

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 243.470 du 24 janvier 2019

A. 222.731/XIII-8078

En cause : **HERVEG** Ernest,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean-Christian WITTAMER et
François JONGEN, avocats,
rue des Martyrs 19
6700 Arlon,

contre :

1. **la Ville d'Arlon**,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 24 juillet 2017, Ernest HERVEG demande l'annulation du certificat d'urbanisme n^o 2 délivré le 2 mai 2017 par le collège communal de la ville d'Arlon à la ville elle-même et portant une appréciation favorable sur le projet de "création d'une nouvelle rue piétonne liant la rue Paul Reuter à la rue Saint-Jean" et de "construction d'un ensemble d'appartements et trois commerces avec un parking souterrain (public et privé) et un parking extérieur privé", relatif à un bien cadastré rue Paul Reuter et rue Saint-Jean, inscrit au cadastre Arlon, 1^{ère} division, section A, n^{os} 623a/2, 599l, 596e, 598c, 596c, 593b, 596f, 588, 589c, 591a, 592c, 589d, 591a, 589b, 587c, 587d, 584e, 582c, 597, 653k.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 octobre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 novembre 2018 à 9.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Nusrat TABASSUM, loco M^{es} Jean-Christian WITTAMER et François JONGEN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant loco M^e Etienne ORBAN de XIVRY, pour la première partie adverse, et comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 7 décembre 2016, la ville d'Arlon introduit auprès de son collègue communal une demande de certificat d'urbanisme n^o 2 pour la création d'une nouvelle rue piétonne liant la rue Paul Reuter à la rue Saint-Jean et la construction d'un ensemble bâti d'appartements et de trois commerces avec parking souterrain (public et privé) et un parking extérieur privé, pour un bien cadastré rue Paul Reuter et rue Saint-Jean, Arlon, 1^{ère} division, section A, n^{os} 623a/2, 599l, 596e, 598c, 596c, 593b, 596f, 588, 589c, 591a, 592c, 589d, 591a, 589b, 587c, 587d, 584e, 582c, 597, 653k.

2. Par un courrier du 10 janvier 2017, la ville d'Arlon adresse au fonctionnaire délégué la demande de certificat d'urbanisme n° 2.

3. Du 1^{er} au 15 février 2017, une enquête publique se tient. Trois réclamations sont introduites, dont celle du requérant du 8 février 2017 par laquelle il indique que la parcelle n° 653k est renseignée comme appartenant à la ville d'Arlon alors qu'elle n'appartient qu'en partie à celle-ci.

4. Le 17 mars 2017, le collège communal de la ville d'Arlon émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Le 26 avril 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 12 mai 2017, le collège communal de la ville d'Arlon se délivre à lui-même le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité.

Ce certificat d'urbanisme est rédigé notamment comme suit :

" Concernant la demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite en date du 07/12/2016 pour la création d'une nouvelle rue piétonne liant la rue Paul Reuter à la rue Saint-Jean et la construction d'un ensemble bâti d'appartements et 3 commerces avec parking souterrain (public et privé) et un parking extérieur privé, relative à un bien cadastré rue Paul Reuter et rue Saint-Jean, inscrit au cadastre Arlon / 1^{ère} division / section A n^{os} 623 A/2, 599 L, 596 E, 598 C, 596 C, 593 B, 596 F, 588, 589 C, 591 A, 592 C, 589 D, 591 A, 589 B, 587 C, 587 D, 584 E, 582 C, 597, 653 K et appartenant à la Ville d'Arlon, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 150bis, § 1^{er} du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine :

Appréciation du Collège communal (daté du 17/03/2017) :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur Sud-Luxembourg adopté par arrêté royal du 27 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets sur le bien précité;

Considérant que les biens sont situés dans le périmètre du site à réaménager SAR/AV53 dit 'Ancien hôtel de police' approuvé par arrêté ministériel du 30/09/2013;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du centre ancien protégé d'Arlon dit périmètre 'Califice' approuvé par arrêté ministériel le 13 décembre 1976 et modifié par arrêté ministériel du 10 février 2006;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu des arrêtés royaux du 13 décembre 1976 et du 12 juin 1978;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme sur les enseignes et dispositifs de publicité approuvé par arrêté ministériel du 31/03/2004 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;

Considérant qu'un règlement communal de la taxe sur l'absence d'emplacement de parcage, arrêté par décision du Conseil communal en date du 06/11/2014, est entré en vigueur en date du 01/01/2015 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien;

Considérant que toute nouvelle construction est soumise à un règlement communal arrêtant des impositions complémentaires liées à la vérification de l'implantation des bâtiments (Conseil Communal du 30/03/2006) et une redevance correspondante de 270 euros (Conseil communal du 06/11/2014);

[...]

