**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 115.465 du 6 février 2003

A.73.875/XIII-193

En cause : **FABRY** Marie-Thérèse,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER
et Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Jodoigne,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,

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

Partie intervenante :

**PEETERS** Jules,

ayant élu domicile chez
Me Yves REGIMONT, avocat,
Marktplein 2
3400 Landen.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 4 avril 1997 par Marie-Thérèse FABRY qui demande l'annulation :

1) du permis de bâtir délivré le 2 août 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne à Jules PEETERS, autorisant la construction d'un immeuble de quinze

appartements et quinze garages sur un terrain sis à Jodoigne, à l'angle de la rue des Marchés et de la rue Marché-aux-Chevaux, cadastré section G, n° 80c;

2) de la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué au plan particulier d'aménagement n° 5 "Le Bordia" approuvé par l'arrêté royal du 4 octobre 1957;

Vu l'arrêt n° 67.233 du 30 juin 1997 accueillant la requête en intervention introduite par Jules PEETERS dans la procédure en référé et rejetant la demande de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 14 juillet 1997 par la requérante;

Vu la requête introduite le 14 novembre 1997 par laquelle Jules PEETERS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 novembre 1997 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. KOVALOVSZKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 14 août 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 19 décembre 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 janvier 2003;

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

Entendu, en ses observations, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et loco Me Y. REGIMONT, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, premier auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause peuvent se résumer comme suit :

1. Le 18 mars 1996, Jules PEETERS introduit, auprès du collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne, une demande de permis de bâtir, en vue de la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis à Jodoigne, rue des Marchés/Marché-aux-Chevaux, cadastré section G, n° 80c.

2. Selon la demande de permis, le bien concerné est situé dans le périmètre du plan particulier "Le Bordia" approuvé par arrêté royal du 4 octobre 1957. Cette affirmation est confirmée par le collège des bourgmestre et échevins, qui précise qu'il s'agit du "P.P.A. n° 5". En revanche, dans sa décision du 17 juillet 1996, le fonctionnaire délégué vise une dérogation "aux prescriptions du plan particulier d'aménagement Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/79 dit «d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique»".

Selon les éléments du dossier, le bien se trouve dans le champ de vue d'un monument classé, la Ferme des Boues, et dans une "zone protégée" au sens de l'arrêté royal du 13 décembre 1976 (articles 309 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque).

3. Les plans montrent que le projet a pour objet la construction de quinze appartements et quinze garages, à l'angle de la rue Marché-aux-Chevaux et de la rue des Marchés. Cet immeuble présente un rez-de-chaussée, un étage et un niveau aménagé dans la toiture.

4. L'accusé de réception de la demande est délivré le 2 avril 1996.

5. Une enquête publique est organisée du 18 avril 1996 au 6 mai 1996. Quinze réclamations sont déposées, parmi lesquelles celle de la requérante.

Le 22 mai 1996, le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur les réclamations et donne, sur la demande, l'avis suivant :

" Vu la demande introduite par Monsieur Jules PEETERS, 22, Korenarenstraat à 3090 OVERIJSE et tendant à obtenir l'autorisation de construire un immeuble à appartements avec garages sous Jodoigne - Rue des Marchés/Marché-aux-Chevaux - Section G - N° 80 C;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 02.04.1996;

Vu le C.W.A.T.U.P.;

Attendu que le bien est situé dans le P.P.A. N° 5 «Le Bordia», A.R. du 04.10.1957 et dans le champ de vue d'un bien classé «Ferme des boues» - A.R. du 01.07.1993 et dans la zone protégée - A.R. du 13.12.1976;

Vu le P.V. de clôture de l'enquête publique en date du 6.05.1996 et dont il résulte que 15 réclamations ont été déposées;

Vu l'analyse des réclamations des riverains dont 2 points sont retenus;

D E C I D E :

Article 1.

