ne comprend pas de traces d'une ancienne bibliothèque. Elles exposent que, contrairement à l'AWaP, le collège communal a considéré que le projet de rénovation de l'aile Ouest et du Quartier Provincial était respectueux du patrimoine. A son estime, il s'agit de deux appréciations qui s'opposent et l'acte attaqué contient les motifs qui permettent de comprendre pourquoi son auteur a décidé de s'écarter de l'avis de l'AWaP. Quant à la condition liée aux opérations archéologiques et proposée, à titre subsidiaire, par l'AWaP, elles relèvent qu'elle est extrêmement contraignante et que l'acte attaqué y répond en considérant qu'elle n'est pas nécessaire compte tenu de la nature du projet et du régime prévu en cas de découverte fortuite.

Concernant l'avis de la CRMSF, elles soutiennent que l'acte attaqué expose qu'une étude du bâti a été faite et que les contraintes particulières de l'aile Sud ont eu pour conséquence que la solution des démolition et reconstruction a été finalement retenue.

Concernant les réclamations portant sur des aspects patrimoniaux, elles estiment également que l'acte attaqué y répond adéquatement.

VIII.2. Examen prima facie

1. 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 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 principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les objections formulées et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de l'objection. Ainsi, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Il en va de même concernant les objections formulées par les instances consultatives. A cet égard, l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut s'écarter de l'avis émis par une autorité administrative à la condition de donner les motifs permettant de comprendre pourquoi elle s'en écarte. L'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité appelée à se prononcer et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

En outre, lorsque des instances spécialisées ont été consultées et que le débat porte sur un point technique, le contrôle du Conseil d'État ne peut être que marginal, sous peine de substituer sa propre appréciation à celles d'organes scientifiquement mieux armés que lui pour en juger.

Enfin, le devoir de minutie, découlant des principes généraux de bonne administration, oblige l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

2. L'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 3^o et 5^o, du CoDT soumet à permis d'urbanisme le fait de démolir une construction et le fait de transformer une construction existante. En vertu de l'article D.IV.53 du code précité, le permis ou le refus de permis est fondé sur les « circonstances urbanistiques locales ». Aux termes de l'article D.I.1 du même Code, le développement du territoire que l'autorité régionale se donne pour objectif d'assurer de manière durable et attractive, rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins notamment « patrimoniaux » de la collectivité, « en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales ».

Ce n'est pas parce qu'un bien n'est pas classé en application de la police spéciale du patrimoine qu'il est nécessairement étranger aux besoins patrimoniaux de la collectivité visés à l'article D.I.1, § 1^{er}, alinéa 1, du CoDT.

Il résulte des dispositions précitées que, dans son appréciation du bon aménagement des lieux, l'autorité qui est chargée de se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme peut avoir égard à l'intérêt patrimonial du bien dont la démolition ou la transformation est demandée, en particulier lorsque le bâtiment en question est emblématique d'un quartier ou d'une ville, y compris lorsqu'il n'est pas classé mais présente un intérêt patrimonial avéré.

3. En l'espèce, le projet litigieux consiste en la démolition et la reconstruction de l'aile Sud de l'ancien couvent des Récollets de Nivelles et en la transformation tant intérieure qu'extérieure de son aile Ouest et du Quartier Provincial.

Il n'est pas contesté que, tant à la date d'introduction de la demande de permis qu'à la date de délivrance de l'acte attaqué, les bâtiments concernés par le projet litigieux ne bénéficiaient d'aucune mesure particulière de protection, n'étant ni classés ni inscrits sur la liste de sauvegarde ni soumis provisoirement aux effets du classement ni repris « pastillés » à l'IPIC.

Cela étant, le fait que les bâtiments en cause ne bénéficient d'aucune mesure de protection ne signifie pas pour autant qu'ils soient dépourvus de tout intérêt patrimonial. Ils font partie de l'ensemble architectural de l'ancien couvent des Récollets de Nivelles, ensemble qui est repris à l'IPIC et qui y est inscrit comme « monument » au motif qu'il répond aux critères d'authenticité, de rareté et de typologie et qu'il présente un intérêt archéologique, architectural et historique. Selon la notice figurant à cet inventaire, « l'ancien couvent des Récollets est un remarquable ensemble architectural composé d'une grande chapelle conventuelle,

devenue par la suite église paroissiale des Saints-Jean-et-Nicolas, et, contre son flanc Sud, des bâtiments conventuels développés autour d'un cloître ».

Dans la fiche patrimoniale établie par l'AWaP en 2022 dans le contexte de la demande de classement introduite par l'ASBL Europa Nostra Belgium, les valeurs patrimoniales de l'ancien couvent sont analysées comme il suit :

« INTÉRÊT HISTORIQUE :

Le couvent des Récollets est le seul complexe conventuel urbain à avoir été conservé à Nivelles. Il a été heureusement épargné par les bombardements de 1940.

Il est un des rares exemples de l'architecture des couvents franciscains médiévaux des Anciens Pays-Bas à être conservé dans son intégralité, couvent et église réunis (Belgique et Pays-Bas actuels), et proche de son état de la fin du 18^e siècle.

Il est une remarquable illustration de l'établissement des ordres mendiants dans les villes, qui constitue un fait majeur dans l'histoire des villes durant le moyen-âge et l'ancien régime, tant d'un point de vue historique, qu'urbanistique et socioculturel.

[...]

INTÉRÊT ARCHITECTURAL :

Après la Collégiale, le couvent des Récollets est le complexe architectural le plus intéressant et significatif de Nivelles.

Unique ensemble tardo-gothique de cette ampleur et de cette catégorie à Nivelles, il est le témoignage de la présence des frères mineurs dans la ville.

Il est un des seuls couvents franciscains préservés dans son intégralité en Wallonie et même à l'échelle des Anciens Pays-Bas, et il est resté dans un État proche de celui de la fin du 18^e siècle, lors de la suppression des couvents. Dès lors, la rareté et la représentativité renforcent sa valeur architecturale.

L'église contemporaine de la reconstruction du couvent, classée, est indissociable du couvent qui lui est adossé. Ils forment un ensemble unique et cohérent du couvent franciscain du 16^e siècle.

Sa valeur réside autant dans son ensemble que dans ses parties qui chacune possède une grande valeur patrimoniale. La perte d'un élément d'une aile altérerait profondément la valeur d'ensemble.

À côté de l'église, quelques éléments d'architecture sont particulièrement exceptionnels, tels l'ensemble des quatre galeries du cloître intégrées dans les bâtiments (typique des couvents urbains), la sacristie, le couloir et l'escalier voûté de l'aile Est (1554), la tourelle d'escalier de ce côté, les charpentes et les poutres moulurées du 16^e siècle, l'étage de la bibliothèque du 18^e siècle, son plafond et sa cage d'escalier ajoutés au-dessus de l'aile Sud, les éléments du décor du 18^e siècle présents partout et particulièrement dans le Quartier du Provincial.

