

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

---

GEWONE ZITTING 2011-2012

6 JUNI 2012

---

### **VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**ertoe strekkende om de geldigheids-termijn van een stedenbouwkundige vergunning op drie jaar te brengen**

---

### **VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie voor de Ruimtelijke Ordening, de Stedenbouw en het Grondbeleid

door de heer Alain MARON (F)

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heren Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, Mohamed Ouriaghli, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, de heer Willem Draps, mevr. Viviane Teitelbaum, mevr. Gisèle Mandaila, mevr. Els Ampe, mevr. Annemie Maes.

*Plaatsvervanger* : de heer Aziz Albishari.

*Andere leden* : mevr. Julie de Groote, mevr. Béatrice Fraiteur, de heer Vincent Lurquin.

*Zie* :

**Stuk van het Parlement :**  
A-255/1 – 2011/2012 : Voorstel van ordonnantie.

## PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

---

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

6 JUIN 2012

---

### **PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**visant à porter le délai de validité d'un permis d'urbanisme à trois ans**

---

### **RAPPORT**

fait au nom de la commission de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière

par M. Alain MARON (F)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : MM. Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, Mohamed Ouriaghli, Alain Maron, Mme Marie Nagy, M. Willem Draps, Mmes Viviane Teitelbaum, Gisèle Mandaila, Els Ampe, Annemie Maes.

*Membre suppléant* : M. Aziz Albishari.

*Autres membres* : Mmes Julie de Groote, Béatrice Fraiteur, M. Vincent Lurquin.

*Voir* :

**Document du Parlement :**  
A-255/1 – 2011/2012 : Proposition d'ordonnance.

## I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Viviane Teitelbaum, mede-indiener van het voorstel

Mevrouw Viviane Teitelbaum heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

«De huidige geldigheidsduur van een stedenbouwkundige vergunning bedraagt twee jaar (artikel 101 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening – BWRO). Die duur is te kort, om verschillende redenen, met als twee voornaamste :

- 1) zodra de vergunning na een maandenlange of zelfs jarenlange procedure toegekend is, moet de aanvrager de financiering voor zijn project vinden, wat niet binnen eenieders bereik ligt en tijd vraagt naargelang de conjunctuur ;
- 2) ingeval de overheid optreedt als bouwheer, moet ze een overheidsopdracht uitschrijven voor de werken, die bijna altijd onderworpen is aan de Europese regelgeving, wat het begin van een lange periode van procedures en onzekerheid inhoudt.

Onlangs is een hele investeringsprocedure voor de woningen van de Cité Moderne in Sint-Agatha-Berchem een maat voor niets geweest als gevolg van het vervallen van de stedenbouwkundige vergunning. Men moet opnieuw van nul beginnen, wat leidt tot onnodig tijd- en geldverlies.

Men kan zich trouwens de vraag stellen waarom een stedenbouwkundige vergunning maar twee jaar geldig blijft.

Is een vergunning die tijdens het derde jaar uitgevoerd wordt geen goede vergunning meer? Laten wij niet vergeten dat de afgifte van een vergunning de aanvrager helemaal niet verplicht om de werken uit te voeren. Hij kan gerust nog even nadenken omdat de conjunctuur gewijzigd is (bankencrisis, stijging van de rentes, faillissement van een vennoot, overlijden enzovoort).

Op grond van artikel 101 van het BWRO kan een vergunning een eerste maal zonder reden worden verlengd, en vervolgens telkens met een jaar, maar dan enkel wegens overmacht.

De aanvrager moet de aanvraag voor een verlenging twee maanden voor het einde van de geldigheidsduur indienen; de ervaring toont aan dat die termijn vaak uit het oog verloren wordt, met alle schadelijke gevolgen vandien.

Er wordt dus voorgesteld om de geldigheidsduur op drie jaar te brengen.».

## II. Algemene bespreking

De heer Mohamed Azzouzi vindt het voorstel van

## I. Exposé introductif de Mme Viviane Teitelbaum, coauteure de la proposition

Mme Viviane Teitelbaum a tenu devant les commissaires le discours suivant:

« La durée actuelle de validité d'un permis d'urbanisme est de deux ans (article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire – CoBAT). Cette durée est trop courte pour plusieurs raisons, dont les deux principales sont :

- 1) une fois le permis accordé après des mois, voire des années de procédure, le demandeur doit trouver le financement pour réaliser ce qui n'est pas à la portée de tous et prend du temps en fonction des aléas de la conjoncture ;
- 2) pour le cas où ce sont des autorités publiques qui agissent en qualité de maître d'œuvre, elles doivent mettre un marché public en œuvre pour les travaux, lequel est quasiment toujours soumis à la réglementation européenne, ce qui ouvre une longue période de procédures et d'incertitude.

Récemment encore, toute une procédure d'investissement pour les logements de la Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe s'est trouvée complètement anéantie par la péréemption du permis d'urbanisme. Tout est à recommencer à zéro, ce qui engendre une perte de temps et d'argent inutiles.

