PROJET D'ORDONNANCE

modifiant certaines dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Développements

Le présent projet d'ordonnance vise à modifier certaines dispositions du CoBAT et porte sur onze sujets distincts.

I. Suspension des enquêtes publiques pendant les périodes de vacances : suppression du lien avec les vacances « scolaires », suppression des vacances de Pâques et fixation des vacances de Noël et d'été

1.
Conformément à l'article 6, alinéa 1er, 2° du CoBAT, le Gouvernement détermine les modalités des enquêtes publiques, en consacrant l'application de plusieurs principes, dont l'un impose que la moitié au moins du délai prescrit d'une enquête publique se situe en dehors des périodes de vacances scolaires d'été, de Pâques et de Noël. L'article 12/1, alinéa 5 du CoBAT prévoit d'autre part qu' « *en exécution des dispositions du présent Code qui font référence à ces périodes de vacances, le Gouvernement est habilité à déterminer les dates de début et de fin des vacances d'été, de Noël et de Pâques* ».

Les dates desdites vacances sont déterminées annuellement par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sur la base de l'habilitation qui lui est conférée par l'article 12/1, alinéa 5 du CoBAT.

L'exigence suivant laquelle la moitié au moins du délai d'enquête publique se situe en dehors des vacances scolaires précitées constitue déjà en soi une contrainte importante dans le chef des communes dans le cadre de la planification des mesures particulières de publicité dès lors que, sauf dispense prévue par le Gouvernement, la commission de concertation doit, ensuite de la clôture de l'enquête publique, rendre un avis sur la demande dans un délai de 45 jours. Ainsi, pour garantir la bonne instruction des demandes de permis et certificats d'urbanisme pour lesquelles une commission de concertation doit être tenue, les communes sont contraintes d'anticiper et de planifier, souvent longtemps à l'avance, les dates des séances de la commission de concertation. L'exigence de se calquer sur la durée entière des vacances scolaires visées à l'article 6 précité du CoBAT met donc à mal la bonne instruction des demandes de permis et certificats d'urbanisme dans les délais de rigueur imposés depuis la dernière réforme du CoBAT du 30 novembre 2017, entrée en vigueur le 1er décembre 2019.

En outre, des difficultés ont surgi à la suite de la réforme des rythmes scolaires votée par le Parlement de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Cette réforme emporte un effet indésirable sur le régime actuel d'organisation des mesures particulières de publicité, s'agissant des congés de printemps (Pâques) et d'été. En effet, dès lors que la réforme ne concerne que les établissements relevant de la Fédération Wallonie-Bruxelles, les dates de vacances de ces établissements ne coïncident plus avec celles des établissements relevant de la Communauté Flamande.

Dès lors, en l'absence de modification du CoBAT (et pour autant que les vacances de printemps soient bien assimilées aux vacances « de Pâques » au sens de celui-ci), la moitié au moins du délai prescrit d'enquête publique devrait se situer, pour l'année scolaire 2023-2024, en dehors d'une période allant du 1 avril au 14 avril 2024 (pour la communauté flamande) et du

29 avril au 10 mai 2024 (pour la Fédération Wallonie-Bruxelles). Une telle multiplication des périodes de suspension d'organisation des enquêtes publiques contrarierait l'organisation des mesures particulières de publicité. Cette multiplication aurait corrélativement un impact sur la bonne instruction des demandes de permis et certificats d'urbanisme et de permis de lotir dans les délais de rigueur imposés par le CoBAT.

Dans la mesure où les périodes de vacances scolaires officielles sont déterminées par deux autres niveaux de pouvoir, il apparait déraisonnable et même disproportionné de maintenir un lien entre l'organisation des mesures particulières de publicité et les périodes de vacances scolaires. Il en va de même en ce qui concerne les vacances de printemps/de Pâques qui ne coïncident plus dans les deux Communautés.

Pour ces motifs, le présent projet d'ordonnance prévoit de supprimer le principe suivant lequel la moitié au moins du délai prescrit d'enquête publique doit se situer en dehors des vacances scolaires d'une part et de Pâques d'autre part. Le principe demeure pour les vacances d'été et de Noël.

Une telle modification n'emporte pas de recul significatif au droit d'information et de participation du public. Les dossiers faisant l'objet d'une enquête sont librement consultables en ligne depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement. Il convient également de souligner que plus de 20% des ménages Bruxellois sont des ménages seuls. Il ne peut non plus être supposé que chaque citoyen ou ménage part en vacances, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, lors des congés scolaires.

Au demeurant, cette modification est en tout état de cause raisonnablement justifiée par les contraintes auxquelles les autorités doivent déjà et devraient faire face en cas de maintien du régime actuel.

A cet égard, il ressort d'un récent arrêt de la Cour constitutionnelle (CC. N° 69/2023, 27 avril 2023) que l'obligation de *standstill* interdit uniquement au législateur d'adopter des mesures marquants un recul significatif d'un droit garanti par l'article 23 de la Constitution sans justification raisonnable.

Parallèlement, il est également prévu de supprimer la référence aux vacances de Pâques dans l'article 17, 2ème alinéa, 1. de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.

2.
Lors de la réforme du CoBAT par l'ordonnance du 30 novembre 2017, un alinéa 5 a été ajouté à l'article 12/1 du CoBAT donnant habilitation au Gouvernement de « *déterminer les dates de début et de fin des vacances d'été, de Noël et de Pâques* ». Cette insertion visait à répondre à l'avis de la section législation du Conseil d'Etat qui estimait nécessaire de définir la notion de « vacances d'été » dès lors que l'article 6, alinéa 1er, 2° du CoBAT, faisait état des « vacances scolaires d'été » et ne donnait au Gouvernement une habilitation à les déterminer qu'en ce qui concerne les enquêtes publiques. L'ensemble des règles ont ainsi été fixées en ayant égard au fait qu'à cette époque, les périodes de vacances étaient identiques pour tous les bruxellois.

La modification projetée vise à fixer, dans le texte même du CoBAT , les dates de début et de fin des vacances d'été et de Noël. . Dès lors, l'habilitation faite au Gouvernement prévue à l'article 12/1, alinéa 5 du CoBAT devient sans objet et est supprimée..

Il ressort de l'exposé figurant au point 1 que la volonté du législateur de ne plus se calquer sur les vacances scolaires officielles répond à des besoins légitimes et raisonnables.

, Dès lors, dans un objectif de simplification administrative et de prévisibilité, les dates des vacances d'été et de Noël sont fixées comme suit dans le projet d'ordonnance:

- du 8 juillet au 22 août pour la période de vacances d'été ;
- du 24 décembre au 7 janvier pour la période de vacances de Noël.

II. Désignation des membres de la Commission régionale de développement

Il est actuellement prévu que les membres de la Commission régionale de développement sont désignés par le Gouvernement à chaque renouvellement complet du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et au plus tard le 1er janvier qui suit l'installation de celui-ci.

Dans l'hypothèse où la désignation des membres de la nouvelle commission ne peut avoir lieu dans ce délai, afin de ne pas rompre le travail législatif du Gouvernement, la disposition en projet prévoit de maintenir en place la commission existante jusqu'à la désignation effective des membres de la nouvelle Commission.

III. Modifications relatives au fonctionnement de la Commission Royale des Monuments

La Commission Royale des Monuments et Sites est confrontée à des difficultés organisationnelles lors des périodes estivales, en particulier pour atteindre le quorom de présence et/ou respecter les délais de remise d'avis.

Plusieurs adaptations sont apportées afin de garantir le bon fonctionnement de cette instance d'avis lors de la période d'été.

IV. Entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme

Actuellement, l'article 89/5, deuxième alinéa du Code prévoit que le règlement régional d'urbanisme, adopté par le Gouvernement, entre en vigueur quinze jours après sa publication.

Cette disposition est supprimée et remplacée par une habilitation au Gouvernement de déterminer la date d'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme.

V. Dispense de permis en cas de dérogation : actes et travaux d'isolation contribuant à la performance énergétique des bâtiments

1.
Les modifications projetées s'inscrivent dans la continuité de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022, modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte. Dans le cadre de l'élaboration de celui-ci, des dispenses avaient été prévues notamment dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments et ce, dans le but de contribuer à la protection d'un environnement sain.

Dans son avis n° 70.191/4 rendu le 28 octobre 2021 sur le projet d'arrêté du 17 mars 2022 précité, la section de législation du Conseil d'État n'apercevait pas comment les dispositions du CoBAT en vigueur et habilitant notamment le Gouvernement à dispenser certains actes et travaux de permis d'urbanisme pourraient être comprises comme allant jusqu'à permettre que le Gouvernement déroge au système spécifique de décision expresse et spécialement motivée pour les actes et travaux qui impliquent des dérogations à un plan particulier d'affectation, à un

permis de lotir, à un règlement d'urbanisme, à un règlement sur les bâtisses, à un règlement concernant les zones de recul, aux prescriptions réglementaires de la partie spécifique du plan régional de mobilité ou aux prescriptions règlementaires des plans communaux de mobilité.

Le projet d'arrêté avait ainsi été modifié en vue de ne plus intégrer des dispenses de permis d'urbanisme portant sur des actes et travaux dérogatoires.

