

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 133.414 du 30 juin 2004

A.79.398/XIII-766

En cause :

1. **URBAIN** Valérie,
2. **la Société privée à responsabilité limitée MATADOR**,
ayant élu domicile chez
Me Alain COLMANT, avocat,
rue du Onze Novembre 9
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 juillet 1998 par Valérie URBAIN et la société privée à responsabilité limitée MATADOR qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipeement et des Transports de la Région wallonne du 15 mai 1998, annulant le permis de bâtir qui leur avait été délivré le 26 février 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Frameries en vue de la construction de 37 habitations sur un bien sis à Frameries, entre la rue des Communes, la rue du Bois et la rue de Taisnières, cadastré section B, n^{os} 569 I8, G3, H3, E3, F3, Z1, L3, R6 et N5;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 4 décembre 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 30 mars 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 avril 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. DAOUT, loco Me A. COLMANT, avocat, comparaissant pour les requérantes, et Me M. DELNOY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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 20 février 1998, Valérie URBAIN et la S.P.R.L. MATADOR introduisent auprès de l'administration communale de Frameries une demande de permis de bâtir 37 habitations sur un bien sis à Frameries, entre la rue des Communes, la rue du Bois et la rue de Taisnières, cadastré section B, n^{os} 569 I8, G3, H3, E3, F3, Z1, L3, R6 et N5.

Au plan de secteur, le bien est inscrit en zone d'extension d'habitat à caractère rural.

La commune de Frameries relève du régime dit "de décentralisation" organisé par l'article 42bis du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa).

2. Le 26 février 1998, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé.

3. Le 1^{er} mars 1998, le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) entre en vigueur.

4. Le 25 mars 1998, la commune de Frameries notifie le permis au fonctionnaire délégué.

5. Le 9 avril 1998, le fonctionnaire délégué suspend le permis pour le motif notamment que cette décision n'est pas conforme à l'article 33 du CWATUP.

6. Le 15 mai 1998, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports annule la décision du collège des bourgmestre et échevins. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Vu l'article 12 du chapitre III «Dispositions transitoires et finales» du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon précité, disposant que : « la demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre la procédure en vigueur avant cette date»;

Vu le permis de bâtir délivré le 26 février 1998 par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Frameries à la S.P.R.L. MATADOR et à M^{me} Valérie URBAIN pour la construction de 37 habitations sur un bien sis à Frameries, entre les rues des Communes, du Bois et de Taisnières, cadastré section B, n^{os} 569 I8, G3, H3, E3, F3, Z1, L3, R6 et N5;

Vu la notification dudit permis au Fonctionnaire délégué le 25 mars 1998;

Vu l'arrêté de suspension pris par le Fonctionnaire délégué pour la province du Hainaut, en date du 9 avril 1998, soit dans le délai de quinze jours à partir de la réception du permis et notifié au Collège et au demandeur le même jour, date à laquelle prend cours le délai de quarante jours prévu pour l'annulation;

Considérant que le projet est repris en zone d'aménagement différé au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983;

Considérant qu'il est en outre situé en aire de bâtisse de type villageois au Règlement communal d'urbanisme (article 19);

Considérant le prescrit de l'article 33 du Code selon lequel «la mise en oeuvre de la zone d'aménagement différé est subordonnée à l'existence d'un plan communal d'aménagement couvrant la totalité de la zone ou, s'il existe un schéma de structure communal, tout ou partie de celle-ci »;

Considérant, en outre, que la même disposition prévoit également que «lorsque le Plan communal d'aménagement en vigueur affecte tout ou partie de la zone à de l'habitat ... sa mise en oeuvre est subordonnée à la production par la commune d'un document établissant que les zones d'habitat ... sises sur le territoire communal

atteignent un coefficient d'occupation proche de la saturation et déterminé par le Gouvernement»;

Considérant qu'en l'absence du plan d'aménagement précité, la délivrance d'un permis d'urbanisme par la commune est illégale et qu'il importe de l'annuler";

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen unique d'annulation tiré de la violation manifeste des articles 6, § 1^{er}, 3, 12 et 19 du chapitre III du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, publié au Moniteur belge du 12 février 1998; qu'elles font valoir qu'aux termes de l'article 12 cité ci-dessus, "la demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre la procédure en vigueur avant cette date", et que le décret modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine est entré en vigueur le 1^{er} mars 1998 (article 19 du chapitre III du décret du 27 novembre 1997); qu'elles observent que le permis de bâtir annulé par l'acte attaqué avait été délivré le 26 février 1998 en tenant compte de toutes les dispositions en vigueur à cette époque, notamment celles de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1993 approuvant le plan de secteur de Mons-Borinage qui classe le terrain en zone d'extension d'habitat à caractère rural; qu'elles estiment qu'en faisant application de l'article 33 du CWATUP, l'acte attaqué formule une exigence qui n'existait pas dans le CWATUPa, seul d'application pour statuer sur leur demande;

Considérant que la partie adverse répond que l'accusé de réception de la demande de permis a été délivré avant l'entrée en vigueur du CWATUP mais que l'acte attaqué a été adopté postérieurement, soit le 15 mai 1998, en sorte qu'était applicable l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 dans sa version initiale, ce qui signifie que l'ancien Code restait d'application quant à la procédure administrative d'octroi du permis de bâtir mais que le nouveau Code s'appliquait quant au fond; qu'elle ajoute que l'article 12 précité du décret a été modifié par le décret du 23 juillet 1998 avec effet au 1^{er} mars 1998 dans le but de préciser la portée des dispositions du régime transitoire;

