

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.267 du 29 janvier 2014

A. 187.560/XIII-4906

En cause :

1. **l'Association sans but lucratif
ARCHIVES ET CENTRE CULTUREL
D'ARENBERG,**
2. **MEUNIER Jean,**
3. **MISONNE François-Xavier,**
ayant tous élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

la Ville d'Enghien,
ayant élu domicile chez
Mes Philippe LEVERT et
Thomas HAUZEUR, avocats,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
WBJ INVEST,**
ayant élu domicile chez
Me Els EMPEREUR, avocat,
Uitbreidingstraat 2
2600 Anvers.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 19 mars 2008 par l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) ARCHIVES ET CENTRE CULTUREL D'ARENBERG, Jean MEUNIER et François-Xavier MISONNE en tant qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 15 mars 2007 par le collège communal de la ville d'Enghien à la société anonyme WBJ INVEST pour la démolition de bâtiments (chapelle et brasserie) de l'ancien couvent des Capucins et la construction d'un immeuble de 19 appartements, rue des Eteules à Enghien sur un bien cadastré 1^{ère} division, section B, n° 133 I;

Vu la requête introduite le 9 avril 2008 par laquelle la S.A. WBJ INVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 185.991 du 2 septembre 2008, accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. WBJ INVEST, rejetant la requête unique en tant qu'elle est introduite par Léopold BELLEMANS, Victor BELLEMANS et Michel VILAIN, sursoyant à statuer pour le surplus, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire, liquidant les dépens pour Léopold BELLEMANS, Victor BELLEMANS et Michel VILAIN et réservant les dépens pour le surplus;

Vu l'arrêt n° 189.512 du 15 janvier 2009, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 26 janvier 2009 par l'A.S.B.L. ARCHIVES ET CENTRE CULTUREL D'ARENBERG, Jean MEUNIER et François-Xavier MISONNE;

Vu l'ordonnance du 10 février 2009 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. WBJ INVEST dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérantes et adverse;

Vu l'ordonnance du 27 novembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 janvier 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Y. FENG, loco Me P. LEVERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et loco Me E. EMPEREUR pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 25 janvier 2007, la S.A. WBJ INVEST introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la démolition de bâtiments, soit la chapelle et la brasserie, et la construction d'un immeuble de 19 appartements et 27 parkings en sous-sol à front de la rue des Eteules à Enghien.

2. Le site est en zone d'habitat et, en surimpression, en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien.

Il figure en zone urbanisée au schéma de structure communal adopté le 28 novembre 1991, dans l'aire du centre ancien protégé d'Enghien au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) adopté le 18 novembre 1993 et dans le périmètre du centre ancien protégé de la ville d'Enghien établi par arrêté ministériel du 30 août 2006 sur la base des articles 393 à 405 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

3. Le projet litigieux vise à remplacer le solde d'un mur de clôture, une chapelle et une brasserie fortement délabrés. Il s'inscrit dans le contexte global de réaménagement de l'îlot constitué par la rue des Eteules, la rue des Capucins, la rue de l'Yser et la rue de Nazareth, lequel comporte déjà quatre projets, dont la construction de 8 maisons unifamiliales rue des Capucins et celle de 7 maisons unifamiliales rue des Eteules.

4. Un premier permis d'urbanisme accordé le 16 septembre 2004 par la ville d'Enghien pour la construction de ces deux ensembles de maisons unifamiliales a été attaqué en suspension selon la procédure d'extrême urgence par Jean MEUNIER. Ce recours a donné lieu à un arrêt de rejet n° 140.751 du 17 février 2005. L'affaire s'est clôturée à ce stade, le requérant n'ayant pas introduit de recours en annulation de ce permis.

5. Le 15 mars 2007, le collège communal délivre le permis demandé à la S.A. WBJ INVEST. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat avec surimpression [en] périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone urbanisée au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal du 28 novembre 1991, [...];

Considérant que le bien est situé dans le RUB [lire : rénovation urbaine] du 11 décembre 1991;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'une zone protégée (A.M. du 30/08/2006);

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme adopté par le Conseil Communal en sa séance du 18 novembre 1993 [...] et approuvé par arrêté ministériel du 19 janvier 1994, est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, du Code précité; que le bien est situé en aire du centre ancien protégé d'Enghien audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 19 janvier 1994 faisant entrer la ville d'Enghien en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité ou localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité;

[...]

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement a été établie par le demandeur en date du 25 janvier 2007 conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne (MB du 21 septembre 2002) dénommé "arrêté évaluation des incidences" et ses compléments;

Considérant que la demande de permis est conforme au CWATUP et au règlement communal d'urbanisme (aire du centre ancien protégé d'Enghien);

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

[...]

Considérant que la construction projetée constituera un front de bâti homogène se situant à l'emplacement du solde du mur de clôture, de la chapelle et de la brasserie, ensemble actuellement en très mauvais état tel que confirmé par les photos annexées à la demande de permis d'urbanisme; qu'une zone de cours et

jardins appréciable subsistera notamment par le maintien d'un jardin arboré à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que cette zone de cours et jardins sera commune aux maisons déjà présentes sur le site, au couvent lui-même et au projet dont question;

Considérant que cette zone de cours et jardins reste largement supérieure au quart de la surface bâtie tel que le prévoit le règlement communal d'urbanisme en son article 41;

Considérant que l'architecture du projet reste sobre et en harmonie avec le cadre bâti et non bâti existant dans les environs immédiats du projet;

Considérant qu'au vu des documents présentés, il apparaît clairement que la construction projetée a un gabarit acceptable à cet endroit; que le respect de cet équilibre de gabarit permettra de conserver une lecture correcte des différents volumes présents sur ce site et à cet endroit précis;

Considérant que le projet [...] prévoit des matériaux conformes au prescrit du règlement communal d'urbanisme - aire du centre ancien protégé d'Enghien - à savoir :

- pour les parements d'élévations : des briques de teinte rouge-brun (et non rouge-brun nuancé comme décrit au projet),
- pour les châssis : ceux-ci seront réalisés soit en bois soit en matériaux synthétiques dont la teinte sera soit brune soit blanche (et non blanc cassé et gris beige comme décrit au projet),
- pour les châssis : des croisillons seront prévus à toutes les fenêtres tant en façade avant, façades latérales qu'en façade arrière,
- les gardes corps : ceux-ci seront réalisés en fer forgé ou matériaux ayant la teinte du fer forgé; leur conception doit être telle qu'il n'y ait aucune possibilité de les monter comme un escalier;

Considérant que moyennant ce qui précède, le projet présenté est valable tant du point de vue architectural que technique, et répond en ce sens aux prescriptions urbanistiques du Règlement Communal d'Urbanisme de la Ville d'Enghien, dont question précédemment,

Considérant que le présent projet n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone ni son caractère architectural étant donné que nous nous trouvons en zone d'habitat avec en surimpression périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique,

Considérant :

- qu'au vu des documents présentés, le projet ne met pas en cause le droit des tiers,
- qu'un emplacement de parking est prévu pour chaque logement, tout en permettant le stationnement le long de la rue concernée sauf à l'endroit de l'accès parking; que dès lors le projet ne compromet pas la mobilité dans la rue des Eteules,
- que le projet est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions,
- que le projet est en harmonie avec le cadre bâti et non bâti existant de l'îlot;

Considérant que le projet prévoit 27 places de parking pour 19 logements; que ce rapport est tout à fait admissible;

Considérant que le projet permettra d'éliminer un chancre urbain en plein centre de la ville tout en [conservant] une zone de cours et jardins appréciable en cœur d'îlot;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme précitée n'a pas d'incidence défavorable sur l'environnement;