2.
La présente ordonnance modificative modifie dès lors les dispositions du CoBAT actuellement en vigueur dans un sens qui ne laisse aucun doute quant au fait que le Gouvernement est désormais dûment habilité à dispenser de permis d'urbanisme des actes et travaux dérogatoires, tout en fixant les limites de cette habilitation spécifique, à savoir certains actes et travaux d'isolation qui contribuent à la performance énergétique des bâtiments. Le régime infractionnel de l'article 300 du CoBAT étant par ailleurs adapté à cette nouvelle habilitation afin de ne plus pouvoir considérer comme infractionnels les actes et travaux dispensés de permis – même lorsqu'ils s'écartent de prescriptions urbanistiques – au même titre que les travaux formellement autorisés en dérogation.

Le projet d'ordonnance vise ainsi à améliorer la sécurité juridique des actes et travaux d'isolation qui seraient dispensés de permis d'urbanisme par le Gouvernement en vertu de leur minime importance ou de l'absence de pertinence de cette exigence, lorsqu'ils dérogent à certaines prescriptions urbanistiques.

Le texte actuel de l'article 300 du CoBAT peut, en effet, s'interpréter en ce sens que les actes et travaux accomplis sous le bénéfice d'une dispense de permis accordée par le Gouvernement mais qui seraient contraires à un règlement d'urbanisme, seraient malgré tout constitutifs d'une infraction urbanistique. Interprété de la sorte, l'article 300 du CoBAT, ayant une valeur légale, ne permet pas au Gouvernement de dispenser de permis des actes et travaux dans le domaine de la performance énergétique qui dérogent à certaines prescriptions urbanistiques.

3.
Pour le surplus, il est rappelé que le système procédural d'octroi des dérogations ne s'adresse pas à l'auteur des actes et travaux, mais à l'autorité qui délivre une autorisation – pour autant qu'une telle autorisation soit requise – et qu'il interdit à cette autorité de délivrer l'autorisation à moins qu'elle ait dûment accordé et motivé une dérogation. L'article 126, §§ 7, 10 et 11 du CoBAT qui traite des dérogations se trouve d'ailleurs dans la section relative à l'instruction des demandes de permis. Autrement dit, le régime des dérogations ne s'applique qu'aux actes et travaux soumis à un permis d'urbanisme. A l'égard d'actes et travaux que la loi ne soumet pas à un permis d'urbanisme, le régime des dérogations n'a pas vocation à s'appliquer.

4.
Dès lors qu'une modification du CoBAT touche au cadre de vie des administrés, elle doit être confrontée à la question du respect du principe du standstill qui découle du droit à un environnement sain consacré par l'article 23, 4° de la Constitution.

Le Conseil d'Etat considère que « *l'article 23, 4° de la Constitution, consacrant le droit à la protection d'un environnement sain, établit une obligation de standstill qui s'oppose à ce que le législateur compétent réduise sensiblement le niveau de protection offert par la législation applicable sans qu'existent pour ce faire des motifs liés à l'intérêt général. Pour faire constater une violation à l'obligation de standstill, il y a lieu d'abord d'établir une diminution sensible du niveau de protection, ensuite de démontrer le caractère sensible de cette régression et enfin de démontrer que les justifications avancées ne constituent pas des motifs d'intérêt général admissibles* » (C.E., n° 245.927 du 25 octobre 2019 ; C.E. n° 229.097 du 11 juillet 2014).

Pour sa part, la Cour constitutionnelle a jugé que « *l'article 23 de la Constitution contient une obligation de standstill qui interdit au législateur compétent de réduire significativement, sans justification raisonnable, le degré de protection offert par la législation applicable.* » (C.C., n°69/2023 du 27 avril 2023).

Force est de constater, avant toute chose, que l'habilitation spécifique accordée au Gouvernement est, en l'espèce, de nature particulière, et non générale, et vise exclusivement et limitativement des actes et travaux d'isolation, contribuant à la performance énergétique des bâtiments et, partant, par définition, à un niveau élevé de protection de l'environnement au sens de l'article 23 de la Constitution. Cette habilitation est, en outre, strictement limitée aux biens qui ne sont pas visés au Titre V du Code, y compris les biens repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, et ne pourra trouver à s'appliquer aux façades avant. Ces exclusions sont justifiées par le fait qu'il n'est pas proportionné de dispenser de permis d'urbanisme des actes et travaux dérogatoires susceptibles de porter atteinte aux caractéristiques esthétiques primordiales des biens et partant, au patrimoine de la Région.

Ce régime juridique profitera donc, sauf pour des biens spécifiques, à l'ensemble des habitants et propriétaires en région bruxelloise soucieux d'améliorer la performance énergétique de leurs bâtiments et de réduire leur impact sur l'environnement, de sorte que la différence de traitement ainsi opérée entre les projets de travaux qui peuvent bénéficier d'une dispense dérogatoire et ceux qui ne peuvent en bénéficier repose sur un but légitime qui justifie raisonnablement les moyens mis en œuvre.

Par ailleurs, les actes et travaux d'isolation dispensés de permis d'urbanisme strictement dans le cadre de la performance énergétique des bâtiments ne sont pas de nature, compte tenu de leur portée réduite et de l'objectif poursuivi, à provoquer un recul sensible du droit à la protection à un environnement sain. Au contraire, ces modifications s'inscrivent dans le cadre de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energies, dont l'un des objectifs principaux est de promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments compte tenu des conditions climatiques extérieures et des particularités locales, ainsi que des exigences en matière de climat intérieur et du rapport coût/efficacité. Par conséquent, les modifications proposées visent essentiellement à contribuer à la protection d'un environnement sain.

La dispense pourra bénéficier, à titre d'exemple, aux travaux d'isolation des façades arrières par l'extérieur, mais également de la toiture ou du mur mitoyen, même si l'adjonction d'une isolation entraine une dérogation, notamment, au règlement régional d'urbanisme. Il peut être admis, toutefois, que les travaux ainsi dispensés, aux conditions que le Gouvernement jugera nécessaires d'imposer, n'impliqueront, par leur nature, qu'une dérogation marginale aux prescriptions urbanistiques, de sorte que l'éventuel « *recul* » des garanties procédurales contribuant à un environnement sain est compensé avantageusement par les améliorations apportées à la performance énergétique et, dès lors, environnementale, des bâtiments.

5.
Enfin, en raison de la grande précision avec laquelle l'habilitation sera accordée au Gouvernement par le Parlement bruxellois, et au regard de l'ensemble des objectifs poursuivis par le CoBAT, il est justifié de considérer qu'à l'égard des travaux concernés (isolation), il n'est pas pertinent d'accomplir systématiquement les formalités prévues par les dispositions du CoBAT régissant les dérogations ou de s'assurer que les conditions de fond pour les octroyer au cas par cas soient rencontrées.

VI. Ajout d'un nouveau délai de délivrance de 30 jours, à charge du Fonctionnaire délégué, pour certains actes et travaux participant à la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables au sens de la Directive (UE) 2023/2413 du 18 octobre 2023

modifiant la Directive (UE) 2018/2001, le règlement (UE) 2018/1999 et la directive 98/70/CE en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, et abrogeant la directive (UE) 2015/652 du Conseil (Directive SER III)

La présente ordonnance tend à assurer la transposition de la Directive UE 2023/2413 du Parlement européen et du Conseil du 18 octobre 2023 2023 laquelle modifie la Directive UE 2018/2001, le règlement UE 2018/1999 et la directive 98/70/CE en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables et abrogeant la directive UE 2015/652 du Conseil (dite Directive SER III).

Sur la base de cette directive, le déploiement des énergies renouvelables doit être facilité et ce, notamment par le biais de l'accélération des procédures urbanistiques lesquelles doivent aboutir dans des délais les plus restreints possibles pour les actes et travaux y afférents. A cette fin, la Directive prévoit des délais maximum de délivrance lesquels doivent être transposés dans l'ordre juridique interne pour le 1er juillet 2024.

Parmi ceux-ci, sont notamment visées d'une part, l'installation d'équipements d'énergie solaire d'une capacité inférieure ou égale à 100 kW, y compris pour les auto-consommateurs d'énergie renouvelable et les communautés d'énergie renouvelable, et d'autre part, l'installation des pompes à chaleur inférieure à 50 MW, pour lesquelles la durée de procédure d'octroi de permis ne peut dépasser un mois (cf. articles 16 quinquies, paragraphe 2 et 16 sexies, paragraphe 1 de la Directive).

Un tel délai de délivrance n'est actuellement pas prévu par le CoBAT (cf. notamment à les articles 156 et 178 du CoBAT).

Dans un souci de rationalisation (notamment au regard des demandes qui seraient dérogatoires) et le cas échéant, de cohérence des décisions adoptées pour ce type d'installations, il y a lieu d'instituer pour celles-ci, une compétence spécifique dans le chef du Fonctionnaire délégué.

Suivant le type de biens concernés, la compétence relèvera soit du Fonctionnaire délégué, soit du Fonctionnaire délégué au Patrimoine.

Un nouveau Chapitre IIIter est, en conséquence, inséré dans le Titre IV du CoBAT, à la suite du chapitre prévoyant des règles particulières pour les équipements scolaires et les logements sociaux (procédure dite de « Fast Lane »).

