

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.218 du 4 avril 2023

A. 234.601/XIII-9424

En cause : **GERKENS** François-Robert,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel DELNOY et
Zoé VROLIX, avocats,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **la commune d'Aywaille**,
représentée par son collègue communal,
2. **la société coopérative à responsabilité limitée
OURTHE AMBLÈVE LOGEMENT**,
ayant toutes deux élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 septembre 2021, François-Robert Gerkens demande l'annulation de la décision du 1^{er} juillet 2021 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à la commune d'Aywaille un permis d'urbanisation modificatif ayant pour objet la modification du permis de lotir n° 024/2020 relatif à un bien sis rue du Promontoire à Aywaille.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 octobre 2021, la commune d'Aywaille a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 18 novembre 2021, la société coopérative à responsabilité limitée (SCRL) Ourthe Amblève Logement a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Ces demandes d'intervention ont été accueillies par une ordonnance du 16 décembre 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 27 février 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 30 mars 2023.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Zoé Vrolix, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Audrey Zians, *loco* M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 21 décembre 2000, le fonctionnaire délégué octroie à la commune d'Aywaille un permis de lotir relatif à un terrain sis rue du Promontoire à Aywaille et cadastré section I n° 353 D pie.

2. Le 7 mai 2020, le fonctionnaire délégué reçoit une demande de modification de permis d'urbanisation, introduite par le collège communal d'Aywaille, pour le même terrain.

La demande décrit le projet comme suit :

« La Commune d'Aywaille propriétaire du terrain a réalisé un permis de lotir de 3 lots fin des années '90. La Commune a mis en œuvre son permis par les aménagements techniques-crédation de voirie, éclairage,... Les trois parcelles ont été mises en vente mais n'ont pas rencontré d'acheteur.
Ne trouvant pas d'acquéreur, la Commune a souhaité conserver ces terrains pour la construction de logements publics et a inscrit le terrain dans son plan d'ancrage initié par la Région wallonne. En recours, le projet a été retenu par le Ministre. L'initiative pour développer un projet immobilier a été confiée à la SLSP Ourthe Amblève Logements.
Dans le cadre du projet de développement immobilier public, sur base de la dimension du terrain, le nombre de 10 logements a été retenu et semble cohérent au vue de l'espace disponible. Cependant, bien que le lotissement n'ait jamais été construit, le permis de lotir (21/12/2000) est en vigueur. Il est donc nécessaire de solliciter un permis d'urbanisation modificatif pour la création de 10 logements sur la parcelle.
Cette demande de modification s'inscrit dans la nouvelle procédure du CODT-permis d'urbanisation et ne reprend aucun élément du contenu du permis de lotir initial.
Le projet propose également la construction de 3 ensembles groupés, le premier propose un volume de 4 appartements, les deux suivants, un groupement de 3 maisons jumelées.
L'arrière de la parcelle restera libre et naturelle, la partie avant sera plantée et abritera le stationnement des véhicules ».

3. Par un courrier du 15 mai 2020, le fonctionnaire délégué déclare la demande incomplète et sollicite le dépôt de documents complémentaires.

4. Par un courrier du 11 septembre 2020, des compléments sont transmis.

5. Le 2 octobre 2020, le fonctionnaire délégué déclare le dossier complet.

6. Une enquête publique est organisée du 22 octobre au 23 novembre 2020; elle suscite 86 observations.

7. L'avis de diverses instances est sollicité et obtenu.

8. Le 16 décembre 2020, le conseil communal d'Aywaille marque son accord pour la modification de la voirie. Cette décision ne fait l'objet d'aucun recours.

9. Le 28 janvier 2021, le collège communal d'Aywaille donne un avis favorable sur le projet, qu'il réitère le 8 avril 2021.

10. Le 1^{er} juillet 2021, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisation modificatif sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le premier moyen est fondé.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen « de la violation du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme [(CWATUP)], et plus précisément de ses articles 99 et 101 tels qu'ils étaient en vigueur lors de l'octroi du PUR du 21 décembre 2000, de la violation du Code du développement territorial [(CoDT)], et plus précisément son article D.IV.2, ainsi que de la violation des principes généraux de bonne administration dont le devoir de minutie ».