Considérant qu'en réplique, les parties requérantes font observer que l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 dans sa version initiale n'opérait pas de distinction entre procédure administrative d'octroi du permis de bâtir et contenu du permis de bâtir, que dans le silence des travaux préparatoires quant à la portée de cette disposition, il y a lieu de l'interpréter comme visant indistinctement la procédure et les conditions de fond de délivrance des permis, et que le décret du 23 juillet 1998 modificatif de l'article 12 précité, en ce sens qu'il vise désormais expressément tant les règles de procédure que les dispositions de fond de l'ancien CWATUP, n'a fait

qu'expliciter la portée de cette même disposition, comme l'indique la partie adverse elle-même dans son mémoire en réponse, en sorte que l'acte attaqué aurait dû faire application uniquement des dispositions du CWATUPa;

Considérant que l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine contenait, dans sa version initiale, la disposition transitoire suivante :

- " La demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre la procédure en vigueur avant cette date";

Considérant que cette disposition a été modifiée par l'article 3 du décret du 23 juillet 1998 portant modification du décret du 27 novembre 1997 précité, comme suit :

- " La demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre son instruction selon les dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine qui étaient d'application à la date de l'accusé de réception";

Considérant qu'en application de l'article 5 du décret précité du 23 juillet 1998, cette disposition produit ses effets au 1^{er} mars 1998;

Considérant qu'avant même de déterminer la portée des dispositions transitoires ainsi modifiées (et en particulier de son effet rétroactif au 1^{er} mars 1998), la question que pose expressément le moyen est de savoir si l'on se trouve bien, en l'espèce, dans une situation qui appelle l'application d'un régime transitoire; qu'il y a lieu de rappeler à cet égard que non seulement l'accusé de réception de la demande de permis de bâtir est antérieur à la date d'entrée en vigueur du nouveau décret (soit le 1^{er} mars 1998), mais également la décision du collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis de bâtir le 26 février 1998; que le collège devait statuer sur la base de l'affectation du plan de secteur telle qu'elle était définie par le CWATUPa; qu'il ne pouvait en effet statuer en se basant sur l'article 33 du CWATUP puisque celui-ci n'était pas encore en vigueur le 26 février 1998;

Considérant que, par ailleurs, le permis ayant été délivré par une commune en régime de décentralisation, il était soumis aux dispositions de l'article 42bis, alinéas 3 à 10, du CWATUPa, lesquelles sont ainsi rédigées :

- " Une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme :

- aux plans d'aménagement et aux plans directeurs visés au titre I^{er} du livre I^{er} et au titre IV du livre II;
- aux règlements d'urbanisme visés au chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er}.

L'expédition du permis visée à l'alinéa précédent est transmise au fonctionnaire délégué au plus tard le jour même de la notification du permis au demandeur.

En cas de non conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur, dans les quinze jours qui suivent la réception du permis.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux et que la décision du collège est divergente de l'avis émis par la commission consultative communale d'aménagement du territoire.

La décision du fonctionnaire délégué est dûment motivée.

Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu. Faute de notification de la décision d'annulation dans le délai, la suspension est levée.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Dans ce cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif";

Considérant que, s'agissant d'un mécanisme de tutelle spéciale qui s'exerce a posteriori, il comprend un contrôle de légalité et d'opportunité restreint, qui doit s'exercer dans les limites prévues par cette disposition; que, dès lors, le contrôle de légalité (en ce compris quant au respect des plans de secteur) auquel se livrent le fonctionnaire délégué d'abord et le Gouvernement ensuite, ne peut s'exercer que par rapport aux lois et règlements tels qu'ils étaient en vigueur lorsque l'acte soumis à tutelle a été adopté; que toute autre solution aurait pour conséquence que l'autorité de tutelle exerçant une tutelle d'annulation (donc a posteriori et facultative) pourrait annuler un acte qui, bien que régulier au moment où il a été adopté, violerait une règle nouvelle entrée en vigueur postérieurement; que, par conséquent, le régime transitoire n'était pas applicable en l'espèce (quelle que soit l'interprétation qu'on lui donne et quelle que soit la portée rétroactive ou non que l'on reconnaisse à la modification opérée par le décret précité du 23 juillet 1998) dans la mesure où, comme le collège des bourgmestre et échevins a délivré un permis de bâtir avant l'entrée en vigueur du CWATUP et en régime de décentralisation, la procédure d'instruction de la demande de permis de bâtir devait être considérée comme étant terminée depuis le 26 février 1998; qu'il s'ensuit que l'acte attaqué qui, faisant application de l'article 33 du CWATUP, annule le permis de

bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins à un moment où cette disposition n'était pas encore applicable, est irrégulier; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne du 15 mai 1998, annulant le permis de bâtir délivré le 26 février 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Frameries à Valérie URBAIN et la S.P.R.L. MATADOR en vue de la construction de 37 habitations sur un bien sis à Frameries, entre la rue des Communes, la rue du Bois et la rue de Taisnières, cadastré section B, n^{os} 569 I8, G3, H3, E3, F3, Z1, L3, R6 et N5.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 347,06 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente juin deux mille quatre par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.