Le régime spécifique tient, par ailleurs, compte des exigences requises par la Directive SER III dont le fait qu'à défaut de décision dans le délai imparti, le permis est réputé octroyé en ce qui concerne les équipements d'énergie solaire d'une capacité inférieure ou égale à 100 kW. Ce mécanisme antinomique par rapport aux autres dispositions du CoBAT s'impose néanmoins par le biais de la directive pour les dispositifs concernés.

Il y aura, le cas échéant, lieu de tenir compte du libellé de la directive qui prévoit, en son article 16 quinquies, paragraphe 2 concernant l'installation d'équipements d'énergie solaire, que « lorsque le seuil de capacité visé au premier alinéa entraîne une charge administrative importante ou des contraintes pour l'exploitation du réseau électrique, les Etats membres peuvent appliquer un seuil de capacité inférieur, à condition que celui-ci reste supérieur à 10,8 kW ». Le Gouvernement pourra s'il y a lieu, adapter la capacité des installations concernées lorsque celle-ci sera définie à l'échelle de la Belgique. Cette adaptation de la disposition en projet pourra, le cas échéant, être effectuée par application de l'article 314 du Code.

VII. Augmentation des délais de décision en cas de modification de la demande

En cas de modification de la demande de permis en application des articles 126/1, 177/1 et 188/4 du Code, les communes de même que le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement peuvent être confrontés à des difficultés importantes pour respecter les délais de rigueur impartis pour la délivrance des permis. En effet, la suspension des délais de délivrance prévue par ces dispositions est levée dès la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet de la demande modifiée.

Lorsqu'à cette date, le délai restant à courir expire à très brève échéance, l'autorité délivrante peut se trouver dans l'impossibilité de délivrer ou refuser le permis en temps voulu.

Le même constat vaut en cas d'application de l'article 191 du Code.

Il est dès lors proposé de modifier les dispositions précitées en vue de prolonger uniformément de 15 jours le délai de délivrance restant à courir à date de la levée de la suspension.

VIII. Exclusion des zones de recul du champ d'application de l'article 330, § 3 du CoBAT

L'article 330, §3 du CoBAT prévoit une procédure de régularisation simplifiée pour les actes et travaux réalisés avant le 1er janvier 2000 sans permis d'urbanisme. Il ressort de cet article que, s'il peut être prouvé que certains travaux et actes ont été réalisés avant le 1er janvier 2000, un permis de régularisation peut être accordé si ces travaux sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment de leur exécution, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre de cet article. Il ne peut s'agir de dossiers pour lesquels une évaluation des incidences environnementales est requise au moment de l'exécution des actes ou travaux irréguliers, soitle jour où le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de procédure simplifiée .

Dans certaines communes bruxelloises, où il n'y a avait pas de réglementation concernant la transformation de zones de recul en places de stationnement avant 2000, des dizaines de zones de recul/jardinets transformées en places de stationnement minéralisées sans autorisation avant le 1er janvier 2000 ont été ou pourraient être régularisées sur base de la procédure de régularisation simplifiée.

Or, la transformation de zones de recul en places de stationnement complètement imperméabilisées porte atteinte au caractère original et patrimonial de certains quartiers emblématiques de la capitale, comme la cité-jardin La Roue à Anderlecht ou encore certaines avenues (Richard Neybergh/Prudent Bols) à Laeken. En outre, dans le contexte actuel de réchauffement climatique et de phénomènes météorologiques extrêmes tels que les fortes précipitations, une telle pratique est contraire aux objectifs de la Région en matière de climat et de durabilité, notamment en ce qui concerne la perméabilisation des sols, l'infiltration des eaux de pluie et la végétalisation. Des centaines, voire des milliers de jardinets resteraient ainsi minéralisés pour de bon.

Il est donc proposé d'exclure la transformation d'une zone de recul en espace de stationnement et sa recouverture en matériaux imperméables, accomplie avant le 1er janvier 2000 sans permis d'urbanisme et lorsque celle-ci n'était pas explicitement interdite selon la règlementation applicable au moment de la transformation, de la procédure de demande de régularisation simplifiée prévue à l'article 330, §3 du CoBAT.

Cela implique que les propriétaires des zones de recul concernées auront l'obligation d'aménager ces zones de recul en jardinet et plantée en pleine terre, conformément aux prescriptions relatives aux zones de recul du règlement régional d'urbanisme, soit à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter du 1er janvier 2025, soit lors du transfert de propriété dans le

cadre de la vente du bien concerné si ce transfert a lieu avant l'expiration du délai de 5 ans précité. La délivrance des renseignements urbanistiques permettra au nouvel acquéreur de prendre connaissance de cette imposition et de procéder à la transformation imposée. Cette mesure permettra d'atteindre les objectifs de déminéralisation et de rendre la ville plus résiliente.

En cas de non-respect, à l'expiration de ces périodes transitoires, de l'obligation de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatives aux zones de recul, le bien sera considéré comme étant en infraction urbanistique. Les dispositions du Code visant à sanctionner ces infractions seront donc applicables.

Toutefois, l'aménagement de deux bandes imperméables afin de pouvoir garder un unique espace de stationnement est autorisé. Cette autorisation, prévue par une norme législative, implique qu'elle ne résulte pas en une infraction quand même cet aménagement ne soit pas conforme au règlement régional d'urbanisme.

IX. Application du principe « Agent of Change"

Le projet introduit un nouveau critère d'évaluation des demandes de permis.

Il est prévu que toute demande de permis d'urbanisme ou de lotir doit prévoir les mesures adéquates permettant de prévenir ou de réduire les nuisances sonores qu'il est susceptible de générer envers les activités et fonctions environnantes licites, situées dans un périmètre de vingt mètres autour du projet, dans le respect des normes de bruit de voisinage en vigueur.

Inversement, les demandes de permis pour les projets de logement devront démontrer de quelle manière le projet limite les nuisances sonores des activités ou installations déjà existantes dans un périmètre de 20 mètres sis autour du projet, ou les rend acceptables pour les futurs occupants du projet. En particulier, la demande de permis devra démontrer que les normes de bruit de voisinage bruxelloises seront respectées. Le dossier de demande de permis devra contenir les mesures concrètes permettant de remplir cette nouvelle obligation.

Les aménagements ou installations existants générateurs de bruit, comme les boîtes de nuit ou établissements horeca dans des quartiers sensibles au bruit, sont parfois contraints de réduire leurs activités, de fermer ou de déménager du fait de plaintes de la part de nouveaux habitants du quartier, alors que ces activités étaient présentes depuis bien plus longtemps dans le quartier en question. Il place la responsabilité de limiter les nuisances sonores générées par des activités ou aménagements tels que les boîtes de nuit, les salles de concert et de fête ou les établissements de restauration, auprès du nouveau développement immobilier. Le demandeur qui prévoit un projet de logement à proximité d'une activité ou d'un établissement source de nuisances sonores devra démontrer que le projet a été conçu de manière à assurer le confort sonore des nouveaux résidents. Par exemple, il peut être démontré que le projet est isolé acoustiquement eu égard, notamment, au choix des matériaux, de la façade, du plancher, du toit, des plafonds, des châssis, portes, à la création d'espaces tampons, etc. Le confort acoustique des occupants peut également, par exemple, être renforcé par la disposition des espaces de vie et des chambres à coucher, lesquels sont placés et aménagés de sorte qu'il est probable que les nuisances soient réduites au minimum.

X. Expropriation en vue de préserver les activités exercées dans un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou reconnues comme patrimoine culturel immatériel

L'article proposé s'applique aux activités existantes avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance en projet exercées dans un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou reconnues comme patrimoine culturel immatériel au sens de l'ordonnance du 25 avril 2019 relative au

patrimoine culturel mobilier et immatériel de la Région de Bruxelles-Capitale (par exemple clubbing). Dans ce cas, le Gouvernement, peut, à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune où le bien est situé, autoriser cette commune à exproprier pour cause d'utilité publique un bien mitoyen à cette activité lorsque la pérennité de celle-ci est objectivement mise en péril par la nature, l'état ou l'activité du bien voisin ou mitoyen.

En cas d'expropriation en application de l'article en projet ou d'acquisition de gré à gré, la destination ou l'utilisation licite du bien pourront être modifiées par un permis d'urbanisme qui permet de conférer au bien une nouvelle destination ou utilisation afin de préserver l'activité visée ci-dessus, ce, même si cette nouvelle utilisation ou destination du bien acquis ou exproprié déroge au plan régional d'affectation du sol, à un plan d'aménagement directeur ou à un plan particulier d'affectation du sol. Dans ce cadre, le permis pourra être octroyé nonobstant les termes des articles 126, §10 et §11 et 188, alinéa 2 du Code.

XI. Infractions urbanistiques

Au-delà de certaines modifications qui concernent des corrections grammaticales, de traduction ou d'erreurs matérielles, les modifications portent sur les objets suivants :

1. Augmentation de la fourchette des amendes administratives

En 2014, les amendes administratives ont été fixées à un minimum de 250 euros et à un maximum de 100.000 euros.

La sanction correctionnelle peut atteindre un maximum de 50.000 euros, à augmenter des décimes additionnels judiciaires ce qui porte le maximum final aujourd'hui à 400.000 euros. En outre, contrairement au fonctionnaire sanctionnateur, le ministère public peut également réclamer la confiscation des revenus résultant directement de la commission et du maintien des infractions urbanistiques. Ce sont principalement ces derniers montants qui peuvent être élevés dans les jugements et arrêts.