[...]

INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE :

Des investigations sous les niveaux actuels de circulation (archéologie sédimentaire) et dans les élévations conservées (archéologie du bâti) permettraient de préciser la chronologie des constructions et d'affiner la connaissance de l'histoire de la présence franciscaine à Nivelles.

À proximité à l'Est, le long du boulevard van Pée, les vestiges probables du rempart urbain n'ont pas encore livré leurs secrets.

[...]

INTÉRÊT ESTHÉTIQUE : l'ensemble présente un caractère harmonieux du point de vue esthétique.

[...]

INTÉRÊT URBANISTIQUE :

Le couvent et l'Église forment ensemble un complexe qui détermine le paysage urbain de Nivelles.

Par sa situation dégagée mais proche du centre-ville, l'ensemble constitue un repère urbain et caractérise une des entrées les plus marquantes de la ville *intra-muros*. Sa position et sa localisation dans les faubourgs de la ville, le long des remparts, participent à la compréhension de la ville médiévale, de son système défensif et de son urbanisation.

Après la collégiale, il constitue le second pôle architectural de grande valeur patrimoniale qui structure le tissu urbain.

La qualité architecturale et patrimoniale du quartier autour des Récollets (rue de Charleroi, rue St-Georges, ...) renforce sa valeur urbanistique ».

Dans son avis défavorable du 7 novembre 2023, l'AWaP rappelle également ce qui suit :

« Considérant que par voie de conséquence et à titre historique, urbanistique et socio-culturel, [l'ancien couvent des Récollets de Nivelles] est une remarquable illustration de l'établissement des ordres mendiants, fait majeur dans l'histoire des villes au Moyen Âge et à travers tout l'Ancien Régime, et que son intérêt patrimonial dépasse les frontières de la Wallonie ».

La CRMSF relève, quant à elle, dans son avis défavorable du 26 octobre 2023, que le « couvent des Récollets à Nivelles est un bâtiment très significatif de l'image de la ville de Nivelles dont la valeur patrimoniale est reconnue ».

Il apparaît par conséquent, *prima facie*, que l'ancien couvent des Récollets à Nivelles revêt un intérêt patrimonial, aussi bien en tant qu'ensemble que dans ses parties prises individuellement. Cet intérêt patrimonial se décline en plusieurs types d'intérêts culturels, en particulier, outre un intérêt architectural, en un intérêt historique comme bâtiment-témoignage d'une époque du passé. L'ancien couvent présente ces intérêts comme ensemble indissociable.

4. Il ressort des éléments du dossier que, si plusieurs demandes de classement ont été formulées depuis 1986 et que des avis favorables au classement ont été émis par les instances compétentes, aucune mesure de protection n'a été adoptée par l'autorité compétente en matière de patrimoine, autre qu'une inscription (temporaire) sur la liste de sauvegarde en 2003. La demande de classement de l'ensemble de l'ancien couvent des Récollets introduite par l'ASBL Europa Nostra Belgium le 19 décembre 2021 a fait l'objet d'une décision ministérielle de refus d'entamer la procédure de classement du 16 novembre 2022, attaquée au Conseil d'Etat (G/A.239.099/XIII-10023). Quant aux nouvelles demandes de classement introduites en 2023, celles-ci n'avaient pas, à la date d'adoption de l'acte attaqué, donné lieu à une décision d'entamer la procédure de classement.

Compte tenu de l'absence de mesure de protection applicable aux bâtiments en cause, et donc de l'absence de décision administrative en ce sens, une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué n'est pas

démontrée par le seul fait qu'« aucun intervenant depuis 1986 n'a considéré qu'une partie significative de ce bien pouvait faire l'objet d'une démolition » et qu'« au contraire, à l'unanimité, ceux-ci ont considéré que le couvent des Récollets devait, en son intégralité, faire l'objet d'une mesure de protection ».

Par ailleurs, les polices administratives spéciales de l'urbanisme et de la protection du patrimoine sont distinctes et poursuivent des objectifs différents. Au-delà de la prise en compte de la valeur patrimoniale du bien lors de l'appréciation du bon aménagement des lieux, une articulation entre les deux polices n'est formellement prévue que lorsque le bien concerné par le projet fait effectivement l'objet d'une mesure de protection patrimoniale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En conséquence, il ne peut pas être reproché à l'autorité compétente de ne pas avoir attendu, avant de statuer sur la demande de permis, l'issue donnée par le Gouvernement aux demandes de classement actuellement pendantes. L'introduction de telles demandes n'a pas pour effet de suspendre les délais de rigueur visés à l'article D.IV.46 du CoDT, auxquels est tenue l'autorité compétente lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis.

Les griefs pris de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du devoir de minutie ne sont *prima facie* pas sérieux.

5. Compte tenu du prescrit des articles D.I.1 et D.IV.53 du CoDT, la distinction ou l'articulation formelle entre les polices administratives de l'urbanisme et de la protection du patrimoine ne dispense pas l'autorité saisie d'une demande de permis d'urbanisme d'avoir égard, dans son appréciation du bon aménagement des lieux, à l'intérêt patrimonial du bien en cause lorsque celui-ci est, comme en l'espèce, *prima facie* établi. Cela doit ressortir de la motivation formelle du permis, au regard notamment des avis émis par les instances consultées et des réclamations formulées lors de l'enquête publique.

En l'espèce, l'avis défavorable de la CRMSF du 26 octobre 2023 est rédigé comme suit :

« Pour rappel, tant la chambre régionale du Brabant que la chambre régionale et le bureau de la CRMSF ont rendu des avis favorables sur la demande de classement des parties de l'ancien couvent des Récollets non encore couvertes par le classement ainsi que la création d'une zone de protection englobant tout le site l'entourant.
Cet avis favorable ne fut pas suivi de la mise en œuvre de la procédure de classement et l'ensemble du bien non classé a été vendu afin de l'aménager en logement tout en y implantant plusieurs immeubles dans ce qui aurait pu être la zone de protection.
Le couvent des Récollets à Nivelles est un bâtiment très significatif de l'image de la ville de Nivelles dont la valeur patrimoniale est reconnue.

En 2019 encore, l'inscription sur la liste de sauvegarde du site a été sollicitée, malheureusement non suivie d'effet, ce qui amène à des situations délicates comme le projet qui nous est proposé.

