

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.773 du 17 décembre 2012

A. 191.966/XIII-5226

En cause : **JOANNES** Lucien,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Martin LAUWERS, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Hannut**,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
Ilot Saint-Michel
place Verte 13
4000 Liège,
2. **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 CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 27 mars 2009 par Lucien JOANNES en tant qu'il demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Hannut le 23 janvier 2009 à David GILOT pour la société anonyme (S.A.) GILDACE, pour la construction de garages et la démolition d'un ancien garage sur un bien sis impasse au Bois 7 à Hannut, et cadastré Hannut - 1^{ère} division, section B, n° 677c;

Vu l'arrêt n° 195.298 du 15 juillet 2009, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 20 août 2009 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant dernier mémoire de la première partie adverse ainsi que le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 6 août 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 novembre 2012 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes Michel DELNOY et Martin LAUWERS, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Me Elisabeth KIEHL, loco E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 23 septembre 2008, David GILOT, pour le compte de la S.A. GILDACE, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal d'Hannut en vue de construire des garages et de démolir un ancien garage sur un bien sis impasse au Bois 7 et cadastré section B, n° 677c.

Le bien est sis en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981. Un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 15 septembre 1995 situe le bien en aire urbaine de bâti continu et aire de bâti pavillonnaire.

Une dérogation au R.C.U. est sollicitée pour pouvoir dépasser la profondeur de bâtisse, limitée à 15 mètres, et construire un volume à toiture plate.

Le requérant est le propriétaire/usufructier de la parcelle voisine, cadastrée n° 645s, jouxtant la limite latérale droite du projet.

2. Une première enquête publique est organisée du 20 octobre au 5 novembre 2008, puis une seconde du 12 au 27 novembre 2008. Elles donnent lieu à 6 réclamations, dont une émanant du requérant.

3. Le 17 octobre 2008, la ville de Hannut accuse réception du dossier complet de la demande.

4. Le 18 octobre 2008, le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel.

Le 19 novembre 2008 la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité émet un avis favorable sur la dérogation demandée.

5. Le 28 mars 2008, le collège communal émet un avis favorable et décide de solliciter la dérogation.

Le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée par défaut, conformément à l'article 116, § 5 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

6. Le 23 janvier 2009, le collège communal accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant dans son dernier mémoire invoque "à titre principal" la péremption du permis; qu'en application de l'article 86, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) lorsque le bénéficiaire du permis n'a pas commencé les travaux de manière significative dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, celui-ci est périmé de plein droit; que le requérant soutient que le bénéficiaire du permis avait jusqu'au 23 janvier 2011 pour mettre en œuvre le permis d'urbanisme du 23 janvier 2009, qu'il n'a pas fait intervention dans le cadre de la procédure devant le Conseil d'Etat et qu'il ne peut donc se prévaloir d'une suspension du délai de péremption du permis d'urbanisme pendant la procédure contentieuse; qu'il produit un constat d'huissier de justice avec photos du 4 mars 2011 attestant qu'aucun travail de construction n'est visible, ni chaise, ni fondation etc. et que seule une partie de la toiture du petit hangar voué à la démolition a été partiellement enlevée, les débris étant encore sur place; que le requérant en conclut que la démolition partielle d'une

toiture ne peut constituer un commencement significatif des travaux pour un projet de construction d'un imposant garage d'une longueur de plusieurs dizaines de mètres et destiné à accueillir plus d'une dizaine de véhicules, que les travaux n'ont donc pas été entamés significativement avant la date d'échéance du délai de péremption du 23 janvier 2011;

Considérant que la première partie adverse n'a pas fait état d'une demande de prorogation du délai de péremption par le bénéficiaire du permis;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier si le requérant garde un intérêt au recours en annulation;

Considérant que l'article 86 du CWATUPE, relatif à la péremption des permis d'urbanisme dispose comme suit :

" Art. 86. § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.
§ 2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.
La péremption du permis s'opère de plein droit.
§ 3. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.
La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, dans le cas visé à l'article 127, la prorogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant qu'il ressort des photos du constat d'huissier du 4 mars 2011 que des deux garages à démolir seul le plus petit a fait l'objet d'une démolition très partielle : un pan du toit démoli ainsi que la façade arrière; que des constatations de l'huissier de justice il ressort qu'aucune construction autorisée par le permis litigieux n'a été réalisée - le terrain paraissant encore intact -, qu'aucune activité ni matériel de chantier n'est visible et que lors du second passage de l'huissier de justice, le 11 avril 2011 "la situation était toujours identique à celle observée le mois passé";

Considérant qu'à l'audience aucune des parties adverses n'a contesté la réalité des travaux décrits par le constat d'huissier; que ces travaux, qui ne constituent qu'une exécution minime de la toute première étape dans la réalisation du projet, à savoir la démolition de bâtiments existants, ne peuvent être qualifiés de commencement des "travaux de manière significative" au sens de l'article 86, § 1^{er}, du CWATUPE; qu'en effet, les travaux ont pu être réalisés en quelques jours et le coût de ces travaux ne représente qu'une part très minime du coût total des travaux

autorisés par le permis qui consistent au principal à construire des garages d'une superficie de plus de 200m²;

Considérant que pour éviter de faire courir le délai de péremption d'un permis d'urbanisme, le titulaire de l'autorisation attaquée doit intervenir volontairement dans la procédure et montrer ainsi sa volonté de défendre l'acte attaqué, ce qui n'a pas été fait en l'occurrence;

Considérant qu'à la suite de la péremption du permis attaqué, le requérant a perdu son intérêt au recours;

Considérant que, eu égard aux circonstances de l'espèce, les dépens doivent être mis à la charge des parties adverses,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept décembre deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.