Considérant qu'au regard des critères d'évaluations pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Code de l'environnement, le Collège Communal estime que le projet n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et dès lors, en l'espèce la réalisation d'une étude d'incidences n'est pas établie;

Considérant que la demande de CU2 ne comprend pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont consultés pour les motifs suivants :

[...]

Considérant que la demande de permis [sic] a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : Art. 330, 8^o 'Les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relatives à des constructions groupées visées à l'article 126 [lire 89] qui peuvent comporter un ou plusieurs bâtiments visés aux 1^o, 2^o, 3^o, 4^o et 5^o;

Considérant l'enquête effectuée du 01/02/2017 au 15/02/2017 et dont il ressort trois réclamations;

Considérant que ces réclamations sont recevables et portent sur :

- La propriété partielle de la parcelle 653K par la Ville et l'absence de cause d'utilité publique permettant d'exproprier les autres propriétaires des garages;
- L'inutilité d'un piétonnier à cet endroit;
- L'opportunité de construire des surfaces commerciales supplémentaires et le manque de réflexion sur les besoins réels des habitants;
- L'absence de promoteur connu pour financer le projet;

Considérant que les réclamations sont non fondées sur les points susmentionnés;

Considérant que le site de l'ancien Hôtel de Police est un chancre urbain actuellement aménagé en parking provisoire;

Considérant sa localisation stratégique au cœur de la ville, proche des quartiers historiques et touristiques, de la Grand-Rue, face à l'administration communale et à l'école du Centre;

Considérant que l'objectif de la requalification du site est d'apporter un pendant à la place Didier et de structurer le centre-ville autour de ces deux pôles afin de renforcer la dynamique du centre piétonnier;

Considérant la volonté de permettre l'implantation de fonctions diverses, génératrices de retombées en termes économiques et de qualité de vie;

Considérant que le projet prévoit la création de logements, de place de stationnement publiques et privées sur 2 à 3 niveaux, le développement de surfaces commerciales et l'aménagement d'espaces extérieurs publics de qualité;

Considérant que la Ville est propriétaire de l'entièreté du bâtiment cadastré 653k à l'exception des 24 garages sur les 48 que comporte, notamment, ledit bâtiment;

Considérant que malgré l'absence de maîtrise foncière complète le réaménagement du site ressort de l'utilité publique;

Considérant que la création du piétonnier apporte une respiration et de la lumière à la rue Saint-Jean, assez longue et étroite; qu'elle permet une connexion piétonne entre centre et la rue Saint-Jean via un escalier et un ascenseur destinés à être public;

Considérant que la division de l'îlot permet également d'apporter davantage de lumière naturelle dans les immeubles de logements et d'améliorer la qualité de vie dans le quartier;

Considérant que la création d'activités à cet endroit participe au renforcement du lien entre la place des Chasseurs Ardennais, le projet de réaménagement de la rue Paul Reuter et la Grand-Rue;

Considérant que la création de parkings souterrains et aériens est profitable au site et à l'ensemble des commerces du centre-ville;

Considérant que la présente demande de CU2 est un avant-projet permettant d'envisager les possibilités de réaménagement du site; que, par conséquent, le partenariat avec un promoteur n'est pas nécessaire à l'heure actuelle;

Considérant que le projet respecte globalement bien la typologie du quartier en ce qui concerne son mode d'implantation, sa volumétrie et sa conception générale;

Considérant le reportage photographique;

Le Collège émet un avis favorable en ce qui concerne ce projet.

La Ville d'Arlon devra :

[...]».

Appréciation du Fonctionnaire délégué (datée du 26/04/2017) :

« Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite par la Ville d'Arlon;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur, art. 26;

Considérant que le projet est soumis au règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme (réf. : 81001-ZPU-0001-02);

Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'un site à réaménager/SAR/AV53 dit 'Ancien hôtel de police';

Vu les antécédents de la demande, notamment :

[...]