Dans le cadre d'une bonne gestion et du respect du patrimoine, c'est souvent le bâti lui-même qui doit orienter le programme. Il s'agit donc de mener des études préalables quant à sa typomorphologie, à sa structure (pas celle relative à la stabilité), aux principes constructifs et aux détails de l'époque.

C'est seulement après que, dans un travail de recherche sans préjugé, on pourra déceler les fonctions adéquates répondant aux spécificités du bâtiment.

Ici, on a fait tout l'inverse ! Un promoteur tente de rentrer au forceps un programme maximisé pour augmenter ses profits en gonflant véritablement un bâtiment qu'on ne peut plus reconnaître. L'entrée de la ville est ainsi vendue aux aspirations financières, en dénigrant son image à laquelle les nivellois sont attachés.

Tant l'intervention sur le bien existant que les nouvelles constructions ne répondent ni à la grammaire, ni au vocabulaire qu'aurait dû prôner un tel projet. Il devrait s'agir d'un véritable travail d'orfèvre en toute humilité. On en est bien loin dans un travail plein de vulgarité.

En ce sens, et face à un si mauvais projet, la commission ne peut qu'émettre un avis extrêmement défavorable ».

L'avis simple défavorable de l'AWaP du 7 novembre 2023 est, quant à lui, motivé comme suit :

- « Vu le dossier de demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant que le bien est répertorié à l'inventaire régional du Patrimoine ;
- Considérant que le bien est situé en zone bleue (sensible) sur la carte archéologique;
- Considérant qu'il s'agit de l'ancien couvent des Récollets de Nivelles, datant essentiellement des 16^e, 17^e et 18^e siècles ;
- Considérant que les bâtiments conventuels sont conservés dans leur entièreté, à savoir les quatre ailes du cloître (dont l'église), avec leurs galeries respectives, auxquels s'est ajouté le quartier du Provincial au 18^e siècle ;
- Considérant que ledit couvent apparaît encore aujourd'hui exceptionnellement similaire à l'état dans lequel il était lors de sa suppression : un couvent du 16^e siècle, réparé après les guerres de religion au tournant des 16^e et 17^e siècles, et modernisé dans le style classique au 18^e siècle pour ce qui est des façades tournées vers la ville, et auquel les 19^e et 20^e siècles n'ont apporté que des transformations anecdotiques à son apparence de l'extérieur ;
- Considérant que l'héritage, intégral, des quatre galeries du cloître et des élévations du 16^e siècle est rare et que cet ensemble est un des seuls exemples de couvent urbain d'époque tardo-médiévale conservé à l'échelle européenne, ce qui renforce sa représentativité et sa valeur architecturale ;
- Considérant que la bibliothèque ajoutée au 18^e siècle au-dessus de l'aile Sud constitue également un élément majeur et rarement bien conservé dans les couvents urbains ;
- Considérant que par voie de conséquence et à titre historique, urbanistique et socio-culturel, il est une remarquable illustration de l'établissement des ordres mendiants, fait majeur dans l'histoire des villes au Moyen Âge et à travers tout l'Ancien Régime, et que son intérêt patrimonial dépasse les frontières de la Wallonie ;
- Considérant que le projet prévoit la démolition pure et simple de l'aile Sud du couvent, comprenant la galerie du cloître du 16^e siècle, le bâtiment du 16^e avec ses façades transformées au 18^e siècle côté ville, et la bibliothèque ajoutée en second étage au 18^e siècle et sa cage d'escalier ;
- Considérant que cette aile serait remplacée par un bâtiment à haute densité d'appartements, démesuré par sa hauteur, sans intégration à son environnement ;
- Considérant que la façade de l'aile Sud côté cloître est uniquement conservée en élévation, sans galerie ni toiture, à titre de pur façadisme ;

Considérant que le projet prévoit, dans l'aile Ouest et dans le quartier du Provincial, la transformation de fenêtres en portes, l'adjonction de multiples balcons, le changement des châssis sans référence à leur forme et à leurs divisions d'origine, la création de nombreuses lucarnes monumentales, qui défigurent le style classique des façades ;

Considérant que seule la façade sur cloître de l'aile Ouest est conservée ;

Considérant effectivement que le bien a besoin d'une réaffectation, pour laquelle certains compromis patrimoniaux peuvent être faits mais que le présent projet fait totalement et unilatéralement abstraction de la valeur patrimoniale du bien ;

Considérant que la qualité du présent projet réduit considérablement l'intérêt patrimonial du bien ;

Considérant que les ailes Sud et Ouest et le quartier du Provincial forment, avec l'église classée comme Monument et l'aile Est du couvent, un ensemble indissociable, unique et cohérent, et que la perte ou l'altération d'une partie nuirait à sa qualité d'ensemble ;

Considérant qu'avec la collégiale, le couvent des Récollets constitue le second pôle architectural de grand intérêt à Nivelles et que sa présence structure et qualifie tout le quartier ;

Considérant que le quartier des Récollets est l'un des seuls historiques de Nivelles à avoir été épargné par le bombardement de 1940 ;

Considérant que la destruction partielle et les lourdes transformations qu'implique la mise en œuvre du projet sont de nature à estropier irrémédiablement le seul ensemble patrimonial d'envergure de la ville sous l'Ancien Régime qui ait été épargné ;

Considérant que l'ensemble constitue un repère urbain et caractérise une des entrées les plus marquantes de la ville *intra-muros*, qui serait banalisée par la destruction de l'aile Sud et son remplacement par une construction en rupture avec le bâti patrimonial subsistant ;

Considérant qu'un tel projet, sans égard pour la valeur architecturale et patrimoniale du bien, ni pour son intérêt historique pour la ville et ses habitants, ni pour sa valeur urbanistique comme repère dans le paysage urbain, entraîne une dégradation de l'environnement urbanistique et architectural ;

Au regard de l'ensemble des motifs précités, l'AWaP remet un avis simple défavorable concernant la demande mieux identifiée sous objet.

Considérant que, du point de vue de l'archéologie, la destruction de l'aile Sud du couvent et le remaniement en profondeur des autres ailes entraîneront la disparition irrémédiable d'informations capitales pour la compréhension de l'évolution architecturale du complexe ;

Considérant que, dans l'éventualité où l'autorité compétente pour délivrer le permis sollicité déciderait néanmoins d'octroyer le permis sollicité en allant à l'encontre de l'avis de l'AWaP, il serait opportun que cette dernière impose la réalisation par l'AWaP des opérations archéologiques suivantes en vertu de l'article 35 du Code wallon du Patrimoine :

[...]

Pour rappel, en cas de découverte d'un bien ou d'un site archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du permis en dehors de toute opération archéologique, une déclaration de découverte fortuite doit être adressée à la commune et l'AWaP dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la découverte fortuite conformément à l'article 40 du Copat ».