Elle fait valoir que l'acte attaqué autorise la modification du permis d'urbanisme du 21 décembre 2000, alors qu'à son estime, ce permis est périmé par l'effet de l'écoulement du délai de cinq ans visé aux articles 99 et 101 du CWATUP alors en vigueur. Elle affirme que la péremption est automatique dans l'hypothèse où le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Elle relève que le permis de lotir du 21 décembre 2000 impose la création d'une voirie d'accès au sud des lots, ainsi que l'équipement de cette voirie (électricité, eau, téléphonie, borne incendie, etc.). Elle indique que ces travaux n'ont

pas tous été exécutés : une couche d'asphalte a été posée sur l'assiette de la voirie et l'éclairage public a été installé en 2001, mais aucun trottoir n'a été réalisé. De même, elle soutient que la voirie n'est pas équipée en eau, comme cela ressort d'un échange entre la société wallonne des eaux (SWDE) et la société Ourthe Amblève Logement en juin 2018. Elle ajoute qu'aucune attestation de bonne réalisation de la voirie n'a été établie par le collège communal, comme l'imposait le permis de lotir.

Elle déduit de ces éléments que le permis de lotir du 21 décembre 2000, dont la modification est autorisée par la décision attaquée, est périmé et a disparu de l'ordre juridique, de sorte que l'autorité ne pouvait y avoir égard.

À leur estime, l'autorité a en outre manqué à son devoir de diligence et a agi contrairement à toute raison en autorisant une modification d'un permis d'urbanisation sans se renseigner sur l'éventuelle péremption de ce permis.

B. La partie adverse

La partie adverse répond que la voirie sud, dont l'aménagement était imposé par le permis de lotir du 21 décembre 2000, existe mais n'a pas été complètement réalisée, comme l'imposait l'avis du service de la commune d'Aywaille donné le 15 décembre 1999.

Elle se réfère au courrier de la SWDE déposé par le requérant et relève que cet avis indique que « l'alimentation du projet nécessitera la pose d'une extension de plus/moins 100 m », à l'endroit de la voirie sud. Elle en déduit que la pose de canalisation imposée par le permis de lotir du 21 décembre 2000 n'a pas été réalisée.

En conclusion, elle se réfère à la sagesse du Conseil d'État.

C. Les parties intervenantes

Les parties intervenantes se réfèrent également à la sagesse du Conseil d'État.

V.2. Examen

1. Un permis de lotir a été octroyé pour le terrain en cause le 21 décembre 2000. Au moment de son adoption et au cours des années qui ont suivi, les articles 99 et 101 du CWATUP disposaient comme suit :

« Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 91.

[...]

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste et au fonctionnaire délégué.

Si le collège des bourgmestre et échevins s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège des bourgmestre et échevins, par un envoi recommandé à la poste ».

2. Le permis de lotir du 21 décembre 2000 comprend un cahier des prescriptions et des charges, lequel prévoit notamment ce qui suit :

« Chapitre IV – Charges imposées

1. Généralités

Les sociétés de distributions de services (eau, électricité, téléphonie, télédistribution, service incendie, etc...) ainsi que les Autorités compétentes peuvent imposer des obligations et charges supplémentaires qui leur sembleraient nécessaires pour le bon aménagement de l'endroit.

La vente des lots est subordonnée à la délivrance d'une attestation du Collège échevinal concernant les travaux et conditions imposées en matière d'aménagement et de l'équipement de la voirie et des réseaux de service.

Cette attestation indiquera clairement que ces travaux ont été entièrement réalisés ou qu'un dépôt bancaire a été effectué comme garantie couvrant le montant total des travaux à exécuter.

Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que ces travaux et charges imposés au lotisseur n'auront pas été exécutés à l'entière satisfaction du Collège, l'attestation dont question en faisant foi.

Toutefois, dans le cas où le lotisseur effectue un dépôt bancaire comme garantie couvrant le montant total des charges, le lotisseur a alors la possibilité de vendre le premier lot à condition de :

1) faire parvenir au fonctionnaire délégué une attestation du Collège échevinal concernant le dépôt.

2) attirer l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il ne pourra introduire une demande de permis d'urbanisme qu'après réalisation complète de ces charges, à l'entière satisfaction de la Commune, l'attestation du Collège en faisant foi. Cette

attestation parviendra au Fonctionnaire-Délégué au plus tard lors de la demande de permis d'urbanisme et avant la délivrance du permis.

2. Voirie SUD à aménager et à équiper pour l'accès individuel des lots :

Voir avis du Service Communal des Travaux et du Commissaire-Voyer en annexes, ainsi que le profil en travers-type repris sur le plan de lotissement.

3. Suite aux avis préalables (cfr. annexes):

Electricité et éclairage public, télédistribution: cfr avis ALE et TELEDIS

Eau: cfr avis SWDE

Téléphonie: cfr avis BELGACOM

Incendie: cfr avis S.R.I. ».