On peut d'ailleurs se demander pourquoi un permis d'urbanisme n'est valide que pendant deux ans.

Un permis qui serait mis en œuvre la troisième année ne serait-il plus un bon permis? N'oublions pas que la délivrance d'un permis n'entraîne aucune obligation pour le demandeur d'exécuter les travaux. Il peut bien s'accorder un temps de réflexion parce que la conjoncture du dossier a subi des modifications (crise bancaire, hausse des taux, faillite d'un associé, décès, etc.).

Or, l'article 101 du CoBAT accorde la possibilité de prorogation d'un permis pour la première fois sans motif et ensuite chaque fois pour un an, mais dans ce cas uniquement pour force majeure.

Le demandeur doit avoir déposé la demande de prorogation deux mois avant l'écoulement du délai ; l'expérience démontre que ce délai est souvent oublié, avec toutes les conséquences dommageables.

Il est dès lors proposé de porter le délai de validité à trois ans. ».

## II. Discussion générale

M. Mohamed Azzouzi estime la proposition

ordonnantie interessant. Het stelt immers de vraag – zonder die te beantwoorden – of de geldigheidsduur van twee jaar van de stedenbouwkundige vergunningen die thans met één jaar zonder verantwoording, maar met naleving van de procedure kan worden verlengd, correct en evenwichtig is.

Bovendien luidt artikel 101, §2, van het BWRO, in tegenstelling tot de *Code wallon de l'Urbanisme, de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et de l'Energie* (CWATUPE), als volgt: “De verlenging kan eveneens jaarlijks hernieuwd worden, telkens wanneer de aanvrager aantoont dat hij zijn vergunning door overmacht niet heeft kunnen aanwenden of wanneer hij zich beroept op een tegen zijn vergunning bij de afdeling administratie van de Raad van State ingesteld beroep tot nietigverklaring waarover nog geen uitspraak is gedaan”.

De indieners zouden trouwens inspiratie hebben gevonden bij de Franse presidentskandidaat Nicolas Sarkozy, die een soortgelijk voorstel voor het Frans grondgebied had ingediend...

Hoewel het voorliggende voorstel zich kan beroepen op twee legitieme doelstellingen die eerder werden aangehaald, kan de PS-fractie het niet goedkeuren.

Eerst is het belangrijk dat die wijzigingen passen in een evenwichtig hervormingsproject van de Regering.

Vervolgens is het verval van de stedenbouwkundige vergunning niet zonder reden ingevoerd. Het verval dient om speculatie tegen te gaan en te beperken en zelfs te voorkomen dat er vergunning na vergunning wordt afgegeven, dat er geen plannen zijn om te bouwen of werken uit te voeren, dat er via stedenbouwkundige vergunningen een meerwaarde wordt gegeven aan een pand op de markt of dat er andere, snodere plannen worden gesmeed om te verbergen dat woningen leegstaan. Het verval dient ook om rekening te houden met de stedenbouwkundige evoluties.

Tot slot dreigt het voorstel vooral een bijzonder averechts effect te hebben. Wanneer de overheden een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ontvangen, kunnen ze immers niet handelen zonder rekening te houden met de aanpalende woningen. De termijn optrekken tot drie jaar zou de projecten van de omwonenden met een extra jaar kunnen stilleggen.

De heer Alain Maron legt uit dat het standpunt van de Ecolo-fractie niet verschilt van dat van de PS-fractie. Zijn fractie is gekant tegen het voorstel ten gronde.

Zoals mevrouw Teitelbaum erop gewezen heeft, kan de geldigheidsduur van een stedenbouwkundige vergunning van rechtswege met een jaar worden verlengd, waardoor de vergunning in de praktijk drie jaar geldig is. Er kan bovendien een extra verlenging worden verkregen als men met geldige redenen kan aantonen dat de werken niet kunnen worden aangevat (bijvoorbeeld het faillissement

d'ordonnance intéressante. Elle s'interroge en effet – sans y répondre – sur la justesse et l'équilibre d'un délai de deux ans de validité des permis d'urbanisme, délai actuellement prorogeable d'un an sans justification mais moyennant le respect de la procédure.

De plus, à la différence du Code wallon de l'Urbanisme, de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), dans le CoBAT, l'article 101, §2, dispose que « la prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure ou lorsqu'il fait état d'un recours en annulation devant la section d'administration du Conseil d'Etat introduit à l'encontre de son permis et sur lequel il n'a pas encore été statué ».

Il semblerait d'ailleurs que le candidat à l'élection présidentielle française Nicolas Sarkozy n'ait pas manqué d'inspirer les auteurs puisqu'il avait déposé une proposition semblable pour le sol français...

Toutefois, bien que la proposition à l'examen puisse se prévaloir de deux objectifs légitimes cités plus haut, le groupe PS ne peut y souscrire.

D'abord, il est important que ces modifications s'inscrivent dans un projet de réforme équilibré du Gouvernement.