Dans son analyse des valeurs patrimoniales, au titre de l'intérêt architectural de l'ancien couvent, la fiche patrimoniale établie par l'AWaP en 2022 expose ce qui suit :

- « Unique ensemble tardo-gothique de cette ampleur et de cette catégorie à Nivelles, il est le témoignage de la présence des frères mineurs dans la ville.
Il est un des seuls couvents franciscains préservés dans son intégralité en Wallonie et même à l'échelle des Anciens Pays-Bas, et il est resté dans un État

proche de celui de la fin du 18^e siècle, lors de la suppression des couvents. Dès lors, la rareté et la représentativité renforcent sa valeur architecturale. L'église contemporaine de la reconstruction du couvent, classée, est indissociable du couvent qui lui est attenant. Ils forment un ensemble unique et cohérent du couvent franciscain du 16^e siècle. Sa valeur réside autant dans son ensemble que dans ses parties qui chacune possède une grande valeur patrimoniale. La perte d'un élément d'une aile altérerait profondément la valeur d'ensemble ».

Dans sa réclamation, la première requérante se réfère à la fiche de l'IPIC, qui atteste de la valeur architecturale d'ensemble du site des Récollets, ainsi qu'à la fiche patrimoniale précitée et à une étude scientifique déposée à l'appui de la demande classement du site de 2023 pour conclure ce qui suit :

« Toutes ces instances hautement qualifiées en matière de patrimoine disent unanimement qu'il est question d'un ensemble religieux de premier plan tant d'un point de vue architectural qu'historique, archéologique, scientifique et, en définitive, culturel, que l'ensemble du site doit être classé, qu'il n'est pas envisageable de démolir ne fût-ce qu'en partie ce témoin du passé. En défigurant l'ensemble architectural au travers, notamment, de la démolition d'une aile du couvent, en proposant une affectation inappropriée au regard des contraintes notamment imposées par le respect des façades du cloître, en proposant des solutions architecturales peu compatibles et respectueuses de l'esprit patrimonial du site, Lixon nie la valeur patrimoniale de ce site dans son ensemble. Ce faisant, les habitants de Nivelles, actuels et futurs, seront définitivement privés d'un ensemble architectural et urbanistique de haute valeur culturelle et historique mais également touristique ».

Sur l'intérêt patrimonial du bien, l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« 6.
Considérant que le collège a examiné et pris en considération les réclamations et observations formulées, dans le cadre de l'annonce de projet, et dont la synthèse est reprise *supra* ;
[...]
6.3. "Planologie" et "généralités"
[...]
Que pour sa part, le collège estime que la reconversion du site concerné participe au bon aménagement du centre de la ville de Nivelles et permet d'éviter que ce site continue à se dégrader, en devenant un chancre urbain ;
[...]
6.7. Patrimoine
Considérant qu'en ce qui concerne les aspects patrimoniaux invoqués dans les réclamations, le collège se réfère aux motifs exposés *infra*, en réponse aux avis rendus par l'AWaP et la CRMSF ;
Que de manière plus générale, le collège constate que deux conceptions du bon aménagement des lieux s'opposent quant au devenir du site ; que la thèse soutenue par les réclamants consiste à affirmer que, dès lors qu'il s'agit d'un site ancien et présentant certaines caractéristiques historiques et patrimoniales, celui-ci devrait faire l'objet de mesures de protection et être conservé, tel quel ; que la thèse du demandeur, à laquelle le collège adhère, consiste à considérer qu'eu égard à l'état actuel du site et aux caractéristiques du projet proposé, il faut privilégier une réhabilitation de ce site, en acceptant que cette réhabilitation implique des démolitions et transformation ;

6.8. Cloître

Considérant qu'en ce qui concerne les réclamations relatives au cloître, la note explicative d'accompagnement rédigée par l'architecte auteur de projet et jointe au dossier, démontre que la conception du projet a été étudiée, en tenant compte du fait que les limites du site sont axées sur la face extérieure du mur du cloître ; ce cloître étant la propriété de la fabrique d'église ;

Qu'en ce sens, afin de préserver l'image du cloître, le projet présente une esthétique d'ensemble pour les façades donnant sur ce cloître ;

Considérant que les murs Sud et Ouest sont concernés par le projet ;

Que les maçonneries et finitions, côté cloître, seront conservées sur les façades donnant directement sur le cloître ; que la façade en second plan, concernant l'ancienne aile Sud, est à démolir et reconstruire, comme l'ensemble de cette ancienne aile ;

Qu'en ce qui concerne les murs Sud et Ouest, en termes d'aspect architectural, les maçonneries seront conservées à l'identique et les finitions seront inchangées, côté cloître ;

Que les interventions projetées permettent de conserver l'unité esthétique du cloître et d'assurer une intimité entre les logements et la propriété voisine ;

6.9. Architecture

Considérant qu'en ce qui concerne les réclamations relatives à l'architecture du projet, le collège se réfère aux motifs exposés *infra* (voir le point 8) quant à l'architecture et l'intégration de ce projet ;

[...]

7.

7.1.

Considérant que les bâtiments concernés par la demande font partie de l'ancien couvent des Récollets, datant essentiellement des 16^e, 17^e et 18^e siècles ; que le projet a été conçu avec pour objectif d'offrir une vie nouvelle au site, dans le respect de son identité ; que le projet prend le parti de rénover les ailes Ouest et le Quartier Provincial tandis que pour l'aile Sud, il est décidé de démolir et reconstruire le bâtiment en suivant des principes d'implantation, de gabarit et matérialité similaire ;

Considérant que l'AWaP et la CRMSF ont rendu des avis défavorables, en dates des 7 novembre 2023 et 26 octobre 2023 ;

Considérant que les avis émis par l'AWaP et la CRMSF sont consultatifs et non contraignants ; que l'autorité compétente n'est donc pas liée par ces avis et peut s'en écarter ;

Que l'autorité compétente doit examiner la demande au regard de la réglementation en vigueur ; que le couvent des Récollets n'est ni classé ni repris pastillé à l'inventaire Régional du Patrimoine ; que l'arrêté royal classant l'église des Récollets ne comprend aucun périmètre de protection ; qu'il n'existe donc aucune mesure de protection du couvent des Récollets ;

Que par une décision du 16 novembre 2022, le Ministre compétent a décidé de ne pas entamer la procédure de classement de l'ensemble du site ; qu'il n'appartient pas au collège communal de se prononcer sur le bien-fondé d'un classement, dans le cadre de l'instruction de la présente demande ;