Attendu que la présente demande vise à autoriser la démolition de bâtiments (chapelle et brasserie) et la reconstruction sur ce site d'un immeuble de 19 appartements, le tout à la rue des Eteules à 7850 Enghien, bien cadastré 1^{ère} division, section B, numéro 133 I;

DECIDE,

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme, pour la démolition de bâtiments (chapelle et brasserie) et la reconstruction sur ce site d'un immeuble de 19 appartements, le tout à la rue des Eteules à 7850 Enghien, bien cadastré 1^{ère} division, section B, numéro 133 I, est accordé à la WBJ INVEST c/o Monsieur Johan LABEEUW, dont les bureaux se situent Brusselsesteenweg n° 18 à 1730 Asse, pour autant qu'il soit exécuté conformément au plan annexé à la demande de permis d'urbanisme et aux conditions suivantes :

- pour les parements d'élévations : des briques de teinte rouge-brun (et non rouge-brun nuancé comme décrit au projet),
- pour les châssis : ceux-ci seront réalisés soit en bois soit en matériaux synthétiques dont la teinte sera soit brune soit blanche (et non blanc cassé et gris beige comme décrit au projet),
- pour les châssis : des croisillons seront prévus à toutes les fenêtres tant en façade avant, façades latérales qu'en façade arrière,
- les gardes corps : ceux-ci seront réalisés en fer forgé ou matériaux ayant la teinte du fer forgé; leur conception doit être telle qu'il n'y ait aucune possibilité de les monter comme un escalier,
- placer un système lumineux adéquat afin d'attirer l'attention des piétons lorsqu'un véhicule va sortir du parking.

Article 2 : De surcroît, le titulaire du présent permis devra respecter les remarques et/ou conditions suivantes :

[...]

4. Le demandeur établira, à ses frais, un nouveau trottoir en pavés de béton, fondation comprise, depuis la limite mitoyenne avec l'habitation n° 12 jusqu'à la jonction faite entre le projet et l'habitation n° 4. Les bordures seront également remplacées. Le format et la teinte des matériaux seront soumis à l'agrément de la ville. [...]

5. La teinte des matériaux (briques et châssis) sera soumise à l'agrément de la ville. [...]"

Considérant que, dans sa requête en intervention, la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis du recours; qu'elle soutient que l'acte attaqué a été affiché durant les mois d'avril et de mai 2007 et que, par cet affichage, les requérants auraient dû prendre connaissance de l'acte attaqué; qu'elle fait valoir qu'à tout le moins, la prise de connaissance de l'acte attaqué doit se déduire du commencement des travaux; qu'à cet égard, elle soutient qu'il ressort "du courrier du 11 mars 2008 de l'entreprise DE MEUTER [...]" que les travaux de

démolition de la chapelle et du couvent ont été initiés le 3 décembre 2007 qui constitue la date réelle du commencement des travaux"; qu'elle ajoute qu'il ressort "d'un arrêté de police du bourgmestre de la ville d'Enghien daté du 14 décembre 2007 [...] que des panneaux d'interdiction de stationner à la rue des Capucins ont été placés sur une distance de $\pm$ 10 mètres de part et d'autre de l'entrée du chantier de l'ancien couvent des Capucins pour une période allant du 16 décembre 2007 (24h avant le 17 décembre 2007) au 11 janvier 2008, «suite à la démolition du mur de l'ancien couvent des Capucins»"; qu'elle affirme que "la nature et l'étendue des travaux, visibles depuis la voirie publique, qu'implique la démolition de la chapelle et du couvent (appareil de démolition, charroi de camions, bruits de démolition, [...] et l'interdiction de stationner précitée ont pour conséquence que les requérants ne pouvaient ignorer le commencement des travaux au début du mois de décembre 2007"; qu'elle estime qu'"en retardant, selon les déclarations des requérants dans leur requête, jusqu'à la seconde moitié du mois de janvier pour demander de pouvoir prendre connaissance du permis d'urbanisme, les requérants ont manqué de diligence pour prendre connaissance de l'acte attaqué"; qu'elle souligne aussi que la première partie requérante a introduit une action en justice la citant devant le tribunal de première instance de Mons dès le 25 janvier 2008; qu'elle conclut qu'"en retardant l'introduction de leur requête unique datée du 19 mars 2008, soit plus de trois mois et demi après le début des travaux de démolition initié le 3 décembre 2007, les requérants ont dépassé le délai de recours dans lequel ils étaient recevables à introduire leur requête unique au Conseil d'Etat";

Considérant que l'arrêt n° 185.991 du 2 septembre 2008, précité, a rejeté pour trois des requérants originaires cette exception d'irrecevabilité, dans les termes suivants :

- " Considérant que, lorsque le permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, c'est à celui qui conteste la recevabilité ratione temporis du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours; [...]

Considérant que c'est la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'existence de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai du recours en annulation; que cette prise de connaissance effective ne peut pas être indéfiniment reportée, mais qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, auprès de l'administration communale, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce, la partie intervenante soutient que le permis, délivré le 15 mars 2007, a été affiché sur les lieux au cours des mois d'avril et de mai 2007; qu'elle ne dépose cependant aucune preuve de ce qu'elle affirme; que les requérants déposent quant à eux des attestations niant cet affichage; que cet élément doit dès lors être écarté;

Considérant qu'il ressort des pièces déposées par l'intervenante que des travaux de démolition ont commencé vers le 3 décembre 2007 par le démontage du toit d'un

bâtiment y compris sa charpente; que de tels travaux sont suffisamment significatifs de la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour les entreprendre; que les deuxième, troisième et quatrième requérants habitent la même rue que celle où ont lieu les travaux, les deux premiers pratiquement en face et le troisième sur le même trottoir à proximité immédiate; que même si la visibilité à partir des habitations de ces requérants sur le démontage du toit était limitée, il ne peut être admis qu'ils ne se soient pas rendus compte de ces travaux requérant un permis d'urbanisme; qu'ils ne prétendent pas ne jamais sortir de chez eux; qu'il leur incombait dès lors de se renseigner sur l'importance des travaux entrepris, même si, de prime abord, ceux-ci pouvaient n'être que des travaux de rénovation; qu'il en est d'autant plus ainsi que des interdictions de stationner ont été placées dans leur rue le long du mur d'enceinte de l'ancien couvent, à partir du 16 décembre 2007; que le recours, introduit le 19 mars 2008, est dès lors tardif en ce qui les concerne; [...]

Considérant, par contre, qu'en ce qui concerne les autres requérants, il n'est pas établi de manière suffisamment certaine qu'ils auraient eu connaissance des travaux avant en tout cas le 7 janvier 2008; qu'en effet, c'est à cette date que le cinquième requérant, qui habite une maison située sur l'autre côté de la rue des Capucins bordant à l'arrière l'îlot concerné par les travaux, s'est inquiété des travaux en adressant un mail à un certain sieur DEGLAS, rédigé dans les termes suivants :

«Le désastre continue. Ils ont commencé à abattre le couvent côté Eteules. La maison a tremblé plusieurs fois aujourd'hui. L'année commence mal à ce point de vue-là. Avez-vous des nouvelles ?»;

Considérant que les termes de ce message adressé in tempore non suspecto tendent à montrer que jusqu'alors, le cinquième requérant n'avait pas connaissance des travaux autorisés par le permis d'urbanisme attaqué; que l'affirmation selon laquelle «le désastre continue» peut, contrairement à ce que soutient l'intervenante, faire référence aux autres travaux d'envergure entrepris dans l'îlot; qu'il y a lieu à cet égard de relever que la partie adverse soutient que les cinquième et sixième requérants n'ont pas d'intérêt au recours précisément parce qu'ils n'ont aucune vue directe sur les lieux litigieux; que la partie intervenante n'établit pas que les travaux de démolition des murs aient commencé avant le lundi 7 janvier 2008, premier jour de reprise des travaux après la trêve de fin d'année; qu'il paraît dès lors devoir être admis que les cinquième et sixième requérants n'ont pas eu connaissance des travaux avant cette date;