Ensuite, cette préemption n'a pas été instaurée sans raison. Elle permet de limiter la spéculation et d'éviter, voire de limiter, les stockages de permis, les absences d'intention de construire ou de procéder à des travaux, le fait de donner une plus-value à un bien sur le marché via permis d'urbanisme, ou encore, d'autres volontés plus graves de masquer des logements abandonnés. Elle a également comme objectif d'intégrer les évolutions de la matière urbanistique.

Enfin et surtout, un effet particulièrement pervers risque de se glisser dans la proposition. Les pouvoirs publics, lorsqu'ils reçoivent une demande de permis d'urbanisme, ne peuvent en effet agir sans prendre en compte les gabarits voisins. Augmenter ce délai à trois ans risquerait de paralyser les projets des riverains pour une année supplémentaire.

M. Alain Maron explique que la position du groupe Ecolo n'est pas différente de celle du groupe PS; il s'oppose à la proposition sur le fond.

Comme précisé par Mme Teitelbaum, le délai de validité d'un permis d'urbanisme peut être prolongé d'un an de plein droit, ce qui porte dans les faits sa durée à trois ans. Une prorogation supplémentaire peut en outre être obtenue si l'on peut justifier l'impossibilité de débuter les travaux sur la base de motifs valables (la faillite de l'entrepreneur par exemple).

van de aannemer).

Voorts kan het feit dat de werken niet aangevat worden, nadelige gevolgen hebben. Het maakt het mogelijk om te ontsnappen aan een aantal verordeningen, onder meer de verordening betreffende de leegstaande of verlaten gebouwen, en zich te ontrekken aan bepaalde procedures voor stedenbouwkundige overtredingen.

Bovendien evolueren de stedenbouwkundige wetten. In zoverre de wijzigingen pas van toepassing zijn op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd, vertraagt de geldigheidsduur van een stedenbouwkundige vergunning de toepassing van de nieuwe stedenbouwkundige of milieuwetten met dezelfde termijn.

Het is inderdaad zo dat de actie van de overheden op dat gebied trager is, omdat ze specifieke procedures moeten volgen. Het feit dat een stedenbouwkundige vergunning twee jaar geldig is, is veeleer een baken en een reden om de werken sneller uit te voeren.

Mevrouw Julie de Groote wijst erop dat een soortgelijke redenering er vroeger in het kader van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en stedenbouw toe geleid had dat de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunningen op twee jaar werd gebracht.

De volksvertegenwoordiger wil echter namens de cdH-fractie drie bezwaren formuleren:

1) het voorliggende voorstel maakt geen onderscheid tussen vergunningen voor particulieren en overheden. Artikel 175 van het BWRO wijst op het verschil tussen vergunningen voor particulieren en vergunningen voor overheden waarvan de uitvoering complexer en trager verloopt.

2) Thans is een stedenbouwkundige vergunning twee jaar geldig, met mogelijkheid tot automatische verlenging met een jaar en vervolgens jaarlijks op voorwaarde dat overmacht wordt bewezen. De opstellers van het ontwerp stellen voor de geldigheidsduur van de vergunning te verlengen, maar zeggen niets over het systeem van de verlengingen. Blijft het huidige systeem behouden, zodat de vergunning in feite vier jaar geldig is? Tevens kan men zich afvragen of de termijn voor het aanvragen van de verlenging (ten minste twee maanden voor het einde van de aanvankelijke termijn) adequaat is.

3) Moet niet worden nagedacht over een termijn waarin de toegelaten werken moeten worden voltooid ? Het BWRO maakt voorzeker gewag van het geval waarin de werken tijdens een jaar worden onderbroken, waarbij de vergunning vervalt, maar stelt niet dat de werken binnen een bepaalde termijn moeten worden voltooid.

De heer Willem Draps licht toe dat het onderzochte voorstel niets anders beoogt dan een administratieve vereenvoudiging.

Par ailleurs, le non-commencement des travaux peut être dommageable. Il permet d'échapper à un certain nombre de réglementations, notamment celle relative aux immeubles inoccupés ou abandonnés, de se soustraire à certaines procédures liées à des infractions urbanistiques,...

En outre, les législations liées à l'urbanisme évoluent. Or, dans la mesure où les modifications ne s'appliquent qu'au moment de la demande de permis, la durée de validité d'un permis d'urbanisme retarde d'autant la mise en application des nouvelles législations urbanistiques, environnementales,...

Il est vrai que l'action des pouvoirs publics en la matière est plus lente parce qu'ils sont soumis à des procédures particulières. Néanmoins, le fait qu'un permis d'urbanisme soit valable deux ans constitue plutôt une balise et une motivation à accélérer les travaux.

Mme Julie de Groote rappelle qu'une argumentation similaire avait précédemment conduit, dans le cadre de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, à porter la durée de validité des permis d'urbanisme à deux ans.

La députée voudrait toutefois, au nom du groupe cdH, émettre trois critiques.