[...]

Considérant que le présent avis porte sur les destinations envisagées, l'implantation et le gabarit mais pas sur l'architecture des bâtiments;

Considérant que la nouvelle percée piétonne s'inscrit dans une volonté communale de générer des circulations lentes spécifiques, y compris à travers certains îlots de manière à développer progressivement un maillage piéton offrant des alternatives;

Considérant que l'auteur de projet précise à l'annexe 35 que le CU2 présente des dérogations au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes pour les motifs suivants :

- Absence de plan d'alignement (celui-ci devra être réalisé lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme);
- Profondeur des parkings en sous-sol supérieure à 18 m par rapport à l'alignement de la rue Saint-Jean;

Considérant que les dérogations sont justifiées par le caractère enterré du parking qui ne présentera pas d'impact visuel depuis la rue Paul Reuter mais aussi par la création d'une nouvelle voirie, à l'instar de celle créée entre la rue Diekirch et la petite rue du Musée; qu'une enquête publique devra être réalisée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, en vertu des dispositions de l'article 114 du CWATUP;

Considérant que les observations et les justifications de l'auteur de projet dans son rapport de demande de CU2 sont pertinentes;

Considérant qu'en raison du contexte environnant, bien décrit par le Collège communal, l'état actuel du site contrevient au bon aménagement des lieux; que le réaménagement du site est donc aisément justifiable, celui-ci s'inscrivant dans le principe de reconstruction de la ville; qu'il convient dès lors de reconstituer un tissu urbain cohérent, notamment en reconfigurant l'îlot urbain concerné;

Considérant que la localisation du site dans l'hyper-centre d'Arlon justifie la construction d'immeubles à appartements en termes de densité;

Considérant qu'au point 4. 'Intentions du projet', il est précisé que 'Le projet comprendra... 3 cellules commerciales de plus grande taille que celles existantes dans le centre-ville'; que ces 3 cellules pourraient jouer le rôle de locomotives commerciales dont la présence bénéficierait également aux commerces existants aux alentours;

Considérant que les bâtiments envisagés s'implantent dans la continuité du front bâti de la rue Saint-Jean ainsi que celui de la rue Paul Reuter, côté 'Place des Chasseurs Ardennais'; que le retrait du bâtiment à l'ouest par rapport à la voirie permettra la constitution d'une placette qui formera avec la place située devant la maison communale un espace public convivial et dynamique pour la diversité des fonctions présentes dans les bâtiments le cernant;

Considérant que le site est en contact avec les remparts et présente un intérêt archéologique; que le projet et sa mise en œuvre devront prendre en compte cette situation;

Je me rallie à l'avis du Collège communal et émet un avis favorable sur la présente demande aux mêmes conditions et sous réserve des résultats de l'enquête publique qui devra être réalisée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne les dérogations par rapport au règlement général sur les bâtisses d'application».

Observations

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien cause ne soit pas modifiée.

Les appréciations formulées par le fonctionnaire délégué et le Collège communal restent valables pendant deux ans à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée notamment au requérant par un courrier recommandé du 23 mai 2017, réceptionné le 24 mai 2017.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le requérant constate qu'il a été jugé, par l'arrêt n° 231.538 du 11 juin 2015, que le certificat d'urbanisme est un acte administratif susceptible de recours lorsque la partie requérante établit qu'il lui fait grief.

Il indique que les motifs de l'acte attaqué sont favorables au projet de réaménagement du site, lequel aura pour effet, en ce qu'il implique une nouvelle procédure d'expropriation en vue d'acquérir les propriétés privées concernées, de le priver du bien dont il est propriétaire.

B. Les mémoires en réponse

B.1. La première partie adverse indique que si la requête en annulation a bien été postée ou déposée au greffe du Conseil d'État le 24 juillet 2017, elle est recevable *ratione temporis*.

Elle ajoute ne pas estimer devoir soulever d'exception d'irrecevabilité.

B.2. La seconde partie adverse relève que le requérant n'est pas le destinataire de l'acte attaqué, même s'il a adressé une réclamation en cours de procédure.