Considérant, en ce qui concerne la première requérante, qu'il y a lieu de relever que l'immeuble dont elle est propriétaire dans la rue de l'Yser, est accolé par l'arrière aux bâtiments démolis; qu'elle semble n'avoir aucune vue sur les lieux litigieux; que la citation en justice de l'intervenante, introduite le 25 janvier 2008 par cette requérante, avait notamment pour objectif d'établir au plus vite un état des lieux à la suite des fissures apparues dans certains murs de l'immeuble et reprochait aussi aux responsables du projet de ne pas l'avoir pas avisée des travaux; qu'il ressort des conclusions déposées par l'A.S.B.L. que celle-ci a, «au terme d'une démarche accomplie auprès des services de l'urbanisme de la commune d'Enghien», «découvert» que l'intervenante «s'était vue autorisée à construire, sur la parcelle litigieuse, un complexe de 19 appartements, ainsi que 27 garages en sous-sol»;

Considérant que la partie adverse qui, dans sa note d'observations, n'a pas soulevé la tardiveté du recours, ne nie pas que le service de l'urbanisme de la ville d'Enghien a été fermé quelques jours à partir du 8 janvier 2008; qu'il semble que ce n'est donc pas avant la mi-janvier que les requérants ont eu la possibilité de prendre connaissance du permis d'urbanisme attaqué; qu'il en résulte que le recours ayant été introduit le 19 mars 2008, les requérants paraissent avoir fait diligence, quand cela leur fut possible, pour prendre connaissance du permis litigieux;

Considérant que, dans ces conditions, en l'état actuel de la procédure, il doit être admis que le recours en tant qu'il est introduit par les premier, cinquième et sixième requérants paraît recevable *ratione temporis*";

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse relaie l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'intervenante, s'agissant de l'association requérante; qu'elle estime que les considérations émises par l'arrêt qui retient l'exception d'irrecevabilité à l'égard de certains requérants valent pour la première requérante;

Considérant que, dans son mémoire en intervention, l'intervenante soutient que la configuration du quartier rend impossible l'ignorance du début des travaux, même pour ceux qui n'habitent pas rue des Eteules, étant donné que les camions et engins de chantier doivent emprunter des ruelles étroites et à sens unique, et qu'il en est d'autant plus ainsi pour la première requérante, dont l'immeuble n'est séparé des nouvelles constructions que par trois murs; qu'elle rappelle aussi le contexte tendu de l'affaire, qui aurait dû inciter les requérants à plus de vigilance; qu'elle ajoute que ce n'est d'ailleurs pas innocemment que l'objet social de l'association requérante a été modifié, le 20 décembre 2006, pour y ajouter "la conservation du site de l'ancien couvent des Capucins à Enghien, en totalité ou en partie, afin de l'aménager notamment comme dépôt du patrimoine culturel et artistique des frères Mineurs Capucins et de la Sérénissime Maison d'Arenberg et de l'ouvrir au grand public pour encourager les développements des arts, de la culture et de la science", ce qui démontrerait que la première requérante aurait eu vent du projet litigieux;

Considérant qu'en réplique, les requérants rappellent que le permis litigieux n'a fait l'objet d'aucune forme de publicité et indiquent qu'à supposer que certains riverains aient été en mesure de constater que des travaux avaient débuté en décembre 2007, il n'en reste pas moins qu'ils auraient pu se méprendre sur leur nature exacte étant donné que, dans le passé, l'intervenante avait annoncé son intention de restaurer le couvent au lieu de l'abattre;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse conteste à nouveau la recevabilité *ratione temporis* du recours, dans le chef de la première requérante; qu'elle estime que celle-ci aurait dû apercevoir le charroi du chantier, passant nécessairement par la rue de l'Yser où se trouve le siège social de l'association; qu'elle fait valoir que la chapelle du noviciat et l'ancienne brasserie présentaient une hauteur supérieure à celle du bâtiment de la première requérante, en sorte qu'il ne peut être admis qu'elle ne se soit pas rendu compte de travaux nécessitant un permis d'urbanisme;

Considérant qu'il se déduit de l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux du Conseil d'Etat qu'à l'égard de ceux qui ne doivent pas recevoir notification d'une décision administrative individuelle, le délai de recours est, en principe, de soixante jours à compter de la découverte de son existence; que, s'agissant d'un permis d'urbanisme, et faute d'affichage régulier sur les lieux, cette existence se déduit normalement du commencement des travaux, du moins dès qu'ils permettent de comprendre qu'il s'agit d'actes soumis à autorisation; qu'il est toutefois possible au requérant de différer ce terme en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis à l'administration; que, dans ce cas, le délai de recours est interrompu et recommence à courir à partir du moment où le riverain a pu, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante pour former son recours; qu'en d'autres termes, la constatation des travaux ne constitue pas le point de départ du délai de recours mais le début du délai raisonnable dans lequel l'intéressé doit s'enquérir de l'existence de l'acte et de son contenu;

Considérant, par ailleurs, que les riverains ne sont pas tenus de s'informer à l'administration communale de l'état d'un projet, même s'ils sont intervenus pour s'y opposer; qu'il en va ainsi, à plus forte raison, pour celui qui n'a fait l'objet d'aucune forme de publicité;

Considérant qu'il y a lieu aussi de rappeler qu'il appartient à celui qui soulève l'exception de tardiveté d'en administrer la preuve; que les éléments avancés par l'intervenante, qui tiennent à de simples hypothèses, ne suffisent pas à revenir sur les appréciations de l'arrêt du 2 septembre 2008 où il fut notamment jugé que les allégations, non étayées, de l'intervenante sur l'affichage du permis étaient démenties par des témoins;

Considérant que s'il est vrai que la propriété de l'association requérante jouxte le terrain litigieux par l'arrière, ses locaux en sont relativement éloignés et donnent sur une autre rue; qu'elle ne dispose d'aucune vue sur l'intérieur de l'îlot; que les photos produites par l'intervenante à l'appui de son mémoire en intervention ne montrent que le démontage de la toiture du noviciat qui est plus bas que la chapelle, outre que ces photos ont été prises non à partir de la propriété de la première requérante mais à partir du bien de la partie intervenante; que, par ailleurs, le passage d'engins de chantier ne suffit pas à démontrer la connaissance qu'aurait pu avoir la première requérante du permis attaqué, de nombreux autres projets pouvant justifier ledit passage;

Considérant que les deux autres requérants sont domiciliés rue des Capucins d'où il leur était impossible de suivre l'évolution du chantier au jour le jour; que, pour ce qui les concerne, l'affirmation suivant laquelle ils n'ont eu conscience des travaux qu'au début du mois de janvier 2008 - le service de l'urbanisme n'ayant rouvert ses portes que vers la mi-janvier - reste plausible;

Considérant que, pour que la fin de non-recevoir puisse être retenue, il faudrait que le service de l'urbanisme de la ville fournisse la preuve que les requérants ou leur mandataire ont obtenu copie du permis litigieux avant le 19 janvier 2008, auquel cas le recours formé le 19 mars suivant serait tardif; que la partie adverse reste en défaut d'apporter cette preuve; que l'exception d'irrecevabilité ratione temporis est rejetée;

Considérant, quant à l'intérêt à agir, que, dans son mémoire en intervention, l'intervenante conteste l'intérêt à agir de l'association requérante; qu'elle rappelle la jurisprudence qui exclut les associations créées pour les besoins de la cause et écarte aussi les actions introduites pour défendre les intérêts particuliers de leurs membres; qu'elle ajoute que le site du couvent visé par la modification de l'objet social de la première partie requérante n'appartient pas à celle-ci, "que, plus particulièrement, la partie du site faisant l'objet du projet litigieux est la propriété de la partie intervenante, rendant impossible la poursuite de l'objet social de la première partie requérante sur cette partie" et qu'"il en résulte que la première partie requérante ne dispose d'aucun intérêt au recours";