Qu'il ressort du dossier que le projet est le fruit d'une étude approfondie du contexte du site, du cadre existant et des enjeux actuels ; que le projet propose de réinventer une nouvelle vie à des bâtiments existant dans le paysage urbain mais inoccupés et insalubres ; que la structure et la morphologie des bâtiments permettent d'accueillir du logement ; que cette nouvelle fonction respecte les spécificités des bâtiments et ne les dénature pas ;

Que les modifications intervenues au niveau des différents bâtiments au cours des 19^e et 20^e siècles ne peuvent être qualifiées d'anecdotiques ; que ces modifications concernent en réalité des démolitions et reconstructions de plusieurs ailes, telles que présentées dans l'historique du site exposé dans la notice explicative jointe au dossier ;

Que le bâtiment de l'aile Sud révèle, pour ces façades, la succession des interventions réalisées au fil du temps ; qu'il en résulte, tant du côté de l'espace public que du côté du cloître, une juxtaposition de plusieurs styles aux

proportions diverses, sans cohérence entre eux ; qu'en ce qui concerne l'intérieur de ce bâtiment, les espaces ont été beaucoup plus transformés que dans les 2 autres bâtiments, la circulation verticale est dédoublée et présente des styles différents selon les niveaux ; que ce bâtiment a par ailleurs été coupé en deux, aux deux étages, si bien qu'il n'est plus possible de traverser l'ensemble sans repasser par le rez-de-chaussée ;

Que ces évolutions ont fait perdre au bâtiment une bonne partie de son identité et laissent un bâtiment défiguré tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ;

Que dans le cadre de la conception du projet, il a été décidé de démolir l'aile Sud et de la reconstruire en mettant en place une architecture contemporaine et de qualité qui se propose d'être une relecture de celle du passé, en empruntant les codes stylistiques de celle-ci (verticalité, bandeaux, briques, proportions, gabarits, ...)

Que la reconstruction de l'aile Sud permettra de retrouver une homogénéité et une cohérence architecturale ; que la réécriture contemporaine projetée permettra également l'intégration du nouveau dans l'ancien ;

Qu'en ce qui concerne les ailes Ouest et le Quartier Provincial, pour les parties rénovées, l'objectif est de conserver en l'état avec un minimum de modifications et transformations ; que les modifications projetées respecteront l'esprit des lieux ; que les travaux seront réalisés en modifiant au minimum l'aspect extérieur du bâtiment, en conservant les volumétries et les proportions des espaces intérieurs ;

Que les travaux permettent à l'ensemble des 3 ailes d'offrir des logements de qualités, qui répondent aux normes actuelles en matière de PEB, PMR, prévention incendie, salubrité et ventilation ;

Que de manière générale, il convient de permettre la réhabilitation du bâti ancien, à défaut de quoi, il risque de totalement disparaître ; que le bien a besoin d'une réaffectation, pour laquelle certains compromis patrimoniaux peuvent être faits ; que le projet propose un bon équilibre entre la conservation et la remise en valeur du patrimoine, d'une part, et les enjeux urbanistiques actuels, d'autre part ; que le projet reflète une bonne gestion architecturale et une valorisation du cadre bâti et non bâti ;

Que l'intégration du projet dans son environnement sera également assurée par des aménagements paysagers permettant une bonne intégration visuelle avec l'architecture restaurée, ou projetée et le contexte environnant ;

Que les conditions liées aux opérations archéologiques émises par l'AWaP dans son avis ne sont pas nécessaires au regard des motifs précités ; que le projet est situé dans la carte archéologique visée à l'article D.13 du Code wallon du Patrimoine (CoPAT) ; qu'il conviendra de respecter l'article D.IV.89 du CoDT en cas de découverte fortuite de biens archéologiques ainsi que l'article D.40 du CoPAT ;

[...]

8.

Considérant que le collège estime que le projet présente une architecture de qualité et qu'il s'intègre dans le cadre bâti et non bâti environnant ;

[...]

Considérant que la conception architecturale du projet se fonde à la fois sur le maintien d'une partie de l'aspect architectural général du site et sur la réalisation de constructions présentant un aspect contemporain ;

Que ce contraste entre ces deux types d'architecture présente un intérêt, dès lors qu'il permet de faire dialoguer le passé et le présent ; évoquant à la fois l'historique du site et son nouveau devenir, en tant que lieu résidentiel ;

Que ce contraste est harmonieux, puisque les matériaux et teintes de ces matériaux [permettent d'] assurer une cohérence quant à l'aspect visuel de l'ensemble ;

Qu'en effet, le bâtiment nouveau s'inspire des codes stylistiques de l'ancien (verticalité, bandeaux, briques, proportions, ...)

Considérant qu'ainsi le projet vise la rénovation des ailes Ouest et du Quartier Provincial tandis que pour l'aile Sud, il est décidé de démolir / reconstruire ce bâtiment ; que le nouveau bâtiment reconstruit respect les principes d'implantation et de gabarit du bâti démoli ;

Que ces travaux permettent de mettre en conformité les bâtiments aux normes applicables en matière PEB, PMR, prévention incendie, salubrité et ventilation ;
Considérant que pour la partie du projet consistant en des travaux de rénovation, l'objectif poursuivi est de conserver au maximum les principes d'entrée, les positionnements des circulations horizontales et de distribution verticale, la trame des murs porteurs, le découpage des ouvertures des élévations, les volumétries de toitures et le positionnement des différents niveaux ; étant entendu que le projet implique également certaines modifications de l'existant, eu égard, d'une part, aux contraintes normatives et techniques, et, d'autre part, à la volonté de créer des logements de qualité et conforme aux standards contemporains ;
Considérant que la démolition de l'aile Sud est justifiée par les éléments suivants : succession de différents styles sans cohérence entre eux / volumétrie hybride / adaptations anciennes qui laissent un bâtiment défigurés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur / découpage des niveaux proposant des hauteurs sous plafonds inappropriées pour l'habitat / conception initiale non adaptée à la reconversion en logements de qualité / (...) ».

6. Concernant le grief en lien avec l'atteinte portée à l'intérêt patrimonial de l'ensemble indissociable que forment l'église et les bâtiments conventuels de l'ancien couvent des Récollets, notamment dans sa dimension architecturale et historique, il résulte de la motivation de l'acte attaqué précitée au point 5 que son auteur admet l'opportunité de réaliser les travaux litigieux au regard de la nécessité de réhabiliter le « site », soulignant que le « bien a besoin d'une réaffectation, pour laquelle certains compromis patrimoniaux peuvent être faits ». Il ressort également de ces motifs que l'autorité tient compte de l'aspect architectural des bâtiments concernés par le projet (aile Ouest, Quartier Provincial et aile Sud) et évalue l'opportunité pour les deux premiers de conserver le bâti ancien au travers d'une rénovation et, pour le troisième, de le démolir et de le remplacer par une construction présentant un aspect plus contemporain. Elle considère également que le projet « propose un bon équilibre entre la conservation et la remise en valeur du patrimoine, d'une part, et les enjeux urbanistiques actuels, d'autre part » et qu'il « reflète une bonne gestion architecturale et une valorisation du cadre bâti et non bâti ».