Elle rappelle que l'acte attaqué porte sur la création d'une nouvelle rue piétonne et la construction d'un ensemble bâti d'appartements et de trois commerces avec un parking souterrain et un parking extérieur. Elle souligne que cet acte est délivré sous réserve des résultats de l'enquête publique, qui devra être réalisée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme qui concerne les dérogations par rapport au règlement général sur les bâtisses d'application. Elle ajoute que les informations et prescriptions contenues ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien ne soit pas modifiée. Par ailleurs, elle note que les appréciations y étant formulées restent valables pendant deux ans à compter de sa délivrance.

Elle estime qu'un tel acte ne cause aucun grief direct et immédiat dans le chef du requérant.

Elle conteste le fait que l'acte attaqué implique une nouvelle procédure d'expropriation. Selon elle, il ne s'agit que d'une appréciation donnée sur un projet de permis d'urbanisme qui devra encore être soumis à instruction et n'est dès lors pas de nature à priver le requérant d'une partie de son bien dont il est propriétaire.

Elle en déduit que l'intérêt n'est donc pas personnel et direct. Elle ne perçoit pas en quoi l'annulation de l'acte attaqué serait avantageuse pour le requérant.

Plus encore, elle soutient que l'intérêt n'est pas certain dès lors que la situation du requérant n'est pas affectée par l'acte attaqué de façon certaine.

Elle soutient que l'arrêt n° 231.538 invoqué par le requérant n'est pas transposable au cas d'espèce dès lors que, dans cette affaire-là, le requérant établissait que le certificat d'urbanisme n° 2 lui faisait grief, le recours portant à la fois sur ce certificat d'urbanisme et sur le permis d'urbanisme subséquent qui était en tout point conforme à ce certificat.

Elle conclut que le recours doit être déclaré irrecevable.

C. Le mémoire en réplique

Le requérant rappelle qu'il ressort de la jurisprudence qu'un certificat d'urbanisme n° 2 est un acte susceptible de recours pour autant que la partie requérante, qui n'est pas nécessairement son destinataire, établisse que ce certificat lui cause grief.

Il observe qu'en l'espèce, l'autorité chargée d'instruire la demande de permis d'urbanisme ultérieure à la délivrance de l'acte attaqué demeurera, sous réserve des résultats de l'enquête publique, liée, pendant deux ans, par les appréciations du collège communal et du fonctionnaire délégué contenues dans le certificat d'urbanisme n° 2, lesquelles sont favorables au projet de réaménagement du site.

Il soutient que la réserve formulée concernant les résultats de l'enquête publique est factice dès lors que le fonctionnaire délégué, autorité chargée de se prononcer, en vertu de l'article D.IV.22 du CoDT, sur les demandes de permis d'urbanisme sollicitées par les personnes de droit public, telle le projet de la première partie adverse, a jugé infondées les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique réalisée du 1^{er} au 15 février 2017. Il fait valoir que l'acte attaqué a le même objet que celui de la future demande de permis d'urbanisme, en manière telle que la réserve concernant les résultats de la future enquête publique est neutralisée. Il considère que le pouvoir d'appréciation du fonctionnaire délégué est lié par les appréciations favorables contenues dans l'acte attaqué, en sorte que l'octroi du permis d'urbanisme apparaît comme la conséquence inévitable de la délivrance de l'acte attaqué.

Il répète que le projet litigieux aurait notamment pour effet, en ce qu'il implique une nouvelle procédure d'expropriation en vue d'acquérir les propriétés privées se trouvant sur le site en question, de le priver du bien dont il est propriétaire.

Il en déduit que l'acte attaqué lui cause un grief direct et immédiat.

Par ailleurs, il soutient que, quand bien même la réserve assortissant l'acte attaqué ne serait pas factice, ce qu'il conteste, il y aurait lieu de rejeter la thèse de la seconde partie adverse.

Il observe que, dès lors que les certificats d'urbanisme n° 2 sont, conformément à l'article 150*bis*, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), toujours assortis d'une réserve liée notamment aux résultats de l'enquête publique, il y a lieu de conclure, à suivre la thèse de la seconde partie adverse, que les certificats en question ne sont susceptibles de causer un grief certain que si un permis d'urbanisme subséquent est octroyé.