1) La proposition à l'examen n'opère aucune distinction entre permis privés et permis publics. Or, l'article 175 du CoBAT pointe cette même différence entre permis privés et permis publics, plus lourds et plus lents à mettre en œuvre.

2) Aujourd'hui la durée de validité d'un permis d'urbanisme est de deux ans, peut être prorogée automatiquement pour un an et prorogée ensuite annuellement à condition d'apporter la preuve de la force majeure. Si les auteurs de la proposition suggèrent d'augmenter la durée de validité du permis, ils ne disent toutefois rien sur le régime des prorogations. Le régime actuel est-il maintenu, de sorte que le permis sera de fait valable quatre ans ? On pourrait également se demander si le délai dans lequel la prorogation doit être demandée (deux mois au moins avant l'écoulement du délai initial) est adéquat.

3) Ne faudrait-il pas aussi s'interroger sur l'opportunité d'un délai dans lequel les travaux autorisés doivent être achevés ? Le CoBAT évoque certes l'hypothèse de l'interruption des travaux pendant un an, laquelle entraîne la péremption du permis, mais ne prévoit pas que les travaux doivent s'achever dans un délai précis.

M. Willem Draps explique que l'objectif poursuivi par la proposition à l'examen n'est autre que celui de la simplification administrative.

Thans bedraagt de geldigheidsduur van een stedenbouwkundige vergunning in feite drie jaar, gelet op de mogelijkheid tot verlenging met een jaar van rechtswege, met als enige formaliteit dat twee maanden voor de geldigheidsduur van twee jaar verstrijkt een aanvraag moet worden ingediend bij de bevoegde overheid.

De vaklui inzake vastgoed hebben geen enkel probleem met de naleving van de procedure. Zij hebben hun termijnplanning en sturen binnen de termijn een aangetekende brief naar het bestuur.

De slachtoffers van de huidige bepaling zijn voornamelijk de privépersonen die wegens uiteenlopende problemen (financiering van het project, problemen met de architect of enig ander probleem in verband met de bouw of de renovatie van een goed), niet kunnen starten met de werken binnen twee jaar vanaf het verkrijgen van de vergunning, maar systematisch de termijn van twee maanden vergeten en dus verplicht zijn hun aanvraag helemaal opnieuw in te dienen.

De thans voorgestelde maatregel beoogt gewoon komaf te maken met die nood om twee maanden voor het verlopen van de vergunning van twee jaar, een verlenging van rechtswege met een jaar aan te vragen. Zij wijzigt geenszins het systeem van de verlenging waarin voorzien is in geval van overmacht, die van een andere aard is.

Inzake de duur van de werken, herinnert de volksvertegenwoordiger eraan dat de werken zonder tussenpozen moeten plaatsvinden en dat de vergunning nietig wordt in geval de werken meer dan een jaar worden onderbroken. Het zou echter gevvaarlijk zijn de duur van de werken vooraf te bepalen op het moment dat de vergunning wordt verstrekt, aangezien de uitvoering van sommige – openbare of private – vergunningen jaren kan vergen, zelfs als de werken zonder onderbreking worden verricht. Sommige werken kunnen vijf à tien jaar vergen; met name grote spoorweginfrastructuur zoals de Schuman-Josaphattunnel. Gelet op de uiteenlopende situaties waarop stedenbouwkundige vergunningen betrekking kunnen hebben, is het dus niet redelijk om de geldigheidsduur ervan vooraf te bepalen op grond van de uitvoering van de werken, zonder te weten wat er tijdens de werken kunnen gebeuren.

Mevrouw Els Ampe stelt vast dat het inderdaad makkelijker is voor de grote bedrijven en overheden de termijnen na te leven, omdat zij werken met grotere leveranciers, en aannemers, en met architecten die gewoon zijn te werken voor dezelfde cliënten.

Prépersonen daarentegen moeten vaak lang wachten voor ze hun vergunning krijgen: hun architect heeft meer cliënten en weet dus niet in welke orde de stedenbouwkundige vergunningen worden verstrekt en wanneer de werken van start kunnen gaan.

Aujourd'hui, la durée de validité d'un permis d'urbanisme est en fait de trois ans puisque la prorogation d'un an est de droit. La seule formalité à accomplir pour l'obtenir est d'en faire la demande auprès de l'autorité délivrante deux mois avant l'échéance du délai de validité de deux ans.

Les professionnels de l'immobilier n'éprouvent aucune difficulté à respecter la procédure. Ils ont leur échéancier et envoient dans les temps un courrier recommandé à l'administration.

Les victimes de la disposition actuelle sont principalement les particuliers qui, en raison de problèmes divers (financement du projet, problèmes avec l'architecte ou tout autre problème inhérent à la construction ou à la rénovation d'un bien), ne peuvent débuter les travaux dans les deux ans de l'obtention du permis mais oublient systématiquement le délai de deux mois et sont alors contraints de réintroduire leur demande *ab initio*.