Si une telle motivation contient des considérations en lien avec le patrimoine, il n'apparaît pas de celles-ci que l'auteur de l'acte attaqué a effectivement et adéquatement pris en compte, au-delà de l'intérêt architectural des bâtiments concernés par les travaux, l'intérêt patrimonial de l'ensemble que forment l'église et les bâtiments conventuels, en ce compris l'aile Est, et qu'il a évalué l'impact des travaux envisagés sur cet ensemble.

A cet égard, la prise en compte du cadre bâti ou du fait que le projet participe au bon aménagement du centre de la ville de Nivelles n'est pas suffisante. De même, les motifs selon lesquels le projet « permet d'éviter que ce site continue à se dégrader en devenant un chancre urbain » ou que le « bien a besoin d'une réaffectation, pour laquelle certains compromis patrimoniaux peuvent être faits » ne

suffisent pas à démontrer la prise en compte de l'intérêt patrimonial de l'ancien couvent comme ensemble, qui ne revêt pas uniquement une dimension architecturale mais recouvre également une dimension historique, archéologique, esthétique et urbanistique. S'il est exact que le fait qu'un bien ne bénéficiant pas d'une mesure de protection mais revêtu d'un intérêt patrimonial n'empêche pas, dans l'absolu, sa modification ou sa démolition, encore faut-il que cet intérêt patrimonial, dans toutes ses composantes, ait été correctement pris en compte. En l'espèce, la motivation de l'acte attaqué n'examine pas l'intérêt historique que les bâtiments pris comme ensemble présentent en tant que trace du passé des lieux et de leurs occupants et n'explique pas en quoi l'aspect recherché (plus contemporain) ne dénature pas cette dimension patrimoniale.

Il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué précitée que son auteur a évalué adéquatement l'impact du projet sur l'identité de l'ancien couvent des Récollets, en ce compris l'aile Est et l'église, ni sur son intérêt patrimonial en tant qu'ensemble, lequel, en tout état de cause, ne se limite pas à l'aspect architectural, et ce alors que l'AWaP, la CRMSF et la première requérante avaient attiré l'attention de l'autorité à cet égard.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué ne laisse *prima facie* pas apparaître à suffisance que son auteur a eu égard, dans son appréciation du bon aménagement des lieux, à l'intérêt patrimonial que présente l'ancien couvent des Récollets comme ensemble indissociable, formé par l'église et les bâtiments conventuels, notamment dans sa dimension architecturale et historique.

Le grief en tant qu'il dénonce la motivation insuffisante de l'acte attaqué et l'absence de réponse aux avis de l'AWaP et de la CRMSF ainsi qu'à la réclamation de la première requérante, à cet égard, est *prima facie* sérieux.

7. Concernant le grief en lien avec l'impact du projet litigieux sur le cloître, l'acte attaqué est, en réponse aux réclamations, motivé comme suit au point 6.8 :

« Considérant qu'en ce qui concerne les réclamations relatives au cloître, la note explicative d'accompagnement rédigée par l'architecte auteur du projet et jointe au dossier, démontre que la conception du projet a été étudiée, en tenant compte du fait que les limites du site sont axées sur la façade extérieure du mur du cloître ; ce cloître étant la propriété de la fabrique d'église ;
Qu'en ce sens, afin de préserver l'image du cloître, le projet présente une esthétique d'ensemble pour les façades donnant sur ce cloître ;
Considérant que les murs Sud et Ouest sont concernés par le projet ;
Que les maçonneries et finitions, côté cloître, seront conservées sur les façades donnant directement sur le cloître ; que la façade en second plan,

concernant l'ancienne aile Sud, est à démolir et reconstruire, comme l'ensemble de cette ancienne aile ;

Qu'en ce qui concerne les murs Sud et Ouest, en termes d'aspect architectural, les maçonneries seront conservées à l'identique et les finitions seront inchangées, côté cloître ;

Que les interventions projetées permettent de conserver l'unité esthétique du cloître et d'assurer une intimité entre les logements et la propriété voisine ».

Cette motivation limite la notion de cloître au jardin et aux façades qui l'entourent sans y inclure les galeries. Or, tant la fiche patrimoniale annexée à la réclamation de la première requérante que l'AWaP rappellent que les galeries du cloître font partie intégrante de celui-ci, et qu'elles sont caractéristiques des couvents urbains.

Ainsi, la fiche patrimoniale expose ce qui suit :

« Exceptionnellement conservées dans leur intégralité, les quatre façades du cloître affichent une belle homogénéité de style, malgré les quelques variantes de mise en œuvre dues au phasage de construction entre le 16^e siècle et le début du 17^e siècle. Les quatre galeries sont éclairées d'arcade en tiers-point de briques, sur des soubassements de calcaire appareillé. Les étages sont percés de fenêtres à traverse ou à croisées, à l'exception de l'aile Sud qui conserve des petites fenêtres rectangulaires. À l'intérieur, les galeries ont été décorées de stucs Louis XV au 18^e siècle. Le cloître illustre parfaitement une particularité des couvents urbains, qui ne pouvaient pas se permettre de grands développements faute d'espace. Dès lors, les galeries n'y étaient pas en hors d'œuvre, mais intégrées aux corps de bâtiment, même la galerie contre l'église possédant souvent un étage. Pour la même raison, les galeries du cloître servaient parfois de lieu de sépulture et pouvaient être recouvertes de dalles funéraires, comme c'est le cas ici, avec de discrètes dalles insérées dans le pavement de pierre bleue des galeries (malheureusement cassé et démonté récemment dans les ailes Ouest et sud) ».

Dans son analyse des valeurs patrimoniales, au titre de l'intérêt architectural de l'ancien couvent, la fiche identifie, parmi d'autres éléments, « l'ensemble des quatre galeries du cloître intégrées dans les bâtiments (typique des couvents urbains) » comme étant un des éléments d'architecture particulièrement exceptionnels.

Dans son avis simple défavorable, l'AWaP expose ce qui suit :

« Considérant que l'héritage, intégral, des quatre galeries du cloître et des élévations du 16^e siècle est rare et que cet ensemble est un des seuls exemples de couvent urbain d'époque tardo-médiévale conservé à l'échelle européenne, ce qui renforce sa représentativité et sa valeur architecturale ;

[...]