De prendre acte de la clôture de l'enquête et d'émettre un avis favorable sur le projet sous réserve :
1. que les châssis soient en bois brun et que les impostes ne soient pas renversés;
2. que la toiture soit réalisée en tuiles rouges identiques à celles des immeubles voisins.

Article 2.

En ce qui concerne les autres points des réclamations, le Collège Echevinal en prend connaissance.

Article 3.

Le projet semble correspondre aux prescriptions urbanistiques du P.P.A., toutefois, le Collège souhaite obtenir l'avis du Fonctionnaire-Délégué sur ce dossier étant donné que l'avis des Monuments et Sites est de toute façon requis.

Article 4.

Le dossier sera transmis, pour avis, à Monsieur le Fonctionnaire-Délégué et aux Monuments et Sites".

6. Par une lettre du 10 juin 1996, le fonctionnaire délégué informe le collège qu'il sollicite l'avis de la chambre provinciale de la Commission royale des monuments, sites et fouilles, "en raison de la situation du bien dont objet, dans le champ de vue de la Ferme des Boues, monument classé et dans le centre ancien protégé".

7. Le 17 juillet 1996, le fonctionnaire délégué, visant "la proposition de dérogation du collège échevinal du 22/5/96 aux prescriptions du plan particulier d'aménagement Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/3/79 dit «d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique», introduite par Monsieur PEETERS J.", accorde une dérogation aux prescriptions du plan particulier d'aménagement.

8. La décision du fonctionnaire délégué, qui constitue le second acte attaqué par le présent recours, est rédigée de la manière suivante :

" . Vu la situation du bien en zone d'habitat d'intérêt culturel historique et/ou esthétique;
. Sachant que la dérogation demandée concerne la hauteur sous corniche demandée à 7,6 m maximum au lieu de 6,3 m dans le plan particulier d'aménagement;
. Vu la décision du Collège Echevinal en sa séance du 22/05/96;
. Vu la situation du bien en face de la Ferme des Boues, monument classé le 30 juin 1993, en raison de sa valeur historique et architecturale;
. Vu la situation du bien dans le centre ancien de la ville de Jodoigne;
. Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme n'est pas applicable ici en raison du plan particulier d'aménagement;
. Considérant la valeur architecturale d'ensemble du quartier, dont de nombreux bâtiments sont repris à l'Inventaire du patrimoine monumental de la Belgique;
. Considérant les caractéristiques du quartier ancien, à tissu urbain serré, parcellaire étroit et voirie étroite et pavée;
. Considérant qu'il convient dans les centres anciens de préserver au maximum des espaces libres et des plantations à l'intérieur des îlots, mais que les fronts de bâtisses doivent être reconstitués pour compléter la structure de l'habitat;
. Vu l'intérêt collectif d'augmenter la densité de l'habitat dans les centres agglomérés;
. Considérant qu'il convient, dans un centre ancien, de respecter les éléments constituants du quartier, tant au niveau des matériaux, des gabarits, des tonalités prédominantes, des rythmes architecturaux;
. Vu le rapport du géomètre-expert dressé le 02/03/1993 (calcul des hauteurs des faîtières et corniches des bâtiments voisins, dont copie en annexe);
. Vu les antécédents du dossier référencé 134/PBB/399;
. Considérant que les constructions projetées sont compatibles avec le bâti existant;
. Vu les résultats de l'enquête publique analysés par le Collège Echevinal de Jodoigne;
. Considérant les améliorations substantielles imposées au projet initial et reprises ci-après;
. Vu l'avis défavorable de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles émis le 03/07/96 (...);
. Considérant que les réserves ci-après améliorent le projet ou réfutent les griefs exprimés;
. LA DEROGATION EST ACCORDEE SOUS RESERVES :

I- D'avertir Monsieur DE WAELE Eric, archéologue du Service des Fouilles de la Région wallonne, au minimum trois mois avant le début des excavations (...).