La mesure proposée aujourd'hui vise simplement à supprimer cette nécessité de solliciter, deux mois avant l'échéance du permis de deux ans, une prorogation de droit d'une année. Elle ne modifie aucunement le système de prorogation prévu dans les cas de force majeure qui est de nature différente.

Concernant la durée des travaux, le député rappelle que le chantier doit être mené sans désemparer et qu'en cas d'interruption de plus d'un an, le permis devient caduc. Il serait néanmoins dangereux de prédéterminer la durée des travaux au moment de la délivrance du permis dans la mesure où l'exécution de certains permis, publics ou privés, même si les travaux sont effectués de manière continue, est de nature à prendre des années. Certains travaux peuvent ainsi s'étendre sur des périodes de cinq à dix ans; c'est notamment le cas des grandes infrastructures ferroviaires comme en témoigne l'exemple du tunnel Schuman-Josaphat. Il n'est donc pas raisonnable, vu la diversité des situations visées par les permis d'urbanisme, de déterminer à l'avance, sans connaissance d'une série d'aléas qui peuvent se présenter en cours de chantier, leur durée de validité en fonction de l'exécution des travaux.

Mme Els Ampe constate qu'il est effectivement plus facile pour les grandes entreprises et les autorités de respecter les délais parce qu'ils travaillent avec de plus grands fournisseurs, des plus grands entrepreneurs et des architectes qui ont l'habitude de travailler pour les mêmes clients.

Les particuliers sont quant à eux souvent confrontés à de longs délais d'attente avant d'obtenir leur permis et au fait que leur architecte a plus de clients parce qu'il ignore l'ordre dans lequel les permis d'urbanisme seront délivrés et quand les travaux pourront débuter.

In feite krijgen de privépersonen plots hun vergunning en moeten ze dan beginnen met alles. De agenda van de aannemers, die met verschillende cliënten werken, is vaak vol voor een of twee jaar, vooral omdat in de bouwsector, mensen met werkelijke know-how moeilijk te vinden zijn. Bovendien geven de aannemers voorrang aan grote promotoren en aan de overheden, omdat dat cliënten zijn waarmee zij zeker zijn van regelmatige opdrachten.

De volksvertegenwoordiger begrijpt bijgevolg dat een dergelijk voorstel kon worden ingediend, maar volgens haar vormt het een oplossing voor andere problemen.

De problematiek zou in een algemener kader moeten onderzocht worden, meer bepaald wat betreft de vergunning als dusdanig en het gebrek aan betrouwbare aannemers en meer in het algemeen, werkliet in de bouwsector. Hoe kleiner de keuze, hoe langer de wachttijden werkelijk zijn.

Kortom, de volksvertegenwoordiger vindt dat het probleem in zijn geheel moet onderzocht worden, en dat moet gekeken worden naar de oorzaken, eerder dan enkel naar de symptomen, zoals thans het geval is.

De heer Alain Maron licht toe dat redelijk veel tijd nodig is om een architect aan te nemen en een project met hem te bespreken, een vergunningsaanvraag in te dienen en te bespreken met de gemeentelijke of gewestelijke administratie, en dat de aanvrager zich ondertussen moet afvragen hoe de werken gaan uitgevoerd en gefinancierd worden (wie, wanneer, hoe?). Eenmaal de vergunning verstrekt is, beschikt hij nog over twee jaar, of drie jaar mits aanvraag twee maanden voor het verstrijken van de vergunning van twee jaar, om te starten met de werken. De start van de werken kan snel gaan en makkelijk bewezen worden (men kan zelf enkele muren slopen). Het is moeilijker voor de overheden te bewijzen dat de werken niet van start zijn gegaan.

De termijn van twee (of drie) jaar die bepaald is voor de start van de werken stelt dus niet echt het probleem, maar wel de tijd die nodig is om de vergunning te krijgen of het feit dat de vakmensen te veel werk hebben.

De aanvankelijke termijn van twee jaar is overigens nuttig: de aanvrager moet nadenken over het al dan niet voortzetten van zijn project en een signaal sturen naar de administratie. Als hij niet reageert, vervalt de vergunning. Wat de aanvrager doet, heeft trouwens een weerslag op de buurt, omdat het de eigenaars van de aanpalende woningen in staat stelt eventuele stedenbouwkundige projecten uit te werken met kennis van zake.

Bovendien is het zo dat het besproken voorstel de aanvankelijke geldigheidsduur van twee tot drie jaar verlengt, maar het systeem van de verlenging van rechtswege niet wijzigt. In feite zou de geldigheidsduur van een stedenbouwkundige vergunning dus vier jaar

Dans les faits, les particuliers obtiennent soudainement leur permis et doivent alors tout commencer. L'agenda des entrepreneurs, qui travaillent avec plusieurs clients, est fréquemment rempli pour un an ou deux, notamment parce que dans le secteur du bâtiment, des personnes avec de réels savoir-faire sont difficiles à trouver. Les entrepreneurs donnent en outre la priorité aux grands promoteurs et aux autorités parce qu'ils sont des clients avec lesquels ils peuvent, de manière certaine, travailler régulièrement.