Considérant que la façade de l'aile Sud côté cloître est uniquement conservée en élévation, sans galerie ni toiture, à titre de pur façadisme ;

[...]

Considérant que seule la façade sur cloître de l'aile Ouest est conservée ».

Partant, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de fait lorsqu'il exclut les galeries de la notion de cloître. Or, pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles. L'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué selon laquelle « les interventions projetées permettent de conserver l'unité esthétique du cloître » ne repose pas sur des éléments exacts en fait.

La motivation de l'acte attaqué précitée ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur a estimé admissible l'atteinte à « l'héritage, intégral, des quatre galeries du cloître » et s'écarte ainsi de l'avis défavorable l'AWaP, ni celles pour lesquelles il ne répond pas à la réclamation de la première partie requérante qui reprochait notamment au projet de supprimer la toiture de la galerie côté Sud du cloître.

Le grief en tant qu'il dénonce la motivation insuffisante de l'acte attaqué et l'absence de réponse à l'avis de l'AWaP et à la réclamation de la première requérante concernant les galeries du cloître est *prima facie* sérieux.

8. Concernant le grief en lien avec la démolition de la bibliothèque située au 3^{ème} niveau de l'aile Sud et de sa cage d'escalier remarquable, l'acte attaqué est, notamment, motivé comme suit à cet égard aux points 7.1 et 8 :

« Que le bâtiment de l'aile Sud révèle, pour ces façades, la succession des interventions réalisées au fil du temps ; qu'il en résulte, tant du côté de l'espace public que du côté du cloître, une juxtaposition de plusieurs styles aux proportions diverses, sans cohérence entre eux ; qu'en ce qui concerne l'intérieur de ce bâtiment, les espaces ont été beaucoup plus transformés que dans les 2 autres bâtiments, la circulation verticale est dédoublée et présente des styles différents selon les niveaux ; que ce bâtiment a par ailleurs été coupé en deux, aux deux étages, si bien qu'il n'est plus possible de traverser l'ensemble sans repasser par le rez-de-chaussée ;

Que ces évolutions ont fait perdre au bâtiment une bonne partie de son identité et laissent un bâtiment défiguré tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ;

[...]

8.

[...]

Considérant que la démolition de l'aile Sud est justifiée par les éléments suivants : succession de différents styles sans cohérence entre eux / volumétrie hybride / adaptations anciennes qui laissent un bâtiment défiguré tant à l'intérieur qu'à l'extérieur / découpage des niveaux proposant des hauteurs sous plafonds inappropriées pour l'habitat / conception initiale non adaptée à la reconversion en logements de qualité / (...) ».

La fiche patrimoniale établie pour l'ancien couvent des Récollets expose ce qui suit :

« En outre et toujours au 18^e siècle, l'aile Sud a été surhaussée d'un 3^e niveau et allongée vers l'Est, pour abriter une cage d'escalier monumentale. Cet étage ajouté constitue cette fameuse bibliothèque dont on sait par les archives qu'elle fut construite à partir de 1744. Le père Doyen témoigne en 1754 d'une bibliothèque remarquable "par la justesse de ses proportions et la lumière abondante qui y pénètre". [...]. La présence de cette bibliothèque, réputée pour la richesse impressionnante de ses livres (...) explique aussi la création de la cage d'escalier monumentale et de son escalier tournant à double volée : conservé seulement du 1^{er} au 2^e étage, il est en chêne à balustres tournés, et est à compter dans la remarquable production d'escaliers à Nivelles au 18^e siècle. Présentes dès le moyen-âge, les bibliothèques étaient une des composantes obligatoires des couvents d'ordres mendiants. Dans les abbayes en général, elles se généralisent au 17^e siècle dans la plupart des communautés où règnent l'enseignement et la culture. Elles atteignent des sommets en beauté et en qualité dès la fin du 17^e siècle et surtout au 18^e siècle, le décor s'accordant pour magnifier le livre. On voit se construire de grandes salles garnies d'étagères, qui, selon l'ampleur et la richesse du couvent, seront lambrissées, parquetées et ornées de peintures. Quelque soit leur degré de raffinement, trois éléments les caractérisent le plus souvent : elles se situent à l'étage, afin de mettre les livres à l'abri de l'humidité ; elles sont généreusement éclairées ; et leurs plafonds sont souvent adoucis ou bombés. Celle de Nivelles répond à ces trois caractéristiques ».

Dans son analyse des valeurs patrimoniales, au titre de l'intérêt architectural de l'ancien couvent, la fiche identifie, parmi d'autres éléments, « l'étage de la bibliothèque du 18^{ème} siècle, son plafond et sa cage d'escalier ajoutés au-dessus de l'aile Sud » comme étant des éléments d'architecture particulièrement exceptionnels.

Dans son avis simple défavorable, l'AWaP expose que « la bibliothèque ajoutée au 18^e siècle au-dessus de l'aile Sud constitue également un élément majeur et rarement bien conservé dans les couvents urbains » et que « le projet prévoit la démolition pure et simple de l'aile Sud du couvent, comprenant la galerie du cloître du 16^e siècle, le bâtiment du 16^e avec ses façades transformées au 18^e siècle côté ville, et la bibliothèque ajoutée en second étage au 18^e siècle et sa cage d'escalier ».

Il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué, même non limitée aux motifs précités, que son auteur a pris en considération l'intérêt patrimonial de la bibliothèque et de son escalier, dans toutes ses composantes. Elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur a pu considérer que la disparition de ces éléments remarquables pouvait être justifiée au regard de leur intérêt patrimonial.

L'affirmation formulée par les parties intervenantes, selon laquelle le dernier étage de l'aile Sud ne comprendrait pas de traces d'une ancienne bibliothèque, outre qu'elle ne figure pas dans l'acte attaqué, est contredite par la fiche patrimoniale et par l'avis défavorable de l'AWaP.

Le grief en tant qu'il dénonce la motivation insuffisante de l'acte attaqué et l'absence de réponse à l'avis de l'AWaP concernant la bibliothèque et la cage d'escalier est *prima facie* sérieux.