Or, il constate que dans l'arrêt n° 231.538, précité, le Conseil d'État a dit pour droit que lorsqu'un certificat d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'un recours et est devenu définitif, il ne peut être critiqué ultérieurement, même par voie incidente, à l'occasion d'un recours formé contre le permis d'urbanisme subséquent.

Dès lors selon lui, à combiner la thèse de la seconde partie adverse et la jurisprudence précitée, le certificat d'urbanisme se verrait alors soustrait au contrôle du Conseil d'État bien qu'il produise des effets juridiques.

Il en déduit que la réserve dont sont assortis tous les certificats d'urbanisme n'exclut pas *ipso facto* l'existence d'un grief certain dans son chef, en sorte que le recours est recevable.

IV.2. Mesure d'instruction

Par un courrier du 2 mai 2018, l'auditeur-rapporteur a interrogé les parties en ces termes :

" [...]

Je relève qu'il ressort de l'article 150*bis*, § 2, du CWATUPE que l'appréciation du collège communal et celle du fonctionnaire délégué restent «valables» pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat en question sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations, et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Il me semble en résulter que les appréciations des autorités précitées émises dans l'acte attaqué restent valables uniquement si le régime juridique applicable à l'acte attaqué, soit les dispositions du CWATUPE, reste d'application à la demande d'urbanisme ultérieurement introduite par la première partie adverse.

Depuis le 1^{er} juin 2017, le CoDT [Code du développement territorial] est entré en vigueur. Il s'applique aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de cette date.

Pourrais-je demander aux parties adverses de m'informer, [...], quant à l'éventuelle introduction d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure à l'acte

attaqué et ses suites, pièces à l'appui? Pourraient-elles m'indiquer quelles conséquences éventuelles cet élément pourrait avoir sur le présent recours?

La partie requérante pourrait-elle me faire part de ses commentaires sur les explications apportées par les parties adverses [...]?

[...]".

Par des courriers des 15 et 17 mai 2018, les conseils des parties adverses ont respectivement informé l'auditeur-rapporteur qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'avait été introduite à la suite de l'acte attaqué.

Par un courrier du 30 mai 2018, le conseil du requérant a exposé ce qui suit :

" [...]

1. L'article 150bis, § 2, al. 6, du CWATUPE dispose que :

[...]

De cette disposition, il ressort que les appréciations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 2 ne lient en principe l'autorité chargée d'instruire la demande de permis d'urbanisme que durant deux années et pour autant que les dispositions légales applicables au moment de la délivrance du certificat soient toujours d'application au moment où la demande de permis d'urbanisme est introduite.

Si les dispositions du CWATUPE ont été remplacées par le CoDT - et qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite avant l'entrée en vigueur du CoDT -, il n'en demeure pas moins que de nombreux mécanismes présents dans le CWATUPE y sont repris à l'identique en sorte que le remplacement du CWATUPE par le CoDT n'implique pas *ipso facto* que la future demande de permis d'urbanisme de la première partie adverse serait instruite au regard d'autres dispositifs légaux sous l'empire du CoDT et qu'elle ne l'aurait été sous l'empire du CWATUPE.

En d'autres termes, il appartient à la première partie adverse de démontrer que l'entrée en vigueur du CoDT est susceptible d'exercer une influence sur l'éventuel permis d'urbanisme qui lui serait octroyé.

À défaut d'apporter cette démonstration, il y a lieu de conclure que les dispositions qui étaient applicables au moment de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 - à savoir les dispositions du CWATUPE - sont toujours d'application, mais sous une autre forme, dont notamment une autre numérotation, après le 1^{er} juin 2017.

Cette conclusion se voit d'ailleurs confortée par la circonstance que le certificat d'urbanisme n° 2 a été délivré le 12 mai 2017, soit quelques semaines avant l'entrée en vigueur du CoDT. Dès lors, il peut être raisonnablement admis que le Collège communal de la première partie adverse, lequel ne pouvait ignorer que le CoDT rentrait en vigueur le 1^{er} juin 2017, ne se serait pas auto-délivré ledit certificat le 12 mai 2017 si les dispositions du CoDT étaient de nature à modifier les appréciations contenues dans ledit certificat et, de ce fait, le priver de tout effet.