La députée comprend dès lors qu'une telle proposition ait pu être déposée. Il s'agit toutefois à son sens d'un remède à d'autres problèmes.

Il faudrait étudier la problématique dans un cadre plus général et notamment réfléchir au permis en lui-même et au manque d'entrepreneurs fiables et, plus généralement, de main-d'œuvre dans le secteur de la construction. Moins il y a de choix, plus les temps d'attente sont effectivement élevés.

En résumé, la députée plaide pour que le problème soit examiné dans sa globalité et pour que l'on s'attaque aux causes plutôt qu'aux seuls symptômes comme c'est le cas ce jour.

M. Alain Maron explique que le temps d'engager un architecte et de discuter avec lui d'un projet, de déposer une demande de permis, de dialoguer avec l'administration communale ou régionale et, finalement, d'obtenir le permis demandé, est un temps relativement long, pendant lequel le demandeur est impliqué et devrait s'interroger sur l'exécution des travaux (qui, quand, comment ?) et leur financement. A la délivrance du permis, il dispose encore de deux ans, voire trois à la seule condition d'en faire la demande avant les deux mois précédant l'échéance des deux ans, pour débuter les travaux. Or, débuter les travaux peut se faire rapidement et se démontrer aisément (il suffirait de commencer à casser soi-même quelques murs avec une masse). *A contrario*, il est plus compliqué pour les autorités de démontrer que les travaux n'ont pas débuté.

Le véritable problème ne réside donc pas dans le délai de deux (ou trois) ans prévu pour débuter les travaux, mais plutôt dans la durée d'obtention du permis ou la saturation des corps de métier.

L'échéance initiale de deux ans a par ailleurs une utilité. Elle invite le demandeur à se poser la question de savoir s'il poursuit ou non le projet et à envoyer un signal à l'administration. En l'absence de réaction de sa part, le permis devient caduque. L'action du demandeur n'est pas non plus sans impact sur le voisinage puisqu'elle permet aux propriétaires des habitations voisines d'élaborer d'éventuels projets urbanistiques en connaissance de cause.

En outre, si la proposition en discussion allonge la durée initiale de validité de deux à trois ans, elle ne modifie pas le régime de la prorogation de plein droit. Dans les faits, la durée de validité d'un permis d'urbanisme passerait donc de trois à quatre ans.

worden in plaats van drie.

De procedures betreffende de stedenbouwkundige vergunningen zouden wellicht verbeterd moeten worden, maar het onderzochte voorstel biedt geen antwoord op de vragen die rijzen.

\*  
\* \*

Mevrouw Viviane Teitelbaum heeft de kritiek van de meerderheid gehoord, maar begrijpt ze niet.

Het gaat hier over een maatregel ter vereenvoudiging in het kader van respect voor de burger die regelmatig te maken krijgt met ongelofelijke traagheid van de administratie, die nog gevolgen kan hebben na het verstrekken van de vergunning.

De volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat vergunningen soms afgegeven worden na drie, vier of zelfs vijf jaar. In andere gevallen zien de aanvragers zich genoodzaakt een tweede procedure *ab initio* te starten.

De volksvertegenwoordiger betreurt het argument van de heer Maron dat gemakkelijk bewezen kan worden dat de werken gestart zijn, ook al is dat niet echt het geval. De volksvertegenwoordiger houdt niet van dergelijke ingesteldheid. Het is beter de teksten te vereenvoudigen.

De volksvertegenwoordiger begrijpt wel de opmerkingen over het gebrek aan wijziging van het stelsel van de verlengingen en stelt dan zoals de heer Draps voor om slechts een mogelijkheid van verlenging te bieden in geval van overmacht. Die wijziging zou de duur van de geldigheid van de vergunning tot drie jaar terugbrengen en zou verhinderen dat die ambtshalve met een jaar verlengd wordt. Op die manier zou tegemoetgekomen worden aan de kritiek van de meerderheid en de doelstelling van administratieve vereenvoudiging.

De heer Willem Draps preciseert dat in Wallonië een stedenbouwkundige vergunning vijf jaar geldig is buiten het kader van een eengezinswoning.

In het Brussels Gewest is de stedenbouwkundige vergunning de facto drie jaar geldig, op voorwaarde dat de verlenging gevraagd wordt na de eerste twee jaar. De doelstelling van de indieners van het voorstel is niet de duur op vier jaar te brengen. Het is enkel de bedoeling om de verplichting af te schaffen om de verlenging te vragen na de eerste twee jaar en dus de vergunning ambtshalve drie jaar geldig te maken, zonder mogelijkheid tot verlenging tenzij bij overmacht.

Om die maatregel gepast vorm te geven, moet de tekst van het BWRO in verschillende alinea's aangepast worden. Mevrouw Teitelbaum en de heer Draps willen dat echter alleen maar doen als de meerderheid daarover een principeakkoord bereikt.