L'amende administrative a été introduite dans le CoBAT en 2014 en réponse à l'arriéré judiciaire, à la surcharge du Parquet, à la longueur des procédures pénales et aux résultats insatisfaisants sur le terrain. L'exposé des motifs de ce projet d'ordonnance précisait que la fourchette de l'amende administrative de 250 euros à 100.000 euros devait permettre de prendre en compte toutes les circonstances spécifiques de l'affaire en cause et, notamment, la gravité de l'infraction, le nombre d'infractions ou la qualité professionnelle du contrevenant afin d'être, d'une part, dissuasive et, d'autre part, un levier pour obtenir la cessation de l'infraction. Aucune autre explication de la détermination de la fourchette n'a été formulée.

Le même projet supposait que les infractions urbanistiques les plus graves feraient toujours l'objet de poursuites pénales : « La procédure pénale n'a donc de sens, en la matière, que pour les cas les plus graves reconnus comme tels par le Parquet ». Or, aujourd'hui, la raison d'être de la procédure d'amende administrative est plus que jamais d'actualité. Les solutions juridiques sont encore moins utilisées qu'avant 2014, de sorte que même les pires cas se retrouvent à être traités par les fonctionnaires sanctionnateurs. Souvent, le ministère public ne renonce aux poursuites qu'après une enquête complémentaire qui dure des années et les infractions urbanistiques n'ont même pas nécessairement pris fin dans l'intervalle. Dans ce contexte, l'effet dissuasif de l'amende maximale que le fonctionnaire sanctionnateur peut infliger - il ne peut pas prononcer de confiscation, comme mentionné plus haut - est tout à fait insuffisant.

En outre, il est également important de souligner ici, d'une part, que la grande majorité des procès-verbaux établissent la commission et le maintien de plusieurs infractions urbanistiques

en même temps, ce qui fait que, pour s'en tenir à une mesure objective de la sanction, les fonctionnaires sanctionnateurs doivent régulièrement plafonner l'amende maximale à 100.000 euros.

D'autre part, ce montant maximal de l'amende de 100.000 euros est lui-même trop faible pour servir de levier concernant certaines infractions spécifiques. Par exemple, plusieurs biens classés sont tellement délabrés que l'estimation de leur remise en état se chiffre en millions d'euros. La pratique montre d'ailleurs que le niveau actuel des sanctions ne permet pas de résoudre le problème. Même si la non-réalisation des charges d'urbanisme est réintroduite en tant qu'infraction, on peut s'attendre à ce que l'amende maximale actuelle ne suffise pas à faire avancer le dossier.

Il existe en Région flamande une forme de contrôle administratif similaire à ce qui se fait en Région de Bruxelles-Capitale. Le Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) fait la distinction entre, d'une part, les infractions urbanistiques qui peuvent être sanctionnées à la fois pénalement et administrativement et, d'autre part, les infractions urbanistiques qui ne peuvent être sanctionnées qu'administrativement. Les amendes administratives exclusives pour les infractions peuvent ainsi atteindre 400.000 euros en Flandre, tandis que les amendes administratives alternatives pour les délits peuvent même atteindre 2.000.000 euros.Il est important de souligner que les actes et travaux qualifiés de délits dans le VCRO sont pratiquement les mêmes que ceux énumérés à l'article 300, 1°, 2° et 3° du CoBAT.

Notre Région se caractérise par un bâti beaucoup plus dense, elle est le terrain de jeu des marchands de sommeil et autres, le marché du logement subit la pression de l'hébergement touristique illégal, elle subit de plein fouet les conséquences des changements climatiques, se présente comme la capitale de l'Art nouveau, ce qui témoigne de son important patrimoine urbanistique, et elle est en général plus réglementée.

Pour toutes ces raisons, la fourchette des amendes administratives est augmentée à un minimum de 500 euros et à un maximum de 400.000 euros.

En guise de note de bas de page, il convient de noter que si l'exposé des motifs de l'ordonnance de 2014 indiquait que le fonctionnaire sanctionnateur peut prendre en considération la nature professionnelle du contrevenant lors de la détermination de l'amende, cela n'était pas indiqué en tant que tel dans l'article de loi. Pour mettre fin à la polémique sur ce point, l'article est modifié dans ce sens.

2. Infractions supplémentaires

Il est proposé d'ajouter certains actes et travaux à la liste des infractions urbanistiques, telles que visées à l'article 300 du CoBAT.

La non-réalisation des charges d'urbanisme

Il s'agit de la rectification d'une simplification apparemment mise en œuvre sans précaution qui a supprimé par inadvertance la non-réalisation des charges d'urbanisme de la liste des infractions urbanistiques.

Les charges d'urbanisme existent depuis de nombreuses années et constituent une obligation interne qui peut, voire doit, être imposée dans un permis. Au fil des ans, le Gouvernement a consacré plusieurs arrêtés à cet instrument spécifique, ce qui ne fait que souligner leur importance.

Dans le CoBAT original, la non-réalisation des charges d'urbanisme constituait une infraction.

En 2009, le Conseil d'État a annulé deux arrêtés d'exécution de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, ajoutant, avec l'ordonnance modificative du CoBAT du 6 mai 2010 et suivant son rôle d'expliciter la sécurité juridique, ce qui suit à l'article 300, 3° : *« à l'exception du fait de ne pas avoir réalisé les charges d'urbanisme afférentes à un permis d'urbanisme délivré en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme ; ».*

Un nouvel arrêté du Gouvernement relatif aux charges d'urbanisme a été adopté le 26 septembre 2013 et est entré en vigueur le 9 décembre 2013.

Le CoBAT a par la suite été modifié à plusieurs reprises, mais l'article 300, 3° n'a quant à lui pas été adapté. La non-réalisation des charges d'urbanisme imposées en application du nouvel arrêté de 2013 constituait dès lors effectivement une infraction.

Deux erreurs ont cependant été commises avec l'ordonnance modificative du 30 novembre 2017, qui est entrée en vigueur le 1er septembre 2019. La lourde proposition subordonnée introduite en 2010 a été remplacée, comprendre simplifiée, par une référence aux articles autorisant le Gouvernement à prendre de tels arrêtés. Une simplification similaire peut également être constatée dans une série d'autres articles, mais elle a eu ici une conséquence inopinée et très regrettable. D'autant qu'aucun document parlementaire ne contenait la moindre indication que l'intention était d'exclure la non-réalisation de toutes les charges d'urbanisme en tant qu'infraction.

De plus, l'exclusion de la non-réalisation des charges d'urbanisme en tant qu'infraction entraine que le non-respect de son planning ne peut pas non plus constituer un délit. D'une part, le planning peut donc être imposé en vertu de l'article 192 du CoBAT. D'autre part, l'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 2013 prévoit à l'article 11 même que, lorsqu'il n'est pas fait application de l'article 192 du CoBAT, des délais spécifiques pour la réalisation des charges d'urbanisme doivent être respectés. La nouvelle mouture de l'arrêté, telle qu'adopté en première lecture, reprend également ces délais. Il serait donc regrettable de continuer à accorder de l'importance à ces délais dans les arrêtés d'exécution successifs en sachant qu'ils ne sont de toute façon pas applicables compte tenu de l'actuel article 300, 3° si cette erreur historique de 2017 n'est pas corrigé.

Le fait de ne pas procéder à l'affichage de la décision

L'article 194/2 du CoBAT impose au titulaire du permis de notifier le début des travaux en affichant une communication sur le terrain et en adressant une lettre recommandée au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux. Le non-respect de ces formalités constitue une infraction urbanistique.

L'article 195 du CoBAT autorise le Gouvernement à déterminer la forme et la procédure pour la notification et la mise à disposition des décisions en matière de permis et de certificats. Cette possibilité trouve à s'appliquer dans l'arrêté du 25 avril 2019 et impose notamment au demandeur de permis de procéder à l'affichage de la décision dans les 10 jours de sa notification. Le non-respect de cette formalité ne constitue jusqu'ici pas une infraction urbanistique. Dès à présent, le non-respect de cette formalité sera considéré comme une infraction urbanistique.

Il convient de préciser que c'est le moment où le permis est délivré, qui fait courir le délai pour introduire une requête devant le Conseil d'État. Dans une telle procédure, la recevabilité *ratione*

temporis de la requête est souvent un point discutable. Dans ce cas, c'est à la partie qui invoque le retard de le prouver. Souvent, elle n'y parvient pas, ce qui donne lieu à des requêtes qui ont déjà été déclarées recevables mais qui n'ont apparemment été introduites qu'après la notification du début des travaux. Une situation qui est source d'incertitudes pour le titulaire d'un permis.

Une modification de l'arrêté du Gouvernement pourrait y remédier en imposant des formalités plus strictes, mais encore faut-il que ces formalités soient rendues exécutoires en incluant l'article 195 du CoBAT en tant qu'infraction urbanistique.

Le suivi de l'exécution d'un permis par l'architecte

On constate trop souvent que l'architecte n'est pas impliqué dans l'exécution d'un permis d'urbanisme délivré, ce qui peut avoir des conséquences particulièrement néfastes pour la stabilité non seulement des structures concernées, mais aussi du bâti environnant. La garantie du respect du permis est en outre plus faible dans ce cas.