9. Concernant le grief en lien avec les conditions liées aux opérations archéologiques émises par l'AWaP, dans son avis simple défavorable, ce dernier mentionne notamment ce qui suit à cet égard :

« Considérant que, du point de vue de l'archéologie, la destruction de l'aile Sud du couvent et le remaniement en profondeur des autres ailes entraîneront la disparition irrémédiable d'informations capitales pour la compréhension de l'évolution architecturale du complexe ;

Considérant que, dans l'éventualité où l'autorité compétente pour délivrer le permis sollicité déciderait néanmoins d'octroyer le permis sollicité en allant à l'encontre de l'avis de l'AWaP, il serait opportun que cette dernière impose la réalisation par l'AWaP des opérations archéologiques suivantes en vertu de l'article 35 du Code wallon du Patrimoine :

- une étude archéologique du bâti préalable à la mise en œuvre du permis d'urbanisme, consistant en :
 - des relevés photogrammétriques de toutes les façades extérieures de toutes les ailes concernées par le projet. La méthodologie et le degré de finition seront déterminés en fonction de l'intérêt archéologique desdites façades ;
 - une quarantaine de décapages ciblés sur les murs intérieurs de toutes les ailes concernées par le projet, à tous les niveaux ;
 - une vingtaine de décapages ciblés sur les plafonds de toutes les ailes concernées par le projet, à tous les niveaux ;
 - les relevés de tous les décapages réalisés ;
 - le prélèvement d'échantillons de matériaux dans les décapages réalisés ;
 - le relevé des charpentes de toutes les ailes concernées par le projet. La méthodologie et le degré de finition seront déterminés en fonction de l'intérêt archéologique desdites charpentes ;
 - l'étude dendrochronologique des charpentes avec prélèvement d'échantillons ;
 - les relevés et enregistrement de tout élément mobilier appartenant à l'aménagement interne du bâtiment ;
- pour des raisons de sécurité, l'intervention archéologique précitée sera réalisée postérieurement à :
 - la réception du rapport d'analyse d'échantillons de matériaux (inventaire amiante), complet et mis à jour, avec localisation précise sur plan des prélèvements ;
 - l'établissement d'un rapport complet d'analyse des conditions de sécurité du site par un ingénieur en stabilité de l'Agence wallonne du Patrimoine ;
- la réalisation d'une étude archéologique du sous-sol préalable à la mise en œuvre du permis d'urbanisme, consistant en :
 - un sondage au droit du pignon est de l'aile Sud, à l'emplacement de la rampe d'accès vers la cabine à haute tension, le local vélos et le local poubelles ;
 - trois sondages au droit de la façade Ouest de l'aile Ouest ;
- le délai minimum de l'intervention archéologique sera de 5 mois ;
- le reste des modalités pratiques seront définies par l'Agence wallonne du Patrimoine et le titulaire du permis dans un protocole d'accord signé préalablement à la mise en œuvre du permis.

Dans les quinze jours de la réception de la décision délivrant le permis, le titulaire du permis doit réaliser les formalités suivantes :

- envoyer un courrier recommandé à la Zone Centre afin de déterminer les modalités pratiques relatives à la conclusion du protocole d'accord. Dans la

mesure du possible, le titulaire du permis informe l'AWaP des différentes échéances relatives à la mise en œuvre du permis délivré ;

- envoyer une copie du courrier recommandé par courriel électronique au Directeur de la Zone Centre [...].

En tout état de cause, la présente condition doit être considérée de plein droit comme nulle et non-avenue dans les cas de figure suivants :

- lorsque le Directeur mentionné ci-dessus délivre une attestation écrite par laquelle le titulaire du permis est exonéré de son obligation de faire réaliser par l'AWaP des opérations archéologiques dans le cadre de la mise en œuvre de son permis. Une telle exonération n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique ou matérielle de l'AWaP de pouvoir réaliser les opérations archéologiques envisagées dans un délai raisonnable ;

- lorsque l'AWaP reste en défaut de répondre par écrit au courrier recommandé visé au paragraphe précédent dans un délai de trente jours à dater du jour de la réception dudit courrier recommandé.

Pour rappel, en cas de découverte d'un bien ou d'un site archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du permis en dehors de toute opération archéologique, une déclaration de découverte fortuite doit être adressée à la commune et l'AWaP dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la découverte fortuite conformément à l'article 40 du Copat ».

L'auteur de l'acte attaqué y répond comme suit :

« Que les conditions liées aux opérations archéologiques émises par l'AWaP dans son avis ne sont pas nécessaires au regard des motifs précités ; que le projet est situé dans la carte archéologique visée à l'article D.13 du Code wallon du Patrimoine (CoPAT) ; qu'il conviendra de respecter l'article D.IV.89 du CoDT en cas de découverte fortuite de biens archéologiques ainsi que l'article D.40 du CoPAT ».

Dans ce sens, une condition assortit l'acte attaqué et impose qu' « [e]n cas de découverte fortuite, conformément à l'article 40 du Code du Patrimoine, le titulaire avertira immédiatement le service archéologie de l'AWaP [...] ».

L'objectif des opérations archéologiques sollicitées par l'AWaP est, selon ses propres termes, de permettre de recueillir des informations « capitales » pour la compréhension de l'évolution architecturale du complexe. Il ne ressort pas des motifs de l'acte attaqué, auxquels il est renvoyé de manière indistincte, et en l'absence d'étude historique indépendante émanant d'un expert historien, en quoi un tel objectif ne serait pas pertinent au vu de l'intérêt historique, architectural et archéologique que présente *a priori* le couvent et de l'ancienneté de certaines de ses composantes ni en quoi de telles opérations (qui visent les façades extérieures, les murs intérieurs, les plafonds, les charpentes, les éléments mobiliers et le sous-sol) ne sont pas nécessaires alors que le projet prévoit la démolition de l'aile Sud de l'ancien couvent et la rénovation profonde, en ce compris au niveau des espaces intérieurs, de l'aile Ouest et du Quartier Provincial. Compte tenu de la nature des actes et travaux autorisés, de l'intérêt patrimonial que présente le bien et de la nature des opérations archéologiques sollicitées, la nécessité de faire des compromis patrimoniaux ou l'état de dégradation du site ne constituent pas une réponse

suffisante à la demande formulée par l'AWaP. La condition rappelant la nécessité de respecter l'article D.IV.89 du CoDT et l'article D.40 du CoPAT, en cas de découverte fortuite de biens archéologiques, ne constitue pas non plus une réponse suffisante à cet égard.

L'argument des parties intervenantes selon lequel la condition sollicitée est extrêmement contraignante, outre qu'il ne constitue pas une justification suffisante, ne figure pas dans l'acte attaqué.

La réponse à l'avis de l'AWaP en tant qu'il sollicite l'imposition d'une telle condition n'est pas adéquate. Le grief est *prima facie* sérieux.

10. Le deuxième moyen est *prima facie* sérieux, dans la mesure qui précède.

IX. Conclusions

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies. La demande de suspension peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA Lixon et la SA GIM est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du 12 février 2024 par laquelle le collège communal de la ville de Nivelles octroie, sous conditions, à la SA Lixon un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation du couvent des Récollets en logements avec démolition et reconstruction de l'aile Sud sur un bien situé rue de Charleroi, 25 à Nivelles.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 25 septembre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Laure Demez