De heer Alain Maron wijst op een methodologisch

Des procédures relatives aux permis d'urbanisme devraient probablement être améliorées mais la proposition à l'examen ne répond pas aux questions qui se posent.

\*  
\* \*

Mme Viviane Teitelbaum a bien entendu les critiques de la majorité mais ne les comprend pas.

Il s'agit ici d'une mesure de simplification qui s'inscrit dans le cadre global du respect du citoyen régulièrement confronté à d'incroyables lenteurs de l'administration, lesquelles peuvent avoir des influences encore après la délivrance du permis.

La députée rappelle que des permis sont parfois délivrés après trois ou quatre, voire cinq ans d'attente. Dans d'autres cas, des demandeurs sont conduits à entamer une seconde procédure *ab initio*.

La députée déplore l'argument de M. Maron de dire qu'il peut être facilement prouvé que des travaux ont été entamés, quitte à ce que ce ne soit pas réellement le cas. La députée ne s'inscrit pas dans un tel état d'esprit. Il vaut mieux simplifier les textes.

La députée comprend par contre les remarques portant sur l'absence de modification du régime des prorogations et suggère dès lors, avec M. Draps, de ne retenir une possibilité de prorogation qu'en cas de force majeure. Cette modification ramènerait la durée de validité du permis à trois ans et empêcherait de pouvoir l'augmenter d'un an d'office. Cela rencontrerait à la fois les critiques émises par la majorité et l'objectif de simplification administrative.

M. Willem Draps précise qu'en Wallonie, la durée de validité d'un permis d'urbanisme, dès lors qu'il dépasse le cadre d'une maison unifamiliale, est de cinq ans.

En Région de Bruxelles-Capitale, le permis d'urbanisme est valable en fait pour une durée de trois ans, à condition d'en demander la prorogation à l'issue des deux premières années. L'objectif des auteurs de la proposition n'est pas de porter sa durée à quatre ans. Il s'agit simplement de supprimer l'obligation d'en demander la prorogation à l'issue des deux premières années et, dès lors, de rendre le permis d'office valable trois ans, sans possibilité de prorogation hormis les cas de force majeure.

Pour que cette mesure soit formalisée, le texte du CoBAT devrait être réaménagé sur plusieurs alinéas. Mme Teitelbaum et M. Draps n'entendent toutefois faire ce travail qu'à condition qu'il y ait un accord de la majorité sur le principe.

M. Alain Maron soulève un problème méthodologique.

probleem. De hoofdindiner van het voorstel is niet aanwezig en de volksvertegenwoordigers stellen tijdens het debat vast dat de tekst niet helemaal overeenstemt met de doelstelling die zij nastreven, dat het niet gaat om de verlenging van de geldigheidsduur van de vergunning tot vier jaar en dat dus de mogelijkheid om het te verlengen geschrapt moet worden. De werkomstandigheden zijn dus niet optimaal.

Ten gronde herinnert de volksvertegenwoordiger eraan dat de verplichting om stappen te ondernemen om de geldigheidsduur met een jaar te verlengen voordelen heeft. Op die manier kan de aanvrager nadenken over de afloop van het project en het gemeentebestuur ervan op de hoogte brengen. Het gemeentebestuur en de buurt moeten immers zo snel mogelijk weten of een project afgevoerd wordt. De particuliere eigenaars, die de indieners beweren te verdedigen, zijn niet enkel aanvragers maar ook buren aangezien de werken waarvoor een vergunning aangevraagd is, ook gevolgen kunnen hebben voor hun eigen goed, de projecten die zij zelf al dan niet zullen kunnen ondernemen, de vergunningsaanvragen die zij al dan niet zullen kunnen indienen.

Die geldigheidsduren zijn ook geldig voor alle regulariseringen van overtredingen. De Ecolo-fractie meent echter dat de regularisering van overtredingen binnen nog kortere termijnen zou moeten gebeuren. Op dat niveau bestaat er geen enkel onderscheid; het BWRO voorziet ook niet in aparte procedures.

Uit alle voorbeelden en onder die voorwaarden blijkt het niet opportuun om de geldigheidsduur voor het geheel van de stedenbouwkundige vergunningen in het Gewest van twee op drie jaar te brengen.

De heer Maron ontkent natuurlijk niet dat het BWRO op een aantal punten verbeterd moet worden maar niet in de omstandigheden waarin de commissie moet werken.

De heer Willem Draps stelt vast dat er geen akkoord is en stelt voor over te gaan tot de stemming.

Mevrouw Viviane Teitelbaum preciseert dat het reglement niet verbiedt dat een voorstel onderzocht wordt in afwezigheid van de hoofdindiner en dat de voorzitter dat dan ook voorgesteld heeft. Men kan haar dat niet verwijten.

De volksvertegenwoordiger besluit uit de besprekking dat de meerderheid gekant is tegen de voorgestelde administratieve vereenvoudiging.