3. Modification à la procédure d'infractions urbanistiques : suppression de la conciliation

Par amendement, la procédure d'amende administrative telle qu'elle est entrée en vigueur en 2014 a ajouté une procédure de conciliation qui précède la procédure de poursuite administrative proprement dite. Cette étape devait permettre au collège des bourgmestre et échevins, et depuis le 1er septembre 2019 également au fonctionnaire délégué, de jouer un rôle de première ligne.

Toutefois, l'amendement a fait abstraction, d'une part, du fait que ce rôle de première ligne est généralement déjà joué avant l'établissement d'un procès-verbal et, d'autre part, du fait que les procès-verbaux peuvent également être directement suivis de poursuites au pénal. De plus, après 10 ans de pratique, il apparaît que la tentative de conciliation ne se fait que dans un nombre négligeable de cas et que le nombre de conciliations réussies est infinitésimal.

Interroger systématiquement le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué sur sa volonté d'entreprendre une tentative de conciliation s'avère donc être une étape superflue qui nécessite des ressources, du temps et de l'argent qui seraient mieux utilisés ailleurs. Par ailleurs, la suppression de la tentative de conciliation ne signifie pas que le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué ne pourront plus jamais jouer leur rôle de première ligne. L'envoi d'un avertissement par courrier recommandé ou d'une mise en demeure reste à envisager avant de dresser un procès-verbal.

XII. Entrée en vigueur et mesures transitoires

Il est prévu que les dispositions de la présente ordonnance entre en vigueur le XXX et s'applique aux demandes introduites à partir de cette date.

PROJET D'ORDONNANCE	COMMENTAIRE DES ARTICLES
modifiant certaines dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire	

Article 1er

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 1er

Cette mention est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Article 2

Au sens de la présente ordonnance, on entend par :

« Code » : le Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004

Article 2

Cet article n'appelle pas de commentaires.

Article 3

Les modifications suivantes sont apportées à l'article l'article 6, alinéa 1er du Code :

Au 2°, les mots « scolaires » et « de Pâques » sont supprimés.

Article 3

La modification apportée à l'article 6, alinéa 1er, 2° du Code vise à supprimer le principe suivant lequel la moitié au moins du délai prescrit d'enquête publique doit se situer en dehors des périodes de vacances scolaires ainsi qu'en dehors des vacances de Pâques. Le principe est maintenu pour les vacances d'été et de Noël.

Il est renvoyé à l'exposé des motifs pour l'explication de cette mesure.

Article 4

Au dernier alinéa de l'article 7, il est ajouté ce qui suit:

« La commission reste en place jusqu'à la désignation effective des membres de la nouvelle Commission par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.»

Article 4

Dans l'hypothèse où la désignation des membres de la nouvelle commission ne peut avoir lieu dans le délai, afin de ne pas rompre le travail législatif du Gouvernement, la disposition en projet prévoit de maintenir en place la commission existante jusqu'à la désignation effective des membres de la nouvelle Commission.

Article 5

L'article 11, §2, 5° du Code est modifié et remplacé comme suit:

« La Commission royale des monuments et des sites ne peut émettre un avis que si au moins la majorité des membres désignés est présente. Elle ne peut émettre un avis conforme que si deux tiers au moins de ses membres désignés sont présents. Tant que ce quorum de présence n'est pas atteint, de nouvelles réunions peuvent être convoquées

Article 5

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 novembre 2017, les avis conformes requéraient la présence de 2/3 des membres de la CRMS (qui en compte 18) et de 2/3 des voix des membres présents (soit minimum 8 membres d'une même voix sur minimum 12 membres présents). Tant que le quorum de présence (de 12) n'était pas atteint, de nouvelles réunions pouvaient être convoquées avec le même ordre du jour. En ce cas, le délai endéans lequel l'avis

avec le même ordre du jour. En ce cas, le délai endéans lequel l'avis doit être émis est prorogé de quinze jours. A défaut de réunir le quorum de présence dans ce délai prorogé, l'avis est réputé favorable. »

Article 6

L'article 11, §2, 6° du Code est inséré et rédigé comme suit :

« Lorsque l'avis de la Commission royale des monuments et des sites est sollicité entre le 15 juin et le 15 août, le délai endéans lequel cet avis doit être émis est prorogé de 30 jours ».

conforme devait être émis était prorogé de quinze jours. A défaut de réunir le quorum de présence dans ce délai prorogé, l'avis était réputé favorable.

Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 novembre 2017, 2/3 des membres dits 'désignés' (le nombre de 18 pouvant être moindre en cas de membres démissionnaires par exemple) doivent toujours être présents mais les avis conformes requis par le CoBAT sont désormais formulés à la majorité des 2/3 des membres 'désignés' (soit minimum 12 membres d'une même voix sur minimum 12 membres présents si l'assemblée compte effectivement 18 membres). A défaut, les avis sont toujours réputés favorables.

Les avis simples de la CRMS requièrent, quant à eux, la présence de la moitié des membres.

Article 6

Les délais de remise d'avis sont, pour la plupart des travaux de la CRMS de 30 jours (demandes de permis relatives à un bien protégé / demandes de permis d'urbanisme pour les biens situés en zone de protection, inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier et/ou datant d'avant 1932 / avis conforme et n'ont pas été modifiés / les projets de PCD et de PPAS / les projets de PAD). Ils n'ont pas été modifiés dans la réforme du CoBAT.

La mise en œuvre de la nouvelle disposition de quorum ne soulève pas de remarques en termes de prise de position et de remise d'avis. Cependant, conjuguée à la mise en place des délais de rigueur, elle renforce les importantes difficultés organisationnelles, qui préexistaient déjà à la réforme (et qui se sont accentuées également depuis que les congés de Pâques ne sont plus coordonnés), pour réunir le quorum et respecter les délais de remise d'avis pendant les périodes de congé, particulièrement ceux d'été,

La présente disposition prévoit en conséquence:
- De proroger de 30 jours le délai imparti à la CRMS pour rendre son avis lorsque celui-ci est sollicité entre le 15 juin et le 15 août ;
- D'étendre aux avis non conformes, la

possibilité de proroger de 15 jours le délai imparti à la CRMS pour rendre son avis en cas d'impossibilité de réunir le quorum de présence.

Article 7

L'article 12/1, le dernier alinéa est supprimé et remplacé comme suit :

« Le début et la fin des périodes de vacances, auxquelles il est fait référence dans les dispositions du présent Code, sont fixés comme suit :

- du 8 juillet au 22 août pour la période de vacances d'été ;
- du 24 décembre au 7 janvier pour la période de vacances de Noël ».

Article 7

Cet article vise à fixer, dans le texte même du CoBAT, les dates de début et de fin des vacances d'été et de Noël. Dès lors, l'habilitation faite au Gouvernement prévue à l'article 12/1, alinéa 5 du CoBAT devient sans objet et est supprimée.

Il est renvoyé à l'exposé des motifs pour l'explication de cette mesure.

Article 8

Le deuxième alinéa de l'article 89/5 du Code est abrogé et remplacé comme suit :

« Le règlement entre en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement ».

Article 8

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 9

L'article 98 § 2 du même Code, est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Dans la liste visée au premier alinéa et sans préjudice des conditions qu'ils posent, le Gouvernement peut dispenser de permis d'urbanisme des actes et travaux d'isolation contribuant à la performance énergétique des bâtiments, même si ceux-ci dérogent aux prescriptions réglementaires des plans visés au titre II, aux règlements d'urbanisme ou aux permis de lotir en vigueur. L'habilitation qui précède ne peut s'étendre aux actes et travaux portant sur les façades avant et les biens inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier visé à l'article 207 ».

Article 9

Cet article vise à habiliter le Gouvernement à dispenser de permis d'urbanisme des actes et travaux dérogatoires, en vertu de leur minime importance ou de l'absence de pertinence de cette exigence, tout en fixant les limites de cette habilitation spécifique, à savoir les actes et travaux d'isolation qui contribuent à la performance énergétique des bâtiments. L'habilitation ne peut toutefois s'étendre aux actes et travaux effectués en façade avant, ni aux biens inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région.

Article 10

L'article 123/2 §1er du Code est complété par un 6°, libellé comme suit :

« 6° lorsqu'il concerne une demande de permis d'urbanisme relative aux installations

Article 10

Cet article vise à instituer la compétence du Fonctionnaire délégué spécifiquement pour les actes et travaux visés à l'article 16 quinquies paragraphe 2 et 16 sexies paragraphe 1 de la directive UE 2018/2001

d'équipement d'énergie solaire d'une capacité inférieure ou égale à 100 kW ou relative à l'installation d'une pompe à chaleur d'une capacité inférieure à 50 MW, telles que visées au chapitre III ter du Titre IV. Dans l'hypothèse d'un bien visé au 3°, la demande de permis est instruite et fait l'objet d'une décision prise par le fonctionnaire délégué au patrimoine visé à l'article 5, alinéa 1er.».

telle que modifiée par la directive UE 2023/2413 du 18 octobre 2013 concernant la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables. Une distinction est effectuée suivant que le bien concerné relève ou non du patrimoine protégé.

Article 11

L'article 126/1, §5, alinéa 2 du Code est complété comme suit :

« en ce cas, ce délai est toutefois prolongé de quinze jours ».

Article 11

Pour le commentaire de cette article, il est renvoyé au point VII de l'exposé des motifs.