Des développements qui précèdent, il résulte que les appréciations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 2 demeurent, nonobstant l'entrée en vigueur du CoDT, valables.

2. Quand bien même en viendrait-on à considérer que le certificat d'urbanisme n° 2 n'est plus valide dans la mesure où le Collège communal de la première partie adverse n'a pas introduit de demande permis d'urbanisme avant l'entrée en vigueur du CoDT - quod non -, encore faut-il avoir égard à l'arrêt s.p.r.l. Monsera dans lequel le Conseil d'État a jugé, au sujet d'un certificat d'urbanisme expiré, que :

« La volonté du législateur de maintenir l'intérêt du requérant, exprimée au cours des travaux préparatoires de l'article 11bis des lois coordonnées sur le Conseil d'État, précités, s'est manifestée spécialement, mais pas exclusivement comme l'indique le mot 'notamment', dans le cas de l'évolution personnelle de la situation du requérant qui ne lui permet plus de retirer un bénéfice actuel et direct de l'annulation de l'acte attaqué dont la portée matérielle est inchangée.

Elle permet aussi d'admettre la recevabilité du recours dans le cas où l'acte qui vise spécialement le projet du requérant a perdu son effet direct de lier l'autorité pendant deux ans, mais, pour autant qu'il soit légal, constitue encore un précédent administratif dont l'administration auteur de cet acte ne peut faire abstraction dans des circonstances comparables en raison du principe de continuité de l'action, même si elle peut aussi s'en affranchir en le justifiant spécialement dans une nouvelle décision» (C.E., arrêt s.p.r.l. Monsera, n° 237.743 du 22 mars 2017).

De cette jurisprudence, il ressort qu'un certificat d'urbanisme, même expiré, constitue un précédent administratif dont l'administration ne peut faire abstraction que moyennant une motivation circonstanciée.

En l'espèce, il apparaît que le certificat d'urbanisme délivré à la première partie adverse, et en particulier l'avis favorable du Fonctionnaire délégué de la seconde partie adverse qui y figure, constitue bien un précédent d'administratif et qu'il produit encore des effets nonobstant l'entrée en vigueur du CoDT.

En effet, l'autorité chargée d'instruire la future demande de permis d'urbanisme - la première partie adverse ne mentionne pas qu'elle aurait renoncé au projet de réaménagement de l'ancien hôtel de police -, le Fonctionnaire délégué de la seconde partie adverse - autorité chargée d'instruire les demandes de permis d'urbanisme introduites par les personnes de droit public (D.IV.22 du CoDT) -, ne pourra s'écarter de l'avis favorable qu'il avait émis le 26 avril 2017 - avis favorable contenu dans le certificat d'urbanisme n° 2 - que moyennant une motivation circonstanciée.

Partant, l'annulation dudit certificat est susceptible de procurer un avantage à la partie requérante.

Il s'ensuit qu'eu égard aux effets qu'un certificat d'urbanisme est susceptible de produire, et ce même au-delà de son expiration, la partie requérante conserve bien un intérêt certain à l'annulation du certificat d'urbanisme n° 2 que le Collège communal de la première partie adverse s'est auto-délivré".

Dans son dernier mémoire, le requérant admet que, compte tenu de ce qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite avant le 1^{er} juin 2017, les appréciations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 2 ne lient plus l'autorité qui serait saisie d'une demande de permis d'urbanisme et que "rien n'indique que,

sous l'empire du CoDT, le projet litigieux fasse l'objet d'une appréciation favorable au regard du critère du bon aménagement des lieux".

IV.3. Examen

Conformément à l'article 150*bis*, § 2, du CWATUP, le certificat d'urbanisme n° 2 porte non seulement sur les informations contenues dans le certificat n° 1, tel que visé au paragraphe premier de la même disposition, mais contient également une appréciation du collège communal et du fonctionnaire délégué sur le projet concret conçu par le demandeur. L'appréciation porte sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui serait demandé pour réaliser pareil projet. Elle porte aussi sur les charges d'urbanisme.

Le dernier alinéa de l'article 150*bis*, § 2, précité, dispose comme suit :

" L'appréciation formulée par le collège des bourgmestre et échevins et par le fonctionnaire délégué reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat".