Les prescriptions du permis de lotir ne prévoient pas de phasage pour la réalisation de ces charges.

Les charges relatives à la voirie sud à aménager se trouvent dans la note du service travaux de la commune d'Aywaille du 15 décembre 1999, dont les termes sont les suivants :

- « L'aménagement de la voirie comprend :
- Les terrassements en déblais et remblais compactés nécessaires à la réalisation de la plate-forme de la voirie et au reprofilage partiel des parcelles riveraines suivant les indications des plans, profils en long et en travers. Les terres arables sont séparées des terres ordinaires et réutilisées en fin de chantier, comme couche finale sur la partie modifiée des parcelles à bâtir.
 - L'établissement des canalisations principales d'écoulement des eaux pluviales en tuyaux circulaires de béton de 0.30 m de diamètre intérieur avec creusement des tranchées et fouilles, lit de pose et d'enrobage en matériau inerte, établissement des chambres de visite et remblayage avec compactage mécanique.
 - Le raccordement de l'égout précité à l'égout existant ou à une canalisation d'eaux de surface, construit en canalisations circulaires de béton de 0.30 m de diamètre intérieur, en ce compris les terrassements, fouilles, remblayage en sable stabilisé, compactage mécanique et reconstruction du revêtement de la chaussée.
 - La pose d'avaloirs à coupe-odeur en fonte en nombre suffisant, destinés à collecter les eaux de ruissellement sur la voirie, et leur raccordement au collecteur principal au moyen de tuyaux en PVC de 150 mm enrobés de sable stabilisé en ce compris les terrassement, fouilles, remblayage et compactage mécanique.
 - La pose et le raccordement au collecteur principal des canalisations de raccordements particuliers des parcelles au moyen de tuyaux en PVC de 150 mm enrobés de sable stabilisé, en ce compris les terrassements, fouilles, remblayage et compactage mécanique.
 - La construction d'une sous-fondation en empierrement de 0.30 m d'épaisseur après compactage (à revoir éventuellement en fonction de la portance du sol)
 - La pose de part et d'autre de la nouvelle voirie de bordures filets d'eau de type III c , sur fondation et avec contrebuttage en béton maigre, destinées à délimiter la chaussée et recueillir les eaux de pluie. En cas de voirie à flanc de coteau, le second filet d'eau peut être remplacé par une bordure simple en saillie.
 - L'établissement d'une fondation de chaussée en empierrement de type I en concassés 0/56 d'une épaisseur de 0.20 m après compactage.

- La pose du revêtement de chaussée constitué d'un tapis de béton hydrocarboné de type I A de 0.06 m d'épaisseur après cylindrage.
- La finition des accotements par le profilage et compactage du sol avant la pose d'un empierrement de type I en concassés 0/32 d'une épaisseur de 0.10 m après compactage, sur une largeur de 1.00 m
- Les terrassements et fouilles destinés à la pose en tranchée commune des canalisations des concessionnaires des réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de télécommunications, le remblayage et le compactage des tranchées. La pose des canalisations est réalisée suivant les instructions des concessionnaires.
- L'entretien des travaux réalisés pendant le délai de garantie ».

3. Il ressort du courriel de la SWDE du 14 juin 2018 que le projet nécessite la pose d'une extension de +/- 100 m, précisément à l'endroit de la voirie sud. Ces canalisations du réseau de distribution d'eau, imposées par le permis de lotir de 2000, n'ont pas été réalisées.

De même, il n'est pas contesté que si l'asphaltage de la voirie a été réalisé, l'empierrement des accotements ne l'a, quant à lui, pas été.

En outre, il ne ressort d'aucune pièce du dossier – et aucune partie ne soutient – qu'une garantie couvrant le montant total des charges a été constituée.

Il découle de ces éléments que les travaux et charges imposés par le permis de lotir du 21 décembre 2000 n'ont pas été entièrement exécutés.

Par conséquent, il y a lieu de conclure que ce permis est périmé de plein droit par l'effet des articles 99 et 101 du CWATUP alors applicables.

4. Se fondant sur un acte périmé qui ne peut plus produire d'effet en droit, la décision attaquée qui a pour objet de le modifier méconnaît les dispositions visées au moyen. Le premier moyen est donc fondé.

Partant, les conclusions du rapport de l'auditeur peuvent être suivies.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure au montant de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 1^{er} juillet 2021 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à la commune d'Aywaille un permis d'urbanisation modificatif ayant pour objet la modification du permis de lotir n° 024/2020 relatif à un bien sis rue du Promontoire à Aywaille.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 4 avril 2023 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay