CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 159.672 du 7 juin 2006

A.170.947/XIII-4092

En cause : **LOUVRIER** Didier,

ayant élu domicile chez
Me Aurélien VANDEBURIE, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 13 mars 2006 par Didier LOUVRIER tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 16 janvier 2006 pris par le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial, annulant la décision du 13 octobre 2005 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Frameries, par laquelle ce dernier accordait un permis d'urbanisme au requérant pour la construction d'une maison d'habitation et d'un bureau d'architecture sur un bien sis rue de Dour, lot 1 du lotissement Harmant Allouveau de Montréal, à 7080 Sars-la-Bruyère;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^me^ FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 10 avril 2006 fixant l'affaire à l'audience du 26 avril 2006 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. VANDEBURIE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ FRANCK, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 7 février 2005, Didier LOUVRIER introduit une première demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Frameries, pour la construction d'une maison d'habitation et d'un bureau d'architecture sur un bien sis à Sars-la-Bruyère, rue de Dour et cadastré section B, n^o^ 163/pie.

2. Au plan de secteur de Mons-Borinage, adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon (A.E.R.W.) du 9 novembre 1983, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur et au-delà, en zone agricole.

Il existe pour la commune de Frameries un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 1995. Le projet est situé en aire de bâtisse de type villageois audit règlement.

Il existe également pour la commune de Frameries un schéma de structure communal adopté par le conseil communal le 4 mars 1996.

Cette commune est entrée en décentralisation, en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, depuis le 17 juin 1996.

3. Le bien où s'implante le projet constitue le lot nº l d'un lotissement non périmé autorisé par le collège des bourgmestre et échevins de Frameries le 10 avril 2003.

4. Etabli par le requérant, architecte, pour ses besoins privés et professionnels, le projet est présenté par son auteur comme une réalisation originale et contemporaine.

5. Un accusé de réception de dossier complet de demande est délivré au demandeur de permis le 22 février 2005.

6. Une enquête publique est organisée du 10 au 25 mars 2005 pour ce projet car il déroge à certaines dispositions du permis de lotir et du règlement communal d'urbanisme précités.

Cette enquête publique n'a suscité aucune réclamation.

Le collège des bourgmestre et échevins propose le 25 avril 2005 au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations aux permis et règlement précités.

Le 3 juin 2005, le fonctionnaire délégué émet néanmoins un avis défavorable sur le projet et refuse les dérogations.

7. Le 8 août 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme au requérant et l'en informe.

8. Le 17 août 2005, le requérant introduit le recours prévu par l'article 119 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) devant le Gouvernement wallon.

Le 15 septembre 2005, les services centraux de l'administration wallonne compétente proposent au ministre de refuser le permis.

En page 5 de la note de ces services, il est mentionné ce qui suit :"Considérant que d'une visite sur place il ressort que les travaux d'exécution sont largement entamés; qu'il convient de déplorer la politique du fait accompli.".

Le 29 septembre 2005, la Commission d'avis sur les recours transmet son avis défavorable sur le projet. Cet avis contient l'alinéa suivant : "Compte tenu de ce que les travaux ont été commencés de manière notable sans permis d'urbanisme préalable;

que la Commission regrette et déplore la politique du fait accompli; que cette situation est d'autant plus dommageable que le requérant est architecte.".

9. Le 14 novembre 2005, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis demandé.

Cet arrêté est notifié au requérant, par courrier du 18 novembre 2005, qui en accuse réception le 21 novembre 2005.

10. Entre-temps, le requérant avait introduit, le 26 septembre 2005, une seconde demande de permis d'urbanisme portant sur le même bien.

Selon le requérant, il s'agit d'un nouveau projet tenant compte des remarques et des critiques formulées sur le projet précédent.

Le 13 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Frameries considère que le projet, "complètement remanié", est désormais parfaitement conforme aux prescriptions du permis de lotir délivré conformément au règlement communal d'urbanisme, et accorde le permis sollicité.

11. Le 5 décembre 2005, le fonctionnaire délégué décide la suspension de ce permis. Il estime que le projet autorisé n'est pas conforme aux prescriptions du lotissement sur deux points, à savoir que "(les) dégagements latéraux (sont) inférieurs à la hauteur sous corniche (4,00 et 4,01 mètres au lieu de 4,48 mètres)" et que "l'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale".

12. Le 16 janvier 2006, sur proposition des services centraux de son administration, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial annule le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Frameries le 13 octobre 2005.

Le ministre considère que le second projet est similaire au premier et reproche au permis accordé par la commune de Frameries de n'avoir nullement tenu compte des remarques formulées dans son arrêté du 14 novembre 2005 par lequel il refusait le permis pour le premier projet.

Cette décision constitue l'acte attaqué. Elle fut notifiée au requérant le jour où elle fut prise, soit le 16 janvier 2006.

13. Le 1er mars 2006, le requérant écrit au propriétaire du bien qu'il louait à fins privées et professionnelles, rue du chêne 62 à Noirchain (Frameries) , pour mettre fin à ce bail après une première période de trois ans.

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Tant que l'acte attaqué n'est pas suspendu et remplacé par une décision favorable de la partie adverse, le requérant ne peut procéder à la réalisation de la construction en projet. Or, et comme il a été indiqué dans l'exposé des faits, en date du 1er juillet 2006, le requérant devra, lui et les siens, ainsi que les collaborateurs qui travaillent avec lui, quitter le bien loué qu'il occupe actuellement aux fins d'habitation mais également de bureau d'architecture (pièces nos 21 et 22). A cette date, et dans les circonstances actuelles, c'est à dire tant que les effets de l'acte attaqué persistent, le requérant ne pourra pas emménager dans les installations sur lesquelles porte la demande de permis ayant donné lieu à l'acte attaqué, celles-ci n'ayant pas pu être érigées.

Sauf, il est vrai, à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur un projet fondamentalement remanié afin de rencontrer les "remarques" de la partie adverse et du fonctionnaire délégué. Rien n'indique cependant que cette nouvelle demande sera favorablement accueillie. Rien n'indique, non plus, que le gros des travaux de réalisation de l'ouvrage (pourra) être réalisé avant cette date si un tel permis est accordé dans les formes et délais minima prévus par le CWATUP.

Le risque est donc grand pour le requérant, au vu des circonstances actuelles, de se retrouver à la rue le 1er juillet prochain, privé, lui et les siens, d'un logement décent.

Les conséquences que risque d'éprouver le requérant dépassent également, et de loin, la simple mesure du dommage purement pécuniaire dans son chef. En plus du fait qu'il devra plus que probablement placer ses deux collaborateurs en «chômage technique» (pièce no 23), le requérant s'expose à une perte irrémédiable de clientèle. Les clients futurs et existants seront en effet forcés de se retourner vers d'autres bureaux d'architecture, le requérant ne pouvant disposer d'infrastructures lui permettant d'accomplir sereinement son travail. Votre Conseil n'ignore pas, en effet, que le développement d'une activité d'architecture - laquelle compte trois architectes - nécessite un aménagement spécialisé des locaux de travail, lesquels doivent être suffisamment spacieux pour l'accueillir et équipés à suffisance.

Votre Conseil constatera également qu'en l'état actuel du marché locatif le requérant ne pourra, à partir du 1er juillet prochain, que très difficilement trouver un lieu qu'il pourra prendre à bail pour un laps de temps indéterminé et incertain dans la région dans laquelle il exerce sa profession, et ce jusqu'au jour où un permis d'urbanisme exécutoire lui est accordé. Cette solution, difficilement réalisable en pratique, n'en sera pas moins coûteuse pour le requérant, financièrement, mais également sur le plan moral.

Point n'est besoin d'insister sur le fait que le maintien de la décision attaquée aura pour conséquence inéluctable le chômage forcé du requérant et de ses collaborateurs, après la date du 1er juillet, ou, à tout le moins, durant le laps de temps nécessaire au déménagement dans un autre établissement, pour autant que cette solution - transitoire - puisse matériellement se réaliser. La survie du bureau d'architecture du requérant s'en trouve également sérieusement menacée.".

Considérant que le requérant n'établit pas que le préjudice vanté trouve sa source dans l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que le 1er mars 2006, le requérant a résilié le bail de l'immeuble qui abrite son logement et ses bureaux; qu'à cette date il était clairement informé du fait que le permis d'urbanisme accordé par le collège des bourgmestre et échevins de Frameries avait été annulé par le ministre sur recours (le 16 janvier 2006), et que ce refus de permis avait été précédé d'un premier refus du même ministre, daté du 14 novembre 2005; qu'en résiliant son bail alors que rien ne l'y obligeait, le requérant s'est lui-même placé dans la situation qu'il prétend craindre, à savoir ne plus disposer d'un logement décent et de bureaux convenables pour son activité d'architecte, à partir du 1er juillet 2006; qu'en mettant fin à ce bail, il a escompté une issue favorable au recours qu'il allait introduire quelques jours après devant le Conseil d'Etat, alors que l'issue de ce recours est incertaine;

Considérant que le requérant ne paraît pas non plus avoir examiné la possibilité de conclure un nouveau bail avec son propriétaire, pour une durée cette fois inférieure à trois ans;

Considérant que dans ces conditions, le requérant est malvenu d'exciper de prétendues difficultés du marché locatif, nullement étayées par ailleurs, qui l'empêcheraient de trouver rapidement un immeuble situé dans sa région et pouvant abriter son logement et ses bureaux "jusqu'au jour où un permis d'urbanisme exécutoire lui est accordé";

Considérant en outre, que suivant les affirmations des services de la partie adverse et de la Commission d'avis sur les recours - affirmations que le requérant n'a pas démenties, alors qu'il savait ou pouvait savoir qu'elles figuraient dans le dossier administratif auquel il avait accès -, celui-ci a largement entamé les travaux de construction de l'immeuble sans détenir le permis d'urbanisme requis à cet effet;

Considérant certes, que le requérant a été titulaire d'un permis durant une courte période - du 13 octobre au 5 décembre 2005- mais le fait qu'il avait commencé les travaux a été constaté bien plus tôt, avant le 15 septembre 2005; que ce comportement de la part de quiconque, mais plus encore de la part d'un architecte, témoigne d'une volonté de mettre les autorités responsables de l'urbanisme devant le fait accompli;

Considérant qu'en réalité, le risque que court actuellement le requérant est celui de ne pas avoir terminé les travaux à temps, à savoir pour 1er juillet prochain; qu'un

tel risque ne saurait être reconnu par le Conseil d'Etat comme visant la protection d'un intérêt légitime;

Considérant qu'ayant rompu en connaissance de cause le bail de l'immeuble où il logeait et travaillait et ayant commencé les travaux demandés sans permis, le requérant est à double titre à l'origine des risques de préjudice qu'il invoque; que ces risques ne découlent donc pas de l'exécution de la décision attaquée, ce qui interdit de les prendre en considération;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'étant pas remplie, la demande de suspension doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le sept juin deux mille six par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mlle WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.