Article 12

L'article 177/1, §5, alinéa 2 du Code est complété comme suit :

« en ce cas, ce délai est toutefois prolongé de quinze jours ».

Article 12

Pour le commentaire de cette article, il est renvoyé au point VII de l'exposé des motifs.

Article 13

La modification suivante est apportée à l'article 178/2, paragraphe 2 du Code :

Au troisième alinéa, les mots « de Pâques » sont supprimés.

Article 13

Pour le commentaire de la modification apportée à l'article 178/2, §2, du Code, il est renvoyé au point I.1 de l'exposé des motifs.

Article 14

L'article 188/4, §5, alinéa 2 du Code est complété comme suit :

« en ce cas, ce délai est toutefois prolongé de quinze jours ».

Article 14

Pour le commentaire de cette article, il est renvoyé au point VII de l'exposé des motifs.

Article 15

Un nouvel article 190/1 est inséré au Code, libellé comme suit:

« §1. Toute demande de permis d'urbanisme ou de lotir prévoit les mesures adéquates permettant de prévenir ou de réduire les nuisances sonores qu'il est susceptible de générer envers les activités et fonctions environnantes licites, situées dans un

Article 15

Le premier paragraphe vise à ce que l'autorité délivrante s'assure que tous les nouveaux projets aient été conçus de manière à limiter au maximum les nuisances sonores pour les bâtiments voisins.

Le deuxième paragraphe de cet article vise à ce que l'autorité délivrante s'assure que le projet ait été conçu de manière à assurer le

périmètre de vingt mètres autour du projet, dans le respect des normes de bruit de voisinage en vigueur.

§2. Toute demande de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur un projet destiné totalement ou partiellement au logement prévoit les mesures adéquates et effectives permettant de prévenir ou de réduire les nuisances sonores des activités ou fonctions environnantes licites situées dans un périmètre de vingt mètres autour du projet afin d'en protéger les futurs occupants dans le respect des normes de bruit de voisinage en vigueur.»

confort sonore des nouveaux résidents et à respecter les normes de bruit de voisinage en vigueur. Elle doit, à cet égard, apprécier l'existence et l'efficacité de mesures présentes dans la demande de permis permettant d'assurer cet objectif. Par exemple, il peut être démontré que le projet est isolé acoustiquement ou que les espaces de vie et les chambres à coucher sont placés et aménagés de sorte qu'il est probable que les nuisances seront réduites au minimum.

Le permis octroyé doit spécifiquement motiver le respect de ces conditions.

Article 16

L'article 191, §4, alinéa 2 du Code est complété comme suit :

« en ce cas, ce délai est toutefois prolongé de quinze jours ».

Article 16

Pour le commentaire de cette article, il est renvoyé au point VII de l'exposé des motifs.

Article 17

Dans le Titre IV du Code, un chapitre III ter est inséré après l'article 197/18, comportant les articles 197/19 à 197/22 nouveaux et rédigé comme suit :

« CHAPITRE III ter - Des règles particulières relatives à l'introduction et à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme relatives aux installations d'équipements d'énergie solaire d'une capacité inférieure ou égale à 100 kW ou aux installations d'une pompe à chaleur d'une capacité inférieure à 50 MW.

Article 17

Cet article tend à insérer une nouvelle procédure spécifique à l'installation d'équipements d'énergie solaire d'une capacité inférieure ou égale à 100 kW, y compris pour les autoconsommateurs d'énergie renouvelable et les communautés d'énergie renouvelable et à l'installation de pompes à chaleur d'une capacité inférieure à 50MW.

Comme indiqué ci-avant, ce type d'actes et travaux relèvera de la compétence du Fonctionnaire délégué.

Le délai de délivrance prévu tend à rencontrer le prescrit de la Directive UE 2023/2413 concernant la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables.

Section Ire. - Portée du chapitre IIIter

Art. 197/19. Les dispositions du chapitre IIIter sont applicables :
1° aux demandes de permis d'urbanisme concernant des actes et travaux pour l'installation d'équipements d'énergie solaire d'une capacité inférieure ou égale à 100 kW, y compris pour les autoconsommateurs

d'énergie renouvelable et les communautés d'énergie renouvelable ;
2° aux demande de permis d'urbanisme concernant des actes et travaux pour l'installation de pompes à chaleur inférieure à 50 MW.

Par équipement d'énergie solaire, il y a lieu d'entendre, tout équipement qui convertit l'énergie du soleil en énergie thermique ou électrique, en particulier les équipements solaires thermiques et photovoltaïques.

Les dispositions du chapitre III du présent titre s'appliquent à ces demandes de permis pour ce qui n'est pas expressément réglé par le présent chapitre.

Section II. - Introduction et instruction de la demande

Art. 197/20. Dans l'hypothèse où la demande ne serait pas introduite par la voie électronique, le demandeur indique, au moment de l'introduction de sa demande, s'il consent expressément à ce que toute communication ultérieure relative à sa demande intervienne par voie électronique conformément à l'ordonnance du 13 février 2014 relative à la communication par voie électronique dans le cadre des relations avec les autorités publiques de la Région de Bruxelles-Capitale. Lorsque le demandeur de permis a fait choix de ce mode de communication, toutes les communications, avis et notifications adressés par l'Administration au demandeur de permis interviennent selon ce mode de communication.

Art. 197/21. La décision du fonctionnaire délégué octroyant ou refusant le permis est notifiée par pli recommandé à la poste simultanément au demandeur et à la commune.

En dérogation à l'article 178, § 2, alinéa 1er, cette notification intervient dans un délai de trente jours à compter de l'envoi de l'accusé de réception prévu à l'article 176, alinéa 3, ou, à défaut, à compter de l'expiration du délai d'envoi prévu par cette disposition.

L'article 177/1, 178, § 2, alinéa 2 et 191 ne

sont pas applicables lors de l'instruction de la demande.

Art. 197/22. Spécifiquement pour les installations d'équipement d'énergie solaire visées au présent chapitre, le permis est, en dérogation à l'article 178/1, réputé octroyé, à défaut de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai visés à l'article 197/21 et ce, à condition que la capacité de l'équipement solaire ne dépasse pas la capacité existante de raccordement au réseau de distribution. En cette dernière hypothèse, l'article 178/1 demeure d'application.

Art. 197/23. Le Gouvernement peut, le cas échéant et par application de l'article 314, adapter le seuil de capacité afférent aux équipements d'énergie solaire, dans le respect du prescrit de l'article 16 quinquies paragraphe 2 de la Directive UE 2018/2001 telle que modifiée par la Directive UE 2023/2413 concernant la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables.

Article 18

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 242 du Code :

- les alinéas 1 et 2 sont précédés du sigle « §1»;

- Un paragraphe 2 est inséré et rédigé comme suit:

« §2. Lorsque la poursuite de l'activité, soit exercée dans un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé soit reconnue comme patrimoine culturel immatériel au sens de l'ordonnance du 25 avril 2019 relative au patrimoine culturel mobilier et immatériel de la Région de Bruxelles-Capitale, est menacée en raison de la nature, de l'état ou de l'activité d'un bien voisin, le Gouvernement peut, à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune où le bien est situé, autoriser cette commune à exproprier ce dernier pour cause d'utilité publique. »

- Un paragraphe 3 est inséré et rédigé

Article 18

Cet article vise à faciliter l'expropriation, pour cause d'utilité publique, et le changement de destination ou d'utilisation d'un bien lorsque ce bien met en péril une activité mitoyenne exercée dans un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou reconnue comme patrimoine culturel immatériel au sens de l'ordonnance du 25 avril 2019 relative au patrimoine culturel mobilier et immatériel de la Région de Bruxelles-Capitale.

comme suit :

« §3. Nonobstant les articles 126, §10 et §11 et 188, alinéa 2, en cas d'expropriation en application du paragraphe précédent ou en cas d'acquisition de gré à gré, la destination ou l'utilisation du bien acquis ou exproprié peut faire l'objet d'un permis d'urbanisme autorisant la modification de sa destination ou de son utilisation en dérogation au plan régional d'affectation du sol, à un plan d'aménagement directeur ou à un plan particulier d'affectation du sol ».

Article 19

Dans sa version néerlandaise, à l'article 300, le 1° est modifié comme suit :

« 1° de handelingen en werken als bedoeld in de artikelen 98 en 103 uitvoeren zonder voorafgaande vergunning of na het verstrijken van de geldigheidsduur van de vergunning; »

Article 19

Il s'agit d'une traduction plus correcte et d'une correction grammaticale.

Article 20

Dans sa version néerlandaise, à l'article 300, le 2° est modifié comme suit :

« 2° door de overtreder bedoeld in 1°, handelingen voortzetten of werken in stand houden die zonder vergunning werden uitgevoerd, dan wel na het verstrijken van de geldigheidsduur of na de vernietiging van de vergunning»

Article 20

Il s'agit d'une traduction plus fidèle de l'article en français et d'une meilleure description du délit de poursuite/maintien.

Article 21

Dans sa version néerlandaise, à l'article 300, 2°/1, le premier alinéa est modifié comme suit:

« 2°/1 door elke andere persoon dan de overtreder bedoeld in 1°, willens en wetens handelingen voortzetten of werken in stand houden die zonder vergunning werden uitgevoerd, dan wel na het verstrijken van de geldigheidsduur of na de vernietiging van de vergunning »

Article 21

Il s'agit d'une traduction plus fidèle de l'article en français et d'une meilleure description du délit de poursuite/maintien.