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse fait sienne cette exception d'irrecevabilité;

Considérant, quant à l'intérêt à agir, que chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier; que ni la partie adverse ni la partie intervenante ne contestent l'intérêt à agir des deuxième et troisième requérants, lesquels habitent à 50 mètres du projet litigieux;

Considérant que, s'agissant de l'association requérante, sans qu'il soit besoin de vérifier si le recours entre bien dans son objet social, il y a lieu de constater que celle-ci est propriétaire du bâtiment qui jouxte le projet litigieux; que sa qualité de riveraine suffit à justifier son intérêt à agir;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 128 et 129 du CWATUP et de l'incompétence de l'auteur de l'acte; qu'ils soutiennent, rapport d'expert à l'appui, que la mise en œuvre du permis litigieux requiert un élargissement de dix centimètres de la rue des Eteules en sorte

que la demande aurait dû être soumise à une enquête publique et faire l'objet d'une délibération du conseil communal;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen manque en fait; qu'elle fait valoir qu'outre que la demande de permis ne portait pas sur une modification de la voirie communale, l'acte attaqué ne l'implique aucunement; qu'elle affirme que la distance de 2,05 mètres établie par les plans joints à la demande de permis est confirmée par le plan cadastral et d'autres plans déposés auprès d'elle pour des biens directement situés aux alentours du projet litigieux; qu'elle observe que les assertions des requérants seraient basées sur une expertise unilatérale à laquelle est jointe tout au plus une photo; qu'en ordre subsidiaire, la partie adverse doute de l'intérêt des requérants au moyen en invoquant l'adage "de minimis non curat praetor"; qu'elle estime que "cet empiètement de 10 cm ne peut à lui seul justifier la mise en œuvre de la compétence du conseil communal en matière de voirie";

Considérant que la partie intervenante observe que les requérants ne joignent aucun mesurage de la voirie et que les rapports du géomètre-expert que la première requérante a sollicité ne contiennent pas non plus de mesurage de la voirie; qu'elle estime que, pour autant qu'il soit nécessaire d'investiguer davantage, la seule solution serait que le Conseil d'Etat désigne un expert;

Considérant qu'en réplique, les requérants rappellent les termes du rapport du géomètre-expert DELANNOY, qui, selon eux, n'a pas moins de valeur que les plans joints à la demande de permis; qu'ils ajoutent que ces constatations ont été confirmées par un huissier de justice, officier ministériel assermenté, dont le procès-verbal du 13 mai 2008 est joint au mémoire en réplique; qu'ils font aussi observer que les autres parties se sont abstenues de produire des relevés pour contredire leur grief; qu'ils précisent encore que "le permis d'urbanisme attaqué implique nécessairement une modification de la voirie dans sa largeur et aussi dans sa composition puisqu'il impose la réalisation d'un nouveau trottoir en pavés de béton, fondation comprise (en remplacement de l'asphalte qui existait) et le remplacement de la bordure, sans qu'il y ait eu ni enquête publique ni décision du conseil communal";

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse revient sur l'intérêt au moyen en raison de l'adage "de minimis non curat praetor"; qu'elle soutient que la circonstance que la consultation préalable du conseil communal tient à la compétence de l'auteur de l'acte et soit d'ordre public n'est pas relevante, certains arrêts ayant, selon elle, jugé irrecevable un moyen tiré d'une illégalité d'ordre public n'ayant pas lésé le requérant; qu'elle répète ensuite l'argumentation contenue dans

son mémoire en réponse; qu'elle ajoute qu'en toute hypothèse, la consultation du conseil communal n'est pas une formalité obligatoire, la modification de la voirie n'étant pas prévue par l'auteur du projet et, à supposer que la condition édictée dans le permis implique une modification de la voirie, celle-ci n'étant pas rendue indispensable par la réalisation du projet;

Considérant que, dans sa version applicable au permis attaqué, les articles 128 et 129 du CWATUP disposaient comme suit :

" Art. 128. La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, ainsi qu'aux actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie.

[...]

Art. 129. § 1^{er}. Sans préjudice de l'application de l'article 57, alinéa 1^{er}, lorsque le collège des bourgmestre et échevins constate que le permis peut être accordé en ce qui le concerne, l'instruction de la demande est soumise aux formalités complémentaires ci-après :

1° le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur;

2° le conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête et délibère sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de permis.

[...]"

Considérant que ces dispositions touchent à la compétence du conseil communal; que, dès lors, le moyen tiré de l'absence de consultation préalable du conseil communal sur les questions de voirie, est d'ordre public; que la jurisprudence citée par la partie adverse est relative à l'intérêt au recours que doit toujours avoir un requérant même s'il invoque un moyen d'ordre public; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort du rapport du géomètre-expert DELANNOY, mandaté par les requérants, ce qui suit :

" La distance entre le coin saillant du mur de l'habitation voisine n° 4 et le coin rentrant constitué par le pignon de cette même habitation et le mur de façade principalement abattu [Il faut sans doute lire : le mur de la façade principale] [Voir Photo P1010790] de l'ancienne brasserie marquant l'alignement d'origine est de 1,95 mètres. Le plan de l'architecte indique 2,05 mètres.

De deux choses l'une : ou bien l'architecte se trompe; ou bien l'architecte fait édifier la façade du nouvel immeuble à 10 cm en retrait de l'alignement actuel et dans ce cas modifie la largeur de la voirie";

Considérant que ces constatations sont confirmées par un procès-verbal dressé par un huissier de justice mandaté par les requérants;

Considérant, dès lors, que la demande de permis d'urbanisme attaqué implique nécessairement une modification de la voirie dans sa largeur sans qu'il y ait eu ni enquête publique ni décision du conseil communal;

Considérant que les arguments avancés par les requérants, preuves à l'appui, et dont les parties adverse et intervenante ne contestent pas la matérialité, suffisent à admettre le bien-fondé du moyen sans qu'il soit nécessaire de recourir à une expertise;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 285 du CWATUP, des articles D.62 et suivants du Code de l'environnement, de l'absence d'examen sérieux et concret de la demande et de la méconnaissance du principe général de droit qui veut que tout acte de l'administration soit fondé sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles;

que, dans une première branche, les requérants reprochent à l'acte attaqué de s'être fondé sur des plans incomplets et inexacts au regard des exigences de l'article 285 précité qui fixe la composition du dossier joint à la demande de permis d'urbanisme; qu'ils visent, en particulier, les points suivants :

- la largeur de la rue des Eteules et le gabarit des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres autour de la parcelle ne sont pas renseignés;
- les annexes à la demande ne précisent pas l'identité des propriétaires des immeubles contigus;
- l'existence de fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieure n'est pas mentionnée, spécialement les vues de servitude dont bénéficierait la première requérante (ouvertures dans le mur séparant les propriétés);
- il n'est pas précisé que ce mur est mitoyen et son implantation complète n'est pas figurée; l'épaisseur renseignée est de 40 cm au lieu de 60 cm;
- les plans n'illustrent pas la façade latérale gauche de l'immeuble en projet et des constructions attenantes, le profil des pignons des constructions contiguës, pas plus que la liaison entre l'immeuble projeté et les édifices attenants;
- la distance renseignée entre le coin droit de la maison voisine (n° 4 de la rue des Eteules) et le front de bâtisse, à maintenir, de l'ancienne brasserie est de 205 cm quand elle n'est, en réalité, que de 195 cm; qui plus est, les plans situent cette maison un mètre trop à gauche;

que, selon eux, il ressort clairement des motifs de la décision attaquée que l'autorité délivrante s'est uniquement basée sur les documents joints à la demande de permis, sans procéder à des investigations complémentaires;

que, dans une seconde branche, ils soutiennent que la notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement est incomplète; qu'ils citent, en particulier, le point suivant de la notice :

