CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 67.233 du 30 juin 1997

A.73.875/III-22.969

En cause : **FABRY** Marie-Thérèse,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît et Luc CAMBIER, avocats,
rue Jean-Baptiste 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 PRESIDENT DE LA III^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 4 avril 1997 par Marie-Thérèse FABRY, qui tend à la suspension de l'exécution :

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-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 la requête introduite simultanément par la même requérante, qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 5 juin 1997 par laquelle Jules PEETERS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 2 juin 1997 fixant l'affaire à l'audience du 18 juin 1997;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la requérante, Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde

partie adverse, et Me Y. REGIMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la demande en intervention introduite par Jules PEETERS, bénéficiaire de l'acte critiqué;

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-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. nº 5". En revanche, dans sa décision du 17 juillet 1996, le fonctionnaire délégué parle d'une dérogation "aux prescriptions du plan particulier d'aménagement Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 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 (actuellement articles 309 et

suivants du code wallon de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du patrimoine).

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 CWATUP;

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 échevinal 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 mai 1996 aux prescriptions du plan particulier d’aménagement Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 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 deuxième 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 échevinal 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 le collège échevinal 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 la deuxième partie adverse soulève une fin de non-recevoir au motif que le recours en annula-

tion serait tardif, étant introduit plus de huit mois après la délivrance du permis de bâtir;

Considérant que la requérante ayant introduit une réclamation au cours de la procédure ayant conduit à l'octroi du permis de bâtir, celui-ci devait lui être notifié en vertu de l'article 253 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'à défaut de pareille notification, le délai de prescription du recours en annulation n'a pas commencé à courir à l'égard de la requérante; que, dès lors, la demande de suspension est recevable; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un moyen, le premier de la demande de suspension, de la violation des articles 48, 239 et 252 du CWATUP, 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 bel et bien 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 CWATUP, lesquels requièrent qu'une proposi-

tion "motivée" soit formulée en ce sens par le collège des bourgmestre et échevins au fonctionnaire délégué; 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 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 CWATUP, 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 dit «d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique»" 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, en outre, que si le plan particulier auquel il est dérogé n'est pas le plan particulier d'aménagement visé par les articles 12 et suivants et 48 du

CWATUP, il s'agit alors d'un plan antérieur à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme; que, pris sur la base de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946, ce plan est resté en vigueur en vertu de l'article 73 de la loi du 29 mars 1962; que le plan contient une disposition aux termes de laquelle "sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, le Ministre des Travaux publics ou son délégué peut accorder des dérogations de largeur, hauteur, profondeur, quant aux mesures"; qu'ainsi, même si l'article 48 du CWATUP n'était pas applicable, la dérogation ne pouvait être accordée que sur la proposition du collège;

Considérant que contrairement à ce que soutient 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 m, 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 m;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate des actes attaqués :

" 1° Eu égard à l'ampleur du projet, il paraît difficilement contestable que le préjudice qui sera occasionné par la construction sera bien grave et difficilement réparable puisqu'en cas d'annulation, on voit difficilement comment les pouvoirs publics pourraient en ordonner la démolition, ce d'autant que les quinze appartements et quinze emplacements de parkings souterrains risquent d'avoir, entretemps, été cédés à des tiers.

2° L'importance du projet constitue également un préjudice esthétique manifeste dans une zone particulièrement protégée, que ce soit par le P.P.A. n° 5 "Le Bordia", par le CWATUP, notamment de ses articles 309 et suivants ou encore par le plan particu-

lier d’aménagement Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par l’arrêté royal du 28 mars 1979, et ce de plus dans la proximité immédiate d’un bien classé et de différents immeubles repris dans l’inventaire du patrimoine monumental de la Belgique.

3° Ce projet porte, en outre, atteinte aux efforts faits par tous les habitants du quartier en vue de rénover leurs immeubles en veillant à garder le caractère historique et homogène du centre ville, et ce par des restaurations particulièrement coûteuses qui se trouveront ainsi gravement compromises et dépareillées par la construction d’un ensemble immobilier imposant";

Considérant que s’il est vrai que le premier aspect du préjudice, tenant à la difficulté d’ordonner la démolition, fait valoir le caractère difficilement réparable de ce préjudice, il n’en va pas de même quant au caractère grave de celui-ci; qu’en effet, si la requérante soutient que le préjudice esthétique est manifeste et que les "restaurations particulièrement coûteuses se trouveront ainsi gravement compromises et dépareillées par la construction d’un ensemble immobilier imposant", il s’agit là d’affirmations tenant davantage du postulat et qui ne se fondent pas sur des données concrètes; qu’au surplus, il ressort des pièces du dossier que des conditions ont été imposées pour que la construction projetée s’intègre aux bâtiments existants quant aux gabarits et à l’aspect architectural; que, dans sa demande de suspension, la requérante ne se prévaut pas d’une perte de vue, celle-ci étant seulement évoquée à l’audience quant à la vue sur la ferme classée, cette perte de vue n’étant d’ailleurs pas le fait de l’immeuble projeté mais résultant en réalité de la circonstance que le terrain sur lequel l’immeuble projeté serait construit n’est actuellement pas construit alors qu’il se trouve en zone urbaine et à bâtir; que, dès lors, l’exécution des actes attaqués ne cause pas un préjudice grave;

Considérant qu’une des conditions requises par l’article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d’Etat puisse ordonner la suspension de

l’exécution de l’acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande en intervention introduite par Jules PEETERS est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le trente juin 1900 nonante-sept par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Chr. NOTEBAERT. M. HANOTIAU.