Article 22

Article 22

A l'article 300, le point 3 est remplacé comme suit :

« 3° sous réserve de l'article 330/1, d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions réglementaires des plans visés au titre II, les règlements d'urbanisme ou les permis en vigueur, à l'exception, des actes et travaux autorisés en dérogation ou dispensés de permis.»

Cet article vise à adapter le régime infractionnel de l'article 300 du CoBAT à la nouvelle habilitation prévu à l'article 98 du même Code afin de ne plus pouvoir considérer comme infractionnels les actes et travaux dispensés de permis – même lorsqu'ils s'écartent de prescriptions urbanistiques - au même titre que les travaux formellement autorisés en dérogation.

Deuxièmement, l'exception relative à la non-réalisation des charges d'urbanisme est supprimée. Il s'agit de la rectification d'une simplification apparemment mise en œuvre sans précaution qui a supprimé par inadvertance la non-réalisation des charges d'urbanisme de la liste des infractions urbanistiques.

Troisièmement, l'article confirme que la dérogation aux prescriptions des zones de recul consacrées par le règlement régional d'urbanisme, telle qu'autorisée par l'article 330/1, ne constitue pas d'infraction au sens du présent Code.

Article 23

L'article 300, 4° du CoBAT est modifié comme suit :

« 4° de ne pas se conformer aux dispositions prévues à l'article 194/2 ou 195 ; »

Article 23

L'article 194/2 du CoBAT impose au titulaire du permis de notifier le début des travaux en affichant une communication sur le terrain et en adressant une lettre recommandée au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux. Le non-respect de ces formalités constitue une infraction urbanistique.

L'article 195 du CoBAT autorise le Gouvernement à déterminer la forme et la procédure pour la notification et la mise à disposition des décisions en matière de permis et de certificats. Cette possibilité trouve à s'appliquer dans l'arrêté du 25 avril 2019 et impose notamment au demandeur de permis de procéder à l'affichage de la décision dans les 10 jours de sa notification. Le non-respect de cette formalité ne constitue jusqu'ici pas une infraction urbanistique. La modification vise à modifier cela et donc à rendre exécutoire les formalités découlant de l'article 195 du CoBAT.

Article 24

L'article 300, 15° est modifié comme suit :

« 15° pour un contrevenant, de maintenir des actes ou travaux au-delà du délai octroyé par le tribunal, le fonctionnaire désigné ou le fonctionnaire sanctionnateur pour la remise en état des lieux dans leur état antérieur ou pour mettre fin à la situation infractionnelle, ou de ne pas exécuter dans le délai prescrit par le tribunal les ouvrages ou travaux d'aménagement auxquels il a été condamné en application des articles 307 ou 310 ou en application de l'article 1er de la loi du 12 janvier 1993 concernant un droit d'action en matière de protection de l'environnement ; »

Article 24

Le fonctionnaire désigné tel que visé à l'article 313/9 du CoBAT traitant les recours introduits contre les décisions du fonctionnaire sanctionnateur, celui-ci est ajouté à l'article.

Article 25

L'article 300, 17° est modifié comme suit :

« 17° de faire obstacle au droit de visite ou de demande d'information visé à l'article 301 ou de s'opposer aux mesures et/ou de briser les scellés visés à l'article 303. »

Article 25

L'actuel article 300, 17° du CoBAT dispose que faire obstacle aux autorisations dont disposent les fonctionnaires et agents habilités à rechercher et constater les infractions en matière d'urbanisme, telles que stipulées aux articles 301 et 303, constitue une infraction.

Cependant, la formulation actuelle n'énumère pas toutes les autorisations, ce qui laisse parfois les fonctionnaires et agents impuissants.

L'ajout proposé vise à leur permettre d'agir plus efficacement tout en restant dans les limites de l'article 6 de la CEDH.

Article 26

L'article 300, 18° est modifié comme suit :

« 18° pour un demandeur de permis ou pour un auteur d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement relative à une demande de permis, de violer les obligations en matière d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement imposées par les articles 175/2-175-21 du présent Code. »

Article 26

Sous sa forme actuelle, cet article renvoie d'une part vers les articles 128-141, qui ont été supprimés, et d'autre part vers les articles 175/2-175/21. La modification vis à offrir une plus grande clarté.

Article 27

Un point 19° est ajouté à l'article 300 et se lit comme suit :

« 19° de réaliser des actes et travaux sans le suivi d'un architecte quand son intervention est exigée sur la base du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution pour l'obtention d'un permis d'urbanisme. »

Article 27

Il est trop souvent constaté que l'architecte n'est pas impliqué dans la réalisation d'un permis d'urbanisme délivré, ce qui peut avoir des conséquences particulièrement néfastes pour la stabilité non seulement des structures concernées, mais aussi du bâti environnant. La garantie du respect du permis est en outre plus faible dans ce cas.

Article 28

L'article 313/1, alinéa 1er du CoBAT est modifié comme suit :

« Sont passibles d'une amende administrative de 2.500 à 10.000 euros, les personnes physiques ou morales, les notaires et les agents immobiliers qui méconnaissent les formalités imposées par l'article 266, § 1er et les notaires qui méconnaissent les formalités imposées par l'article 268, § 2. »

Article 28

Les articles 266 et 268 du CoBAT déterminent les obligations auxquelles il faut satisfaire en matière de droit de préemption décrit au Titre VII. D'une part, l'article 266 du CoBAT ne porte pas uniquement sur les notaires et agents immobiliers mais aussi sur les personnes physiques ou morales qui ne sont pas reprises dans l'actuel article 313/1 du CoBAT. Elles doivent donc être ajoutées à cet article. D'autre part, l'article 268 du CoBAT ne porte que sur les notaires et la référence aux agents immobiliers dans l'actuel article 313/1 du CoBAT n'est pas pertinente.

Les articles 280 et 281/1 du CoBAT imposent aux notaires des obligations concernant la publicité relative à la vente, la location pour neuf ans, etc. d'une part, et les actes y afférents d'autres part.

L'actuel article 313/1 du CoBAT ne renvoie pas à l'article 281 du CoBAT qui impose des obligations similaires à toutes les autres personnes pour la publicité relative à la vente, à la location pour neuf ans, etc.

Cette dernière catégorie de contrevenants est donc passible de la peine prévue à l'article 313/2 du CoBAT. Ainsi, la sanction peut en principe être jusqu'à 10 fois plus élevée pour un contrevenant qui, en tout état de cause, ne peut pas être rigoureusement considéré comme un acteur professionnel. Le traitement de faveur accordé aux notaires en matière de publicité immobilière fautive est indéfendable et doit être supprimé.

Article 29

L'article 313/2 du CoBAT est modifié comme suit :

« Est passible d'une amende administrative de 500 à 400.000 euros en fonction du nombre et de la gravité des infractions constatées et selon leur éventuelle qualité de personne qui, en vertu de sa profession ou de son activité, achète, lotit, vend ou loue des biens immobiliers, les vend ou les loue, construit ou met en place des aménagements fixes et mobiles ou sert d'intermédiaire dans ces opérations, toute personne ayant commis une des infractions visées à l'article 300 et qui ne fait pas l'objet d'une poursuite pénale. »

Article 29

En 2014, les amendes administratives ont été fixées à un minimum de 250 euros et à un maximum de 100.000 euros.

La modification vise à augmenter la fourchette à un minimum de 500 à 400.000 euros.

Article 30

À l'article 313/4, le §2 est supprimé.

Article 30

Par amendement, la procédure d'amende administrative telle qu'elle est entrée en vigueur en 2014 a ajouté une procédure de conciliation qui précède la procédure de poursuite administrative proprement dite. Cette étape devait permettre au collège des bourgmestre et échevins, et depuis le 1er septembre 2019 également au fonctionnaire délégué, de jouer un rôle de première ligne.

Toutefois, l'amendement a fait abstraction, d'une part, du fait que ce rôle de première ligne est généralement déjà joué avant l'établissement d'un procès-verbal et, d'autre part, du fait que les procès-verbaux peuvent également être directement suivis de poursuites au pénal. De plus, après 10 ans de pratique, il apparaît que la tentative de conciliation ne se fait que dans un nombre négligeable de cas et que le nombre de conciliations réussies est infinitésimal.

La procédure de conciliation est donc supprimé.