" Intégration au cadre bâti et non bâti : risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante), différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation) : bâtiment gabarit classique, matériaux traditionnels, façade classique";

qu'ils rappellent que l'article D.66, § 1^{er}, 3^o, du Code de l'environnement prévoit que le document d'évaluation renseigne "les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur : [...] les biens matériels et le patrimoine culturel"; qu'ils affirment que les motifs du permis attaqué ne suffisent pas à pallier les insuffisances de la notice; que, selon eux, la question "de l'obstruction de la fenêtre de servitude de gauche située dans la façade ouest de l'immeuble de la première requérante et la question des répercussions importantes de l'immeuble litigieux sur le quartier ancien du centre d'Enghien n'ont pas été examinées dans la notice des incidences jointe à la demande de permis d'urbanisme" et que, "par conséquent, les autorités ayant émis un avis ainsi que la partie adverse n'ont pas été suffisamment éclairées à propos de toutes les incidences sur l'environnement immédiat de la construction autorisée par le permis d'urbanisme attaqué";

Considérant que la partie adverse répond que les requérants se contentent d'énumérer certains éléments manquants du dossier sans en tirer aucune conséquence concrète quant à la connaissance qu'elle-même avait du dossier; qu'elle soutient que les éléments exposés comme étant manquants par les requérants "ne sauraient remettre en cause [son] appréciation générale du projet litigieux"; qu'elle précise que le service de l'urbanisme de la partie adverse aurait pu d'autant moins ignorer les particularités du centre historique d'Enghien que le permis litigieux n'est pas isolé et s'inscrit dans un contexte plus vaste, elle-même ayant autorisé de nombreux projets dans l'îlot concerné;

que, plus particulièrement, quant à la première branche, elle soutient que le plan n° 2 illustre le gabarit de l'immeuble du n° 4 de la rue des Eteules, que le même document représente les façades latérales, indication qui figure aussi aux plans n° 1 et 3; qu'elle ajoute que d'éventuels manquements ont pu, du reste, être palliés par le reportage photographique joint à la demande de permis et que la largeur de la voie

publique peut être calculée à l'aide du plan d'implantation; qu'elle soutient encore que les soi-disant erreurs de distances sont simplement affirmées par le géomètre-expert des requérants, sans qu'aucun plan ne soit joint à son rapport, et qu'à la supposer établie, l'erreur serait minime (dix centimètres) et ne pourrait nuire au voisin, le bâtiment litigieux s'implantant alors en léger retrait; qu'elle fait valoir qu'en toute hypothèse, les irrégularités dénoncées ne pourraient préjudicier que les riverains immédiats mais que l'arrêt n° 185.991, précité, a jugé leur recours tardif; que, s'agissant des servitudes de vue vantées par les requérants, à supposer qu'elles soient opposables à l'intervenante, elle affirme que les fenêtres dont question ont été obturées de longue date, en sorte qu'il est normal qu'elles ne figurent pas sur les plans;

que, sur la seconde branche, s'agissant des lacunes de la notice quant aux répercussions du projet sur le quartier ancien du centre d'Enghien, elle fait valoir qu'eu égard à la dimension humaine de la ville et aux nombreux projets qu'elle a déjà autorisés, elle a pu apprécier pleinement les répercussions du projet litigieux sur le centre ancien; qu'elle précise encore que le centre d'Enghien contient certes des immeubles anciens mais également d'autres immeubles plus récents et qu'ainsi, la rue des Eteules a accueilli pas moins de 17 immeubles depuis 1998;

que, quant à la circonstance que la notice d'évaluation n'indique pas l'obturation de la fenêtre de servitude de gauche, elle rappelle que les autorisations sont délivrées sous respect des droits civils des tiers et qu'une telle contestation n'est pas de la compétence du Conseil d'Etat mais des cours et tribunaux, lesquels sont d'ailleurs saisis d'une action à cet égard; qu'elle estime qu'à aucun moment la première requérante ne démontre l'existence de la servitude vantée, sauf par un acte de donation de 1997 qui mentionne une servitude non de vue mais de lumière qui "peut" être maintenue, et dont on ignore au surplus si elle est opposable; qu'elle observe que, dans une demande de permis d'urbanisme introduite en 2000, la première requérante indiquait déjà que les ouvertures étaient obturées, en sorte qu'elle est malvenue de se plaindre d'une atteinte à ses droits; qu'elle renvoie aussi aux photographies déposées par les requérants et le géomètre-expert DELANNOY, qui confirment l'obturation des fenêtres;

Considérant que, sur la première branche, la partie intervenante conteste d'abord les prétendues erreurs de mesurage et estime que seule une expertise judiciaire pourrait départager les points de vue, comme la première requérante l'a elle-même admis dans le procès au tribunal de première instance de Mons; que, s'agissant de la prétendue servitude, elle reprend les termes de l'acte de donation de l'immeuble de la première requérante, déjà cités par la partie adverse; qu'elle relève par ailleurs qu'il ressort du rapport du géomètre-expert DELANNOY et des photos y annexées que la fenêtre de gauche était murée et que la fenêtre de droite l'était jusqu'à ce que sa maçonnerie ait été enlevée à l'occasion des travaux de démolition

du mur adossé au mur mitoyen; qu'elle en déduit que la première requérante a renoncé, comme l'acte de donation l'y autorisait à utiliser la servitude de vue et d'aération, et qu'elle n'avait pas à informer la partie adverse de ces prétendues servitudes;

que, sur la seconde branche, à nouveau sur la question de l'obturation des fenêtres, elle n'aperçoit pas l'intérêt des requérants à ce moyen puisque les fenêtres resteront murées; qu'elle fait valoir que la question de la validité de cette servitude est débattue devant les tribunaux de l'ordre judiciaire et échappe à la compétence du Conseil d'Etat; que, pour le surplus, elle estime que les motifs de la décision en cause, qu'elle reproduit, révèlent un examen concret de la demande et de l'intégration du projet au bâti traditionnel du vieux centre; que, pour le surplus, elle se réfère à l'argumentation développée par la partie adverse;

Considérant qu'en réplique; les requérants affirment que c'est à tort que les parties adverse et intervenante prétendent qu'ils ne déduisent aucune conséquence des erreurs et lacunes du dossier; qu'ainsi, soulignent-ils, il est raisonnable de supposer que, si l'autorité délivrante avait eu conscience de la différence d'implantation à front de voirie, elle n'aurait pas manqué, soit de demander que le plan soit revu, soit de soumettre l'élargissement de la voirie au conseil communal; que s'agissant des servitudes d'air et de lumière dont jouit la première requérante dans le mur qui sépare sa propriété de celle de l'intervenante, ils soutiennent que si elles avaient été connues de l'autorité délivrante, sa décision n'aurait pas porté la mention qu'"au vu des documents présentés, le projet ne met pas en cause le droit des tiers"; qu'ils précisent que l'acte de donation qui en fait état ayant été transcrit au registre de la conservation des hypothèques, il est opposable aux tiers et que l'obturation des fenêtres ne l'a été que provisoirement pour des raisons de sécurité; qu'ils ajoutent que, s'il est vrai que les autorisations administratives sont délivrées sous réserve des droits civils, cela ne permet pas pour autant à l'autorité de négliger une atteinte à la salubrité de la propriété attenante, dès lors que cette servitude est nécessaire pour l'aération du local abritant des archives dont la conservation relève de l'objet social de la première requérante; qu'ils répètent par ailleurs que l'illustration des gabarits des immeubles voisins aurait pu permettre de constater un effet de rupture avec les constructions projetées; qu'ils relèvent enfin, pour la première fois, que la notice ne mentionne pas la présence d'une citerne à mazout enterrée et aussi d'asbeste-ciment;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse rappelle que l'acte attaqué indique qu'"au vu des documents présentés, le projet ne met pas en cause le droit des tiers" et que le permis "est délivré sous réserve du droit des tiers"; qu'elle rappelle aussi qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative sous réserve de l'erreur manifeste

d'appréciation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'elle relève en outre qu'elle "ne pouvait être au courant d'une quelconque contestation quant à ces servitudes dès lors que ce n'est que par le biais de la présente procédure que la première requérante a soutenu l'existence de ces dernières alors qu'elles étaient [obturées] depuis de nombreuses années, ce qui pose la question de savoir si cette servitude ne s'est pas éteinte par prescription"; que, pour le surplus, elle répète l'argumentation développée dans son mémoire en réponse;