Zij dacht nochtans dat een dialoog ontstaan was. De opmerkingen hadden betrekking op het feit dat het behoud van de verlenging van rechtsweg de geldigheidsduur van een stedenbouwkundige vergunning met nog een jaar verlengd zou hebben en er is dus een wijziging voorgesteld. Dat is echter vandaag in de vergadering niet mogelijk gelet op de complexiteit van het BWRO.

L'auteur principal de la proposition n'est pas présent et les députés qui la défendent se rendent compte, en cours de débat, que le texte ne correspond pas exactement à l'objectif qu'ils poursuivent, qu'il ne s'agit pas de porter la durée de validité de fait du permis à quatre ans et qu'il faut donc supprimer la possibilité de le proroger. Les conditions de travail ne sont guère optimales.

Sur le fond, le député rappelle que le fait de devoir, à l'issue des deux ans, effectuer une démarche active pour proroger la durée de validité d'un an à un certain nombre de vertus. Il permet en particulier au demandeur de s'interroger sur l'issue du projet et d'en informer l'administration communale. Il importe en effet pour celle-ci, mais aussi pour le voisinage, de savoir au plus vite qu'un projet est abandonné. Les individus propriétaires, que les auteurs du texte prétendent défendre, ne sont pas seulement les demandeurs mais également les voisins puisque les travaux pour lesquels un permis a été demandé, peuvent avoir un impact sur leur propre bien, sur les projets qu'ils pourront ou non entreprendre, sur les demandes de permis qu'ils pourront ou non déposer.

Ces durées sont également valables pour tous les permis de régularisation d'infractions. Or, le groupe Ecolo estime que la régularisation d'infractions devrait s'opérer dans des délais encore plus courts. Il n'existe à ce niveau aucune distinction ; le CoBAT lui-même ne prévoit pas de procédures différencierées.

Dans tous les cas de figure et dans ces conditions, porter de deux à trois ans la validité de l'ensemble des permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale, ne semble pas opportun.

M. Maron ne nie évidemment pas qu'il faille améliorer le CoBAT sur un certain nombre de points, mais pas dans les conditions de travail qui sont celles de la commission ce jour.

M. Willem Draps constate l'absence d'accord et suggère de passer au vote.

Mme Viviane Teitelbaum précise que le Règlement n'interdit pas d'examiner une proposition en l'absence de son auteur principal et que c'est dès lors ce que la présidente a proposé. On ne peut ensuite reprocher de l'avoir fait.

La députée comprend également des discussions que la majorité est opposée à la simplification administrative proposée.

Il lui semblait toutefois qu'un dialogue s'était instauré. Les remarques portaient sur le fait que le maintien de la prorogation de plein droit aurait encore allongé la durée de validité d'un permis d'urbanisme d'un an et une modification de la proposition a dès lors été proposée. Elle ne peut toutefois intervenir aujourd'hui en séance au vu de la complexité du CoBAT.

De heer Mohamed Azzouzi vindt dat er te weinig cijfers over de problematiek beschikbaar zijn en wil geen leerling-tovenaar spelen.

De verlenging van de geldigheidsduur van de vergunningen vormt bovendien een bron van onzekerheid voor de eigenaars van goederen in de buurt van het goed in kwestie.

De volksvertegenwoordiger meent overigens dat in de praktijk de huidige procedure reeds tegemoetkomt aan de behoeften van de aanvragers.

De voorzitter meent dat wanneer een voorstel op de agenda staat men redelijkerwijze kan verwachten dat de hoofdindieners aanwezig zijn en bedankt mevrouw Teitelbaum dat zij het voorstel heeft willen verdedigen.

Ook al lijkt het debat niet tot een akkoord te leiden, toch zijn de argumenten van eenieder verwoord en gehoord.

### **III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen**

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3.

### **IV. Stemming over het geheel**

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 9 stemmen tegen 3.

*Vertrouwen wordt geschenken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur,*  
Alain MARON

*De Voorzitter,*  
Marie NAGY

M. Mohamed Azzouzi estime qu'on manque de données chiffrées sur le problème soulevé et ne veut donc pas jouer aux apprentis sorciers.

L'augmentation de la durée de validité des permis constitue en outre une source d'insécurité pour les propriétaires des biens voisins du bien concerné.

Le député considère par ailleurs que, dans la pratique, la procédure actuelle répond déjà aux besoins des demandeurs.

La présidente estime que, lorsqu'une proposition est à l'ordre du jour, il est légitime de s'attendre à ce que les auteurs principaux soient présents et salue la volonté de Mme Teitelbaum d'avoir porté la proposition.

En outre, même si le débat ne semble déboucher sur aucun accord, les arguments de chacun ont néanmoins été exprimés et entendus.

### **III. Discussion des articles et votes**

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 2 est rejeté par 9 voix contre 3.

### **IV. Vote sur l'ensemble**

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est rejeté par 9 voix contre 3.

*Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

*Le Rapporteur,*  
Alain MARON

*La Présidente,*  
Marie NAGY