II- D'améliorer l'intégration architecturale du projet en prévoyant les modifications suivantes :

1. POUR REMEDIER A L'IMPRESSION DE «MASSE UNIQUE»

a. Utilisation de parements de teinte rouge-brun foncé, mais, entre chaque tuyau de descente d'eau pluviale, varier, le format, le fournisseur, l'appareillage et le rejointoiement du parement (pour la façade de la rue Marché-aux-Chevaux utiliser 3 parements de nuances différentes et 4 pour la rue des Marchés).
Ainsi, le volume apparaîtra comme une juxtaposition de 4 propriétés différentes.
b. Alternance des coloris de menuiserie entre chaque pseudo-maison (châssis en bois brun puis blanc).
c. Alternance des matériaux de toitures entre chaque pseudo-maison (tuiles rouges puis tuiles gris foncé).
d. Création de deux soupiraux à la verticale des deux grandes fenêtres du rez-de-chaussée de l'immeuble de droite de la façade de la rue Marché-aux-Chevaux.

2. POUR COMPLETER LES PLANS

a. La porte d'accès au garage sera blanche.
b. Les garde-corps des balcons seront de teinte noir ou brun-foncé.
c. Contrairement à la «COUPE AB», aucun encorbellement n'est autorisé sur les façades à rue (balcons);

3. POUR AMELIORER L'ESTHETIQUE DU BATIMENT

a. Suppression de la croupette de toiture au profit d'un mur pignon simple à l'angle des deux rues.
b. Création d'une croupette sur le volume principal, à la verticale de la porte d'accès au garage, rue des Marchés.

Remarque : le présent avis ne préjuge en rien du rapport de prévention du Service régional d'incendie".

9. Le 2 août 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne délivre le permis sollicité.

Cette décision, qui constitue le premier acte attaqué par le présent recours, vise "l'avis du fonctionnaire délégué", que le collège reproduit intégralement;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante considère que le permis querellé, qui porte la date du 2 août 1996, est périmé car il n'a pas été mis en oeuvre dans l'année de sa délivrance; qu'il lui paraît néanmoins de l'intérêt d'une bonne justice d'annuler les actes attaqués pour faire disparaître des apparences pouvant être trompeuses;

Considérant que la partie intervenante conteste la thèse de la requérante et entend démontrer qu'elle a mis en oeuvre le permis dans le délai de péremption;

Considérant que le délai de péremption du permis querellé a été interrompu par l'introduction du présent recours, lequel a, en tout état de cause, été notifié à la partie intervenante moins d'un an après la date dudit permis;

Considérant que la requérante prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 48, 239 et 252 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque (CWATUPa), en ce que :

- le demandeur de permis n'a introduit aucune demande tendant à obtenir une dérogation aux prescriptions du plan particulier d'aménagement (P.P.A.);

- le collège n'a pas proposé d'accorder une dérogation au P.P.A., et pour cause, puisqu'il considérait que le projet respectait intégralement les prescriptions urbanistiques de ce P.P.A.;

alors que :

- il ressort de l'avis du fonctionnaire délégué et du permis que le projet entend déroger aux prescriptions du P.P.A. n° 5 "Le Bordia", puisque, notamment, la hauteur sous corniche est portée à 7,6 mètres au lieu du maximum autorisé de 6,3 mètres;

- en toute hypothèse, une dérogation n'aurait pu être accordée qu'en respectant les dispositions des articles 48 et 239 du CWATUPa, lesquels requièrent qu'une proposition "motivée" soit formulée en ce sens par le collège des bourgmestre et échevins au fonctionnaire délégué; qu'il est inexact d'affirmer, comme le fait le fonctionnaire délégué, qu'il aurait été saisi, le 22 mai 1996, d'une proposition de dérogation du collège échevinal;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, répond que l'article 5, h), 2), du plan particulier d'aménagement n° 5 "Le Bordia" dispose comme suit :

" 2) hauteur de la façade sous corniche.

