

QUESTION ORALE
DE M. FOURNY À M. HENRY,
MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE
LA MOBILITÉ,
SUR
« LA PÉREMPTION DU PERMIS
D'URBANISME »

M. le Président. L'ordre du jour appelle la question orale de M. Fourny à M. Henry, Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, sur «la péremption du permis d'urbanisme». La parole est à M. Fourny pour poser sa question.

M. Fourny (cdH). Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, chers Collègues, la question qui m'amène à vous aujourd'hui est une question d'ordre technique, mais qui peut avoir son intérêt. Elle vise en fait l'article 86 du CWATUPe qui indique que le permis d'urbanisme est périmé si dans les deux ans de l'envoi du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative.

L'article 86 précise également que 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 la réalisation a été autorisée par phases.

Compte tenu de la nature particulière de certains sites, notamment lorsque ceux-ci sont considérés comme des sites d'activité économique désaffectés ou à réaménager, il arrive que le maître de l'ouvrage doive faire appel à deux entreprises distinctes dont l'une assure l'assainissement du site, son nivellement, la préparation des abords, la démolition en tout ou en partie d'immeubles présents sur le site tandis que la seconde procède à la construction proprement dite d'un nouvel immeuble.

Il n'est pas rare que, les travaux à réaliser par la première entreprise nécessitant un certain délai suite à la découverte de pollution non connue au début du chantier, les travaux de construction à proprement parler ne puissent être matériellement commencés dans le délai de deux ans même si ceux-ci peuvent encore être exécutés endéans le délai de cinq ans.

Pourriez-vous m'indiquer, Monsieur le Ministre, si, dans pareil cas, le permis d'urbanisme est considéré comme périmé ?

Ou bien, au contraire, peut-on considérer que, même si les travaux de construction à proprement parler n'ont pas débuté, le bénéficiaire du permis d'urbanisme a commencé de manière significative les travaux ? En effet, l'intervention de la première entreprise s'inscrit dans le cadre d'un permis d'urbanisme qui inclut notamment la démolition d'un immeuble, le nivellement du site, mais également la réalisation des murets qui structure la parcelle ainsi que des différents murs de soutènement sur lesquels

sera construit un nouvel édifice. La démolition s'inscrit, en fait, dans l'opération visant à la réhabilitation complète du site qui comprend la construction d'un nouvel immeuble.

Monsieur le Ministre, si vous estimez que le bénéficiaire du permis d'urbanisme doit réintroduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme concernant le même objet, ne pensez-vous pas qu'il s'agit là d'une charge administrative inutile tant dans le chef du demandeur que dans celui de l'autorité communale ou du fonctionnaire délégué ?

Plus fondamentalement, pourriez-vous m'indiquer ce qu'il convient d'entendre par « des travaux commencés significativement » ? En d'autres termes, des modifications apportées au relief du sol sont-elles suffisantes ? Si non, pourquoi ?

M. le Président. La parole est à M. le Ministre Henry.

M. Henry, Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité. Je remercie Monsieur le Député pour sa question. Quelques éléments De réponse à vos questions. Le CWATUPe n'a pas instauré de mécanisme particulier pour les permis octroyés dans le périmètre des SAR.

Par conséquent, il convient de faire application de l'article 86 du Code qui prévoit en son paragraphe 1^{er} que : « *Si le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, celui-ci est périmé* ».

Il ne suffit donc plus, comme c'était le cas sous l'empire de l'ancien CWATUPe applicable avant le 1^{er} mars 1998, d'avoir « *commencé les travaux* » autorisés pour éviter la péremption.

Les travaux parlementaires relatifs au décret de 1997 ne précisent cependant pas ce qu'il faut entendre par « *commencement significatif des travaux* ».

Il faut donc comprendre que les travaux doivent être suffisamment importants par rapport à l'ensemble des travaux autorisés pour que leur commencement puisse être qualifié de significatif. On peut s'en référer aux enseignements tirés de la jurisprudence et de la doctrine antérieures au CWATUPe entré en vigueur le 1^{er} mars 1998 qui reste d'entière application, de même que certains enseignements tirés de la jurisprudence et la doctrine bruxelloise et flamande, qui ont dû appliquer des dispositions identiques ou analogues.

Ainsi, on retiendra que :

c'est à celui qui soutient que le permis est périmé à démontrer l'absence de commencement significatif des travaux ;
les travaux doivent être suffisamment importants au regard des travaux autorisés par le permis et doivent être les travaux autorisés par le permis ;

les travaux doivent être conformes à ceux qui ont été autorisés et doivent matérialiser réellement l'intention du titulaire du permis de le mettre en œuvre ;

les travaux de démolition ne suffisent normalement pas à empêcher la péremption du permis d'urbanisme autorisant des travaux de (re)construction, sauf s'ils sont indissociables des travaux de construction.

Chaque situation s'analyse donc au cas par cas en fonction de ces éléments.

L'hypothèse évoquée par M. le Député n'échappe pas à ces règles. Si Monsieur le Député fait référence à un cas précis, je l'invite à solliciter mon administration qui pourra effectuer cette analyse spécifique.

Pour le reste, cette question pourra aussi être évoquée dans le cadre de l'évaluation générale du CWATUPe.

M. le Président. La parole est à M. Fourny.

M. Fourny (cdH). Je remercie M. le Ministre pour la réponse apportée. Je pense que dans le cadre de cette évaluation, il y aura peut-être lieu de se pencher sur la question. Je prends cependant bonne note de ce que « *c'est celui qui invoque la péremption qui a quelque part la charge de la preuve* ». Là, je pense que les autorités qui délivrent les permis doivent être aussi de bon compte et donc, nous prendrons ou solliciterons la péremption avec doigté et circonscription.