Considérant, sur la première branche, que les carences ou les inexactitudes du dossier introduit à l'appui d'une demande d'autorisation ne vicient la décision consécutive que lorsqu'il est raisonnablement permis de supposer qu'elles ont pu induire l'administration en erreur sur un aspect déterminant du dossier; qu'à cet égard, il suffit d'établir de manière plausible que les manquements sont d'une importance telle qu'il peut être raisonnablement considéré que l'autorité aurait pu prendre une autre décision si elle avait été correctement informée;

Considérant qu'en l'espèce, l'absence de renseignements sur les raccords avec les immeubles contigus et l'identité de leurs propriétaires ne peut avoir causé grief qu'à des parties qui ne sont plus à la cause;

Considérant que, s'il est vrai qu'en principe, les autorisations administratives sont délivrées sans préjudice des droits civils des tiers, il reste qu'il appartient à l'autorité délivrante de motiver correctement sa décision et d'apprécier le projet conformément au bon aménagement des lieux en tenant compte des règles de distances et de vues comme il lui revient de justifier sa position quand elle a connaissance d'une contestation sur la limite des propriétés ou de l'existence d'une servitude;

Considérant que, sur ce point, la présence de deux ouvertures dans le mur du fond, mitoyen de la propriété de la première requérante, si elle avait été signalée dans la demande adressée à l'autorité, aurait dû inciter celle-ci à s'informer; que la circonstance que les fenêtres soient plus ou moins obturées, que la servitude soit de jour ou de vue, que le propriétaire du fonds dominant y ait renoncé ou qu'elle soit prescrite sont autant d'arguments tardifs; que ce qui importe, c'est que l'autorité soit informée de leur présence au moment de statuer et puisse, après avoir procédé aux investigations requises, se prononcer en connaissance de cause; que cet élément n'a cependant pas été porté à la connaissance de la partie adverse, ce qu'elle reconnaît dans son dernier mémoire, en sorte que, sur ce point, la première branche du moyen est fondée;

Considérant que, s'agissant de l'absence de représentation des gabarits des immeubles voisins - formalité qui dépasse l'intérêt des riverains immédiats -, il y a lieu d'observer que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, les plans joints à la demande de permis ne les représentent pas, une chose étant d'illustrer, du reste très partiellement, des façades (en deux dimensions), une autre de montrer des gabarits (en trois dimensions); que, certes, le plan n° 1 comporte, au verso, six photographies des abords, mais elles sont de dimensions réduites, peu lisibles et non commentées de sorte qu'il n'est pas possible de se faire une opinion sur cette seule base;

Considérant, sur la seconde branche, que les inexactitudes ou les carences de la notice d'évaluation des incidences peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions; qu'elles ne pourraient avoir de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause, les motifs de l'autorisation pouvant révéler qu'elle a eu conscience des insuffisances du document pour les pallier d'initiative;

Considérant qu'en l'espèce, sur la question de l'intégration au cadre bâti, le document litigieux porte seulement la mention "bâtiment gabarit classique, matériaux traditionnels, façade classique; que les gabarits des immeubles voisins ne sont pas illustrés sur les plans, et les photographies produites à l'appui de la demande de permis sont difficilement exploitables; qu'en outre, compte tenu de ce que le projet s'implante dans un périmètre spécialement protégé, l'autorité délivrante aurait dû requérir un complément d'information, soit montrer, par les motifs de sa décision, qu'elle s'était spontanément livrée à un examen concret de la question;

Considérant que, dans cette mesure, le moyen est fondé en ses deux branches;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 113 et 114 du CWATUP, du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme inscrit aux articles 393 et suivants du code précité, spécialement les articles 394 à 396, et du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville d'Enghien, adopté le 18 novembre 1993 par le conseil communal et approuvé par arrêté ministériel du 19 janvier 1994, spécialement le chapitre I^{er} du titre IV, applicable à l'"aire du centre ancien protégé de la ville d'Enghien", notamment les articles 41, 44, 45, 47, 48 et 54;

que, dans une première branche, les requérants soutiennent que, du fait du décalage arrière de l'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'immeuble situé au numéro 4 de la rue des Eteules, l'article 394 du CWATUP et l'article 41, alinéa 1^{er}, du R.C.U. ont été méconnus, lesquelles dispositions prévoient : "les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel";

que, dans une deuxième branche, ils soulignent les différences dans les hauteurs sous corniche et faîtières, supérieures à celles des immeubles voisins, alors que l'article 395, b), du CWATUP et les articles 44 et 45 du R.C.U. prévoient que ces éléments doivent s'harmoniser au bâti existant;

que, dans une troisième branche, ils reprochent à la construction nouvelle d'avoir une largeur de façade nettement supérieure à celles des trois bâtiments qu'elle remplacerait, soit la brasserie, la chapelle et l'infirmerie des novices du couvent, dépassant même la largeur cumulée des trois anciens édifices alors que l'article 395, a), du Code wallon de l'aménagement du territoire porte que "la largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège communal";

que, dans une quatrième branche, ils soutiennent que la construction autorisée a de nombreuses fenêtres de toiture à dominante horizontale et des lucarnes en toiture sans agencement équilibré et sans rapport avec l'architecture de la façade, alors que l'article 395, b), du CWATUP et l'article 54, alinéas 1^{er} et 2, du R.C.U. disposent comme suit :

" Pour les immeubles ou parties d'immeubles visibles de la voie publique, l'ensemble des baies et ouvertures doit présenter une allure dominante verticale et une ordonnance régulière et équilibrée.

Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade qu'elles surplombent et situées à l'aplomb des baies et ouvertures pratiquées dans celles-ci";

que, dans une cinquième branche, ils soutiennent que les toitures de la construction litigieuse ne seront pas en harmonie avec les toitures environnantes, en méconnaissance des articles 396, alinéa 1^{er}, du CWATUP et 47, alinéa 1^{er} du R.C.U. qui prévoient que "les toitures doivent être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales";

que, dans une sixième branche, ils reprochent à l'autorité délivrante d'avoir accepté que certains pans de toiture ne présentent pas une pente continue alors que l'article 396, a), du CWATUP prescrit que "lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue";

que, dans une septième et dernière branche, ils invoquent, par voie de conséquence, la méconnaissance des articles 113 et 114 du CWATUP et l'incompétence de l'auteur de l'acte qui, s'il avait entendu s'écarter des dispositions invoquées aux six premières branches, aurait dû respecter les conditions d'une procédure dérogatoire;

Considérant que la partie adverse renvoie, quant à la première branche, à son argumentation relative aux premier et deuxième moyens;

que, sur la deuxième branche, elle estime qu'il ressort des articles 44 et 45 du R.C.U. qu'elle cite que, dans son appréciation de l'intégration au bâti, l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir discrétionnaire et ne pourrait être censurée qu'en cas d'erreur manifeste; qu'elle observe qu'en l'espèce, la construction en cause présente quatre niveaux, le dernier étant partiellement engagé dans la toiture conformément à l'article 45 précité, que le bâti environnant proche est constitué de bâtiments présentant des gabarits équivalents ou proches du projet contesté; qu'elle relève la présence proche du couvent auquel vient se raccorder le projet; qu'elle estime que les différences de niveaux existants entre les immeubles situés à droite et à gauche du projet ne sont pas de nature à engendrer une rupture disproportionnée du front bâti; qu'elle conclut qu'elle n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation, ce que confirme la motivation du permis qu'elle cite;

que, sur la troisième branche, elle observe que le raisonnement des requérants est biaisé quand il prend en compte la largeur totale de la façade du projet, destiné à remplacer trois bâtiments (brasserie, chapelle et infirmerie des novices), outre un ancien mur de clôture, qui ne peut être assimilé à une façade; qu'elle précise que le front de bâti est certes modifié mais uniquement en ce qu'il remplace un mur de clôture par un immeuble nouveau, point sur lequel elle s'est d'ailleurs expressément prononcée; qu'elle estime qu'en toute hypothèse, le collège communal s'est prononcé sur ce point puisqu'il précise "que la construction projetée constituera un front de bâti homogène se situant à l'emplacement du solde du mur de clôture, de la chapelle et de la brasserie";

que sur la quatrième branche, elle cite l'article 395, b), du CWATUP selon lequel, notamment, "les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade" ainsi que l'article 54 du R.C.U., lequel exige une dominante verticale ainsi qu'un ordonnancement régulier et équilibré; qu'elle estime qu'il ressort du plan n° 2 joint à la demande de permis que la façade avant présente bien une dominante verticale et qu'elle est traversée par un rythme régulier et équilibré, en ce compris les lucarnes; qu'elle renvoie aussi à la note explicative jointe à la demande de permis où l'on peut lire que "comme c'est une façade très large, on a accentué la verticalité et on a utilisé des couleurs de briques afin de rétablir la physionomie rythmée traditionnelle des

alignements de façades étroites avoisinantes"; qu'elle conclut que les requérants tentent de substituer leur appréciation à la sienne;

que, sur la cinquième branche, elle soutient que celle-ci est irrecevable, les requérants ne proposant aucune démonstration concrète de leur affirmation selon laquelle les toitures du bâtiment litigieux ne seraient pas en harmonie avec celles du bâti traditionnel; qu'elle observe que la seule toiture présentant une légère variante est le module de liaison avec le couvent des Capucins, ce qui s'explique par la nécessité d'effectuer une jonction avec ledit bâtiment tout en laissant un passage pour accéder aux jardins communs; qu'elle observe aussi que le couvent ne présente pas lui-même des toitures traditionnelles à deux versants;

que, sur la sixième branche, elle fait valoir à nouveau que les requérants se contentent d'affirmations non concrètes; qu'elle ajoute que les toitures du bâtiment présentent une pente continue comme cela ressort des plans;

que, sur la septième branche, elle fait valoir qu'étant l'accessoire des griefs qui précèdent, elle doit être rejetée par voie de conséquence;

Considérant que la partie intervenante développe pour l'essentiel la même argumentation que celle de la partie adverse en réponse au moyen; que, pour le surplus, sur la première branche invoquant une erreur de mesurage de 10 cm pour établir que les fronts de bâtisse ne seraient pas maintenus dans leur état de fait actuel, elle estime nécessaire une expertise contradictoire; que, sur la seconde branche relative à la hauteur sous corniche, elle constate que le R.C.U. n'impose pas une hauteur déterminée mais davantage un équilibre et une intégration harmonieuse du projet bâti voisin; qu'elle fait valoir qu'une telle notion relève de l'appréciation discrétionnaire de l'administration; que, sur la troisième branche relative à la largeur de la construction autorisée, elle estime aussi nécessaire de procéder à des mesures d'instruction;

Considérant qu'en réplique, les requérants répètent leur argumentation quant aux premières et deuxième branches, confortée par un constat d'huissier joint au mémoire en réplique;

que, sur la troisième branche, ils observent que l'argumentaire des parties adverse et intervenante comporte une contradiction quand, tour à tour, elles incluent le mur de clôture dans le calcul de la largeur totale de la façade, puis affirment qu'"on ne saurait assimiler un mur de clôture à une façade"; que, selon eux, dans la seconde hypothèse, qui doit être retenue, l'auteur de l'acte attaqué aurait dû se justifier; que, sur la quatrième branche, ils réitèrent leur grief sur l'harmonisation des ouvertures à

la verticalité des façades; que, sur la cinquième branche, ils estiment que la réponse de la partie adverse contient une autre contradiction en ce sens qu'il ne peut être fait reproche aux requérants de ne pas préciser leur grief tout en justifiant pourquoi un élément des toitures s'écarte de l'architecture traditionnelle à deux versants; qu'ils précisent qu'en outre, il n'est pas aussi fait reproche à l'autorité délivrante d'avoir permis des versants d'une taille disproportionnée par rapport aux constructions traditionnelles locales; que, sur la sixième branche, ils "maintiennent qu'aucune dérogation n'a été accordée par le collège de sorte que les toits des constructions litigieuses devraient être en pente continue"; qu'ils renvoient en ce qui concerne les lucarnes à la quatrième branche du moyen;

Considérant que, dans son dernier mémoire, sur la première branche, la partie adverse renvoie à sa réfutation du premier moyen; qu'elle ajoute qu'en toute hypothèse, aucune modification du front de bâtisse n'est prévue, au contraire de ce qu'affirment les requérants, dès lors que les anciens bâtiments, chapelle et brasserie, étaient déjà situés en retrait et que le projet litigieux prévoit également un bâtiment en retrait; que, sur les deuxième et troisième branches du moyen, elle soutient qu'au vu de la formulation des dispositions du R.C.U. et du degré peu élevé de précision des prescriptions, ces dernières ne peuvent qu'avoir un caractère indicatif, exprimant les objectifs vers lesquels l'autorité se doit de tendre; qu'elle fait valoir qu'il ressort de leur prescrit que le critère réside essentiellement dans l'équilibre et l'intégration harmonieuse du projet avec le bâti voisin et proche, et que ce critère relève, par nature, du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'administration; qu'elle répète que la hauteur sous gouttière des volumes principaux est conforme à l'article 45, que le bâti environnant est constitué de bâtiments présentant des gabarits équivalents ou proches du projet contesté, comme le couvent auquel il vient se raccorder, et que les différences de niveaux existants entre les immeubles situés à droite et à gauche du projet litigieux ne sont pas de nature à engendrer une rupture disproportionnée du front bâti; que, s'agissant de la largeur de la façade, elle rappelle l'article 44 du R.C.U. selon lequel "la largeur des façades ne peut être modifiée, sauf si cette modification a précisément pour effet de rétablir la physionomie rythmée traditionnelle des alignements de façades étroites avoisinantes", ce qui, selon elle, est "manifestement" le cas en l'espèce;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, sur la quatrième branche, les requérants précisent que, comme indiqué dans leur requête, les baies et ouvertures en toiture ne présentent pas de dominante verticale mais horizontale, ce qui ressort bien du plan n° 2; qu'ils ajoutent que la partie adverse est restée muette en ce qui concerne les lucarnes dont ils rappellent qu'elles sont sans relation avec l'architecture de la façade et sans ordonnance régulière et équilibrée, contrairement à l'article 395, b); que, sur la cinquième branche, ils estiment que l'absence d'harmonie

des toitures litigieuses avec celles des constructions traditionnelles locales ressort "à l'évidence" du dossier dès lors que ces dernières sont par essence petites contrairement aux imposantes toitures du bâtiment en projet qui sont deux fois plus hautes que les toitures des maisons voisines; que, sur la sixième branche, ils soutiennent qu'il ressort d'emblée des plans annexés à la demande de permis que la toiture de l'immeuble n'est pas en pente continue, de sorte que même en l'absence de précision quant à la partie du toit devenant non continue, la branche du moyen est recevable; qu'ils font valoir qu'en effet, le toit est discontinu en raison des lucarnes, de la jonction qui est faite avec le reste du bâtiment des novices, comme cela ressort des plans n^{os} 2, 7 et 8;

Considérant, sur la première branche du troisième moyen, relative au front de bâtisse, que tant l'article 394 du CWATUP que l'article 41, alinéa 1^{er}, du R.C.U. disposent que "les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel"; qu'en l'espèce, les bâtiments démolis étaient, contrairement à ce que soutient la partie adverse, alignés sur toutes les maisons situées immédiatement à droite du bien litigieux; que la façade à rue de cet ensemble de constructions constituait donc un front de bâtisse; qu'il ressort de l'examen de la première branche que le permis autorise la construction du nouveau bâtiment en recul de 10 cm du front de bâtisse existant; que la première branche du moyen est fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que, d'une part, tant l'article 395, b), du CWATUP que l'article 44 du R.C.U. disposent que "les hauteurs sous corniche et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines ou [proches]"; que, d'autre part, selon l'article 45 du R.C.U., "lors de constructions nouvelles, de reconstructions ou de transformations d'immeubles dans des espaces dégagés, la largeur et la hauteur des façades et faîtes doivent s'harmoniser avec celles des immeubles environnants"; que ces dispositions qui, certes laissent un pouvoir d'appréciation à l'autorité délivrante, sont prescriptives et non indicatives contrairement à ce que soutient la partie adverse;

Considérant qu'en l'espèce, les requérants ont produit des photographies qui montrent que la rue des Eteules se compose de maisonnettes; que, d'ailleurs, le "rythme" de la façade de la construction nouvelle, évoque un alignement de maisons plus petites; que, toutefois, la hauteur sous corniche du bâtiment autorisé est supérieure d'environ un mètre à celle de l'immeuble voisin de droite tandis que la hauteur au faîte est supérieure de 4 mètres à celle de l'immeuble de gauche et de 3 mètres à celle de l'immeuble de droite, ces immeubles étant pourtant des constructions récentes; qu'en outre, la hauteur dépasse largement celle des petites maisons plus anciennes de la rue des Eteules, comme le montrent les photographies produites par les requérants et le relevé de leurs hauteurs fait par le géomètre-expert

et validé par un constat d'huissier de justice déposé par les requérants en annexe à leur mémoire en réplique (hauteur sous corniche de l'habitation située au n° 4 : 4 m; au n° 5 : 3,97 m; au n° 7 : 5,75 m; au n° 11 : 6,35 m (côté droit) et 6,50 m (côté gauche); au n° 13 : 6,47 m (côté droit) et 6,60 m (côté gauche));

Considérant qu'une telle différence de hauteur est constitutive, en l'espèce, d'une rupture significative avec le bâti existant, en méconnaissance des articles 44 et 45 du R.C.U.;

Considérant qu'à cet égard, la portée de ces dispositions n'est pas de s'inspirer des hauteurs et gabarits des immeubles que le projet est appelé à remplacer - en l'occurrence la brasserie et la chapelle et le noviciat - mais du bâti subsistant, composé notamment de maisonnettes;

Considérant, sur la troisième branche, relative à la largeur de la façade, que l'article 395, a), du CWATUP dispose que "la largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège communal"; que l'article 44 du R.C.U. dispose que "la largeur de la façade ne peut être modifiée, sauf si cette modification a précisément pour effet de rétablir la physionomie rythmée et traditionnelle des alignements de façades étroites avoisinantes";

Considérant que le projet autorisé tend à remplacer la brasserie, la chapelle et l'infirmerie des novices, ainsi qu'un mur de clôture; que, le langage courant ne permettant pas d'assimiler un mur de clôture aveugle à une façade, l'autorité délivrante aurait dû, par une motivation particulière, justifier pourquoi elle autorisait une augmentation de la largeur de la construction; que la troisième branche est fondée;

Considérant, sur la quatrième branche, que selon l'article 395, b), du CWATUP, "les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade"; que l'article 54 du R.C.U. dispose comme suit :

" Pour les immeubles ou parties d'immeubles visibles de la voie publique, l'ensemble des baies et ouvertures doit présenter une allure dominante verticale et une ordonnance régulière et équilibrée;

Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade qu'elles surplombent et situées à l'aplomb des baies et ouvertures pratiquées dans celle-ci";

Considérant que la lecture du plan n° 2 révèle la présence de fenêtres et lucarnes en toiture sans dominante verticale sans qu'une dérogation ait été sollicitée; que la quatrième branche du moyen est fondée;

Considérant, sur la cinquième branche, celle-ci est liée à la deuxième branche en ce sens que la réalisation de quatre niveaux habitables rue des Eteules impliquait des toitures d'importantes dimensions avec nombre d'ouvertures; que, cela étant, les règlements d'urbanisme visés ne les interdisent pas, pas plus qu'ils n'imposent des toitures à deux versants; que, contrairement à d'autres dispositions, qui prévoient de s'aligner sur la situation de fait, les articles 396, alinéa 1^{er}, du CWATUP et 47, alinéa 1^{er} du R.C.U. de la ville d'Enghien ont recours à un critère plus abstrait en prescrivant que "les toitures doivent être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales"; que, sur ce point, l'autorité dispose d'une marge d'appréciation assez large et ne pourrait être censurée qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, ce que les requérants ne démontrent pas;

Considérant, sur la sixième branche, que les requérants n'indiquent pas quels versants de toiture ne seraient pas en pente continue; que les explications contenues dans le dernier mémoire sont tardives; que cette branche du moyen est irrecevable;

Considérant, sur la septième branche du moyen, que celle-ci, qui reproche l'absence de dérogations accordées, est fondée dans la mesure où ont été retenues les quatre premières branches du moyen dénonçant la violation de prescriptions du CWATUP applicables au centre ancien protégé d'Enghien et du R.C.U.;

Considérant que l'examen du quatrième moyen ne pourrait aboutir à une annulation aux effets plus étendus;

Considérant que, dans son mémoire en intervention, la partie intervenante sollicite l'application de l'article 37 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat au motif que le recours serait manifestement abusif; qu'elle évoque d'autres litiges qui dénoteraient d'une "obstruction systématique [qui] trouve son origine dans un contentieux opposant la famille d'ARENBERG à la famille LABEEUW concernant l'ancien couvent des Capucins sis à Enghien";

Considérant que la notion de recours manifestement abusif doit recevoir une portée restrictive; qu'ainsi, cette notion concerne le recours qui tendrait manifestement à retarder l'exécution d'une décision administrative de toute évidence légitime ou qui n'est manifestement pas introduit dans le but d'obtenir une décision sur le fond même de la prétention; qu'un tel abus peut se déduire de l'existence dans le chef du requérant d'une mauvaise foi, d'un but de nuire, d'un esprit dilatoire ou d'une argumentation fantaisiste et manifestement mal fondée;

Considérant qu'en l'espèce, le recours qui est fondé ne remplit aucune des conditions pour qu'il soit qualifié d'abusif, en sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la partie intervenante,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 15 mars 2007 par le collège communal de la ville d'Enghien à la S.A. WBJ INVEST pour la démolition de bâtiments (chapelle et brasserie) de l'ancien couvent des Capucins et la construction d'un immeuble de 19 appartements, rue des Eteules à Enghien sur un bien cadastré 1^{ère} division, section B, n° 133 1.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.050 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.