9,60 m pour l'alignement à la rue St-Jean
6,30 m comme cote de départ pour les autres alignements avec tolérance de 1 m de différence de hauteur entre les corniches, différence augmentée ou diminuée suivant les cas de la différence de niveau de la pente de la rue entre les deux bâtiments. Dans un groupe de plus de deux bâtiments, les corniches doivent être à même hauteur ou en ordre ascendant en partant des extrémités du groupe et en se dirigeant vers le centre de celui-ci";

que, selon elle, l'examen des plans montre que la hauteur sous corniche est inférieure à 7,30 mètres de sorte que le projet ne nécessitait aucune dérogation au plan particulier d'aménagement; qu'elle en déduit que la présence d'une dérogation accordée par le fonctionnaire délégué, en l'absence d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, ne peut affecter l'acte attaqué, puisqu'une telle dérogation est purement et simplement sans objet;

Considérant que la partie intervenante estime elle aussi que la dérogation ne devait pas être demandée, car la construction autorisée par l'acte attaqué respecte scrupuleusement les prescriptions du plan particulier d'aménagement; qu'elle relève, en effet, qu'une tolérance de 1 mètre est prévue, de sorte qu'une hauteur sous corniche de 7,30 mètres est acceptable;

Considérant que le second acte attaqué a été délivré en dérogation à l'article 5, h), du plan particulier d'aménagement "limitant à 6,30 m la hauteur des façades sous corniche"; que, selon cet acte, le collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne aurait proposé cette dérogation dans sa délibération du 22 mai 1996; que la décision de dérogation n'invoque aucune base légale précise si ce n'est, d'une manière générale, la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme telle qu'elle a été modifiée jusqu'en 1978;

Considérant que si le fonctionnaire délégué a fait application de l'article 48 du CWATUPa, il y a lieu d'observer que, contrairement à ce qu'il affirme dans le second acte attaqué, le collège des bourgmestre et échevins n'a pas, en sa séance du 22 mai 1996, proposé de déroger aux prescriptions du plan particulier d'aménagement Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 mais au contraire a estimé, selon l'article 3 de cette délibération, que "le projet semble correspondre aux prescriptions urbanistiques du P.P.A."; que le collège précise qu'il souhaite toutefois obtenir l'avis du fonctionnaire délégué sur ce dossier "étant donné que l'avis des Monuments et Sites est de toute façon requis"; que, dès lors, à défaut d'une proposition motivée du collège, le fonctionnaire délégué ne peut accorder de dérogation et le permis délivré sur cette base est illégal;

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent la seconde partie adverse et la partie intervenante, la dérogation au plan particulier n° 5 "Le Bordia" est nécessaire étant donné que celui-ci fixe la hauteur de la façade sous corniche à 6,30 mètres, admettant une tolérance de 1 mètre de différence de hauteur mais seulement entre les corniches, alors que l'immeuble projeté atteint une hauteur sous corniche allant jusqu'à 7,60 mètres;

Considérant que le moyen est fondé,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

Sont annulés :

1) le permis de bâtir délivré le 2 août 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne à Jules PEETERS, autorisant la construction d'un immeuble de quinze appartements et quinze garages sur un terrain sis à Jodoigne, à l'angle de la rue des Marchés et de la rue Marché-aux-Chevaux, cadastré section G, nº 80c;

2) la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué au plan particulier d'aménagement nº 5 "Le Bordia" approuvé par l'arrêté royal du 4 octobre 1957.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 594,96 euros, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 173,53 euros chacune et à charge de la partie intervenante à concurrence de 247,90 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le six février deux mille trois par :

| | | |
|---|---|---|
| M. | HANOTIAU, | président de chambre, |
| Mme | GUFFENS, | conseiller d'Etat, |
| M. | DAOUT, | conseiller d'Etat, |
| Mme | MALCORPS, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.