Le certificat d'urbanisme est un acte individuel susceptible de recours au cas où un requérant établit qu'il lui fait grief. Il en résulte que lorsqu'un tel certificat n'a pas fait l'objet d'un recours et est devenu définitif, il ne peut être critiqué ultérieurement, même par voie incidente.

En l'espèce, les explications du requérant, selon lesquelles le projet visé par l'acte attaqué porte sur un périmètre couvrant notamment la parcelle dont il est propriétaire, ne sont pas démenties.

Comme l'expose l'article 150*bis*, § 2, précité, la validité de cette appréciation est notamment conditionnée au maintien des normes applicables au moment de l'adoption du certificat d'urbanisme, soit, dans le cas d'espèce, les dispositions du CWATUP.

Or, depuis le 1^{er} juin 2017, le CoDT est entré en vigueur et s'applique aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de cette date.

Dès lors qu'il ressort de la mesure d'instruction opérée qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite avant le 1^{er} juin 2017 concernant le projet litigieux, l'appréciation formulée dans l'acte attaqué n'est plus "valable".

Pour autant, le requérant peut avoir un intérêt suffisant au recours si tant est que l'appréciation formulée dans l'acte attaqué par les autorités visées à l'article 150bis, § 2, du CWATUP constitue, pour une future demande de permis, "encore un précédent administratif dont l'administration auteur de cet acte ne peut faire abstraction dans des circonstances comparables en raison du principe de continuité de l'action, même si elle peut aussi s'en affranchir en le justifiant spécialement dans une nouvelle décision" (arrêt n° 237.743 du 22 mars 2017).

À cet égard, l'arrêt n° 237.743, précité, ne peut être invoqué utilement afin de justifier la persistance de l'intérêt au présent recours dès lors qu'il visait une hypothèse où les règles de police administrative spéciale de l'urbanisme prévues par le CWATUP restaient applicables après que le certificat d'urbanisme attaqué ne soit plus valable, alors qu'en l'espèce, comme déjà invoqué, le nouveau régime juridique organisé par le CoDT est entré en vigueur. Ce nouveau corpus législatif et réglementaire, s'il reprend certaines règles et principes préexistants, opère des changements notables quant aux règles applicables et, par voie de conséquence, quant à la manière dont l'autorité compétente pourra apprécier le bon aménagement des lieux. Il en résulte qu'il ne peut être considéré que l'on soit face, à la suite à l'entrée en vigueur du CoDT, à des "circonstances comparables" du point de vue juridique.

Il en est d'autant plus ainsi que le projet litigieux présente une certaine ampleur. Ainsi, il vise, en substance, la création d'une nouvelle voirie, ainsi que la construction d'un ensemble d'appartements et de trois commerces avec parkings. Ce faisant, il vise des actes et travaux soumis à diverses règles de valeurs impérative et indicative. L'appréciation émise dans l'acte attaqué en termes de bon aménagement des lieux s'inscrit dans le cadre du régime juridique spécifique au CWATUP. Rien n'indique que le projet litigieux, soumis au régime du CoDT, se verra appliquer un régime juridique suffisamment comparable à celui en vigueur antérieurement sous le CWATUP et fera, par voie de conséquence, l'objet d'une même appréciation du bon aménagement des lieux. La circonstance que certains éléments d'appréciation exposés dans l'acte attaqué puissent, pris isolément, rester pertinents dans le cadre d'une future demande de permis d'urbanisme sous l'égide du CoDT ne suffit pas à établir un intérêt suffisant au recours.

Le requérant n'a donc pas intérêt au recours.

Le recours est irrecevable.

V. Indemnité de procédure

La première partie adverse ne sollicite aucune indemnité de procédure.

La seconde partie adverse réclame une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros à la charge du requérant.

En l'espèce, le requérant n'a pas obtenu gain de cause dès lors que le recours est rejeté. Il ne peut pas non plus être considéré que les parties adverses ont obtenu gain de cause dès lors que la perte d'intérêt au recours n'intervient que du fait de l'absence d'introduction d'un permis d'urbanisme préalable à l'entrée en vigueur du CoDT.

Partant, aucune indemnité de procédure ne doit être allouée.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

Simone GUFFENS,
Pascale VANDERNACHT,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
président de chambre,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.