Article 31

L'article 313/4, §3 est modifié comme suit :

« §3 Avant de prendre une décision, le fonctionnaire sanctionnateur avise le

Article 31

Cette partie de l'article 313 doit être modifiée en raison de la suppression de la tentative de conciliation.

contrevenant, par courrier recommandé avec accusé de réception, de l'intentement de la procédure à son encontre. Le recommandé du fonctionnaire sanctionnateur énumère les infractions en cause ainsi que les sanctions encourues, invite le contrevenant à faire valoir ses moyens de défense et précise que celui-ci peut demander à être entendu.
Ces moyens de défense doivent être présentés par un écrit dans les trente jours à compter de la réception du recommandé du fonctionnaire délégué.
Si le contrevenant le demande dans ses moyens de défense ou à la demande du fonctionnaire sanctionnateur lui-même, le contrevenant est appelé à être entendu par le fonctionnaire sanctionnateur.
Si le contrevenant demande à être entendu, le délai visé à l'article 313/5, § 2, est prolongé de quinze jours. »

En outre :
la différence entre le CoBAT et le BWRO doit être rectifiée. En effet, les contrevenants francophones doivent actuellement transmettre leurs moyens par courrier recommandé, ce qui n'est pas le cas pour les néerlandophones. Bien entendu, la formalité plus favorable du BWRO est toujours imposée aujourd'hui, mais il est préférable que cela soit prévu par la loi.

si les fonctionnaires chargés de la recherche et de la constatation des infractions urbanistiques sont autorisés à interroger les personnes dans le cadre de leur mission, le fonctionnaire sanctionnateur ne l'est pas dans le cadre des poursuites. Il est urgent que cette faculté lui soit accordée.

le fonctionnaire sanctionnateur, lorsqu'il notifie au contrevenant sa décision d'intenter des poursuites à son encontre, doit en adresser une copie au collège des bourgmestre et échevins de la commune où est situé l'immeuble en cause, par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette obligation doit être considérée à la lumière de l'article 313/5, §2 du CoBAT, qui prévoit que le collège des bourgmestre et échevins peut se substituer au fonctionnaire sanctionnateur si ce dernier n'a pas signifié sa décision dans un délai de quatre mois, ou de quatre mois et quinze jours à compter de l'envoi de la copie susmentionnée.

Supprimer cette possibilité de substitution permettra également de mettre fin à cette coûteuse charge administrative.

Article 32

Dans sa version néerlandaise, à l'article 313/5, §1er, au troisième alinéa, les termes « gemachtigde ambtenaar » sont remplacés par les termes « sanctionerende ambtenaar »

Le quatrième alinéa, est remplacé par: « Le fonctionnaire sanctionnateur notifie copie de sa décision à la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien ou aux communes sur le territoire desquelles est situé le bien. Le fonctionnaire sanctionnateur en

Article 32

Il s'agit probablement d'une erreur dans la traduction du CoBAT.

L'envoi systématique d'une copie de la décision aux communes concernées reste nécessaire dans le cadre des renseignements urbanistiques. La copie au fonctionnaire délégué n'a de sens que s'il s'agit d'infractions pour lesquelles il est compétent dans le cadre d'un permis de

communique copie au fonctionnaire délégué lorsque celui-ci est l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme. »	régularisation au sens large.
Article 33	*Article 33*
L'article 313/5, §2 est supprimé.	Ce paragraphe prévoit la possibilité pour le collège des bourgmestre et échevins de se substituer au fonctionnaire sanctionnateur. Cette possibilité n'a jamais servi en dix ans de poursuites administratives. En outre, la validité juridique de cette possibilité est discutable. L'autorité verbalisante (c'est généralement le collège des bourgmestre et échevins qui signifie le procès-verbal) serait également l'autorité sanctionnatrice dans ce cas. Une deuxième réserve doit être formulée à propos de cette possibilité : il se peut qu'un collège de bourgmestre et échevins se prononce sur une affaire dans laquelle il est lui-même l'auteur de l'infraction. Ce n'est probablement pas dans cette état d'esprit que le fonctionnaire délégué a été négligé lors de la création de la possibilité de substitution. On peut donc se féliciter que la substitution n'ait encore jamais servi. Sa suppression définitive ne peut donc que renforcer la sécurité juridique.
Article 34	*Article 34*
Dans sa version néerlandaise, à l'article 313/9, à l'alinéa 1er : les termes « beroep tot vernietiging » sont remplacés par les termes « beroep tot herziening » A l'alinéa 3, les termes « lorsque celui-ci est l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme » sont ajoutés après les termes « au fonctionnaire délégué »	Il s'agit de la correction d'une traduction erronée. Il ressort des travaux parlementaires et du CoBAT qu'il s'agit bel et bien d'un recours en réformation. Par analogie avec la modification de l'article 313/5, §1er, alinéa 4.
Article 35	*Article 35*
AUn article 330/1, libellé comme suit, est ajouté au Code : « Sans préjudice de l'article 300, 3°, l'article	Cet article vise à exclure la transformation de zones de recul en espace de stationnement et leur recouverture totale en matériaux imperméables, accomplie avant le 1er janvier

330, §3, ne s'applique pas à latransformation de zones de recul en espace de stationnement ou sa recouverture en matériaux imperméables accomplie avant le 1er janvier 2000 quand bien même cette transformation était autorisée par la règlementation applicable à l'époque.

La remise en état conformément au règlement régional d'urbanisme doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2025. En cas de vente du bien durant ce délai, la remise en état doit être réalisée avant le transfert de propriété.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le maintien de deux bandes imperméables afin de stationner un seul véhicule est autorisé. »

2000 sans permis d'urbanisme, de la procédure de demande de régularisation simplifiée prévue à l'article 330, §3 du CoBAT.

Il est donc imposé aux propriétaires des zones de recul concernées, d'aménager ces zones de recul en jardinet et plantée en pleine terre, conformément aux dispositions relatives aux zones de recul du Règlement régional d'urbanisme.

Cette obligation doit, être exécutée soit lors du transfert de propriété dans le cadre de la vente du bien concerné, soit au plus tard à l'expiration d'un délai de 5 ans, à compter du 1er janvier 2025.

Une mesure compensatoire est prévue en autorisant le maintien de deux bandes imperméables afin de créer un unique espace de stationnement.

Article 36

A l'article 17, deuxième alinéa, 1. de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, les mots « de Pâques ou » sont supprimés.

Article 36

Pour le commentaire de cet article, il est renvoyé au point I.1 de l'exposé des motifs.

Article 37

La présente ordonnance entre en vigueur le XXX.
Elle s'applique aux demandes introduites à partir de cette date.

Le nouvel article 330/1 s'applique de manière rétroactive à compter de la réalisation des travaux de transformation qui y sont visés.

Article 37

Cet article fixe l'entrée en vigueur du présent projet d'ordonnance et instaure les mesures transitoires.

Une mesure complémentaire a été prévue afin de régulariser pour le passé les infractions urbanistiques résultant des transformations de zones de recul visées à l'article 330/1.

Sven GATZ
Minister

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van sommige bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

Memorie van toelichting

Dit ontwerp van ordonnantie is bedoeld om sommige bepalingen van het BWRO te wijzigen en heeft betrekking op elf verschillende onderwerpen.

I. Schorsing van de openbare onderzoeken tijdens de vakantieperiodes: schrapping van de link met de "schoolvakanties", schrapping van de paasvakantie en vastlegging van de data van de Kerst- en zomervakantie

1.
Overeenkomstig artikel 6, eerste lid, 2° van het BWRO legt de Regering de modaliteiten van de openbare onderzoeken vast, met toepassing van verschillende beginselen, waarvan er één oplegt dat minstens de helft van de voorgeschreven termijn van een openbaar onderzoek buiten de periode van de zomer-, paas- en kerstvakantie valt. Artikel 12/1, vijfde lid van het BWRO bepaalt anderzijds: *"in uitvoering van de bepalingen van dit Wetboek die verwijzen naar deze vakantieperiodes, is de Regering gemachtigd om de begin- en einddata van de zomer-, kerst- en paasvakantie vast te leggen".*

De data van de voormelde vakanties worden jaarlijks vastgelegd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op basis van de machtiging die haar op basis van artikel 12/1, vijfde lid BWRO werd toegekend.

De eis dat minstens de helft van de periode van het openbaar onderzoek buiten de bovengenoemde schoolvakanties valt, vormt momenteel op zich al een grote beperking voor de gemeenten bij de planning van de speciale regelen van openbaarmaking, aangezien de overlegcommissie, behoudens vrijstelling door de Regering, na afloop van het openbaar onderzoek binnen 45 dagen een advies over de aanvraag moet uitbrengen. Om de goede behandeling van de bij hen ingediende aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en attesten te garanderen zijn de gemeenten dus genoodzaakt om soms lang op voorhand de data van de zittingen van de overlegcommissie te voorzien en te plannen. De vereiste om zich aan te passen aan de volledige duur van de schoolvakanties bedoeld in hogervermeld artikel 6 van het BWRO bemoeilijkt een goede behandeling van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en attesten binnen de vervaltermijnen opgelegd sinds de laatste hervorming van het BWRO van 30 november 2017, die in werking trad op 1 september 2019.

Er zijn bovendien moeilijkheden opgedoken naar aanleiding van de hervorming van de vakantieregeling die door het Parlement van de Federatie Wallonië-Brussel werd goedgekeurd.

Deze hervorming heeft een ongewenst effect op de huidige regeling voor de organisatie van de speciale regelen van openbaarmaking voor wat betreft de lente(of paas-)vakantie en de zomervakantie. Aangezien de hervorming namelijk alleen betrekking heeft op de scholen die onder de Federatie Wallonië-Brussel vallen, zullen de vakantiedata van deze scholen niet meer samenvallen met die van de scholen die onder de Vlaamse Gemeenschap.

Indien het BWRO niet wordt gewijzigd (en in de mate dat de lentevakantie zou worden gelijkgesteld met de "paasvakantie" in de zin van het BWRO), zou minstens de helft van de voorgeschreven termijn van openbaar onderzoek buiten een periode van 1 april tot 14 april

2024 (voor de Vlaamse Gemeenschap) en van 29 april tot 10 mei 2024 (voor de Federatie Wallonië-Brussel) moeten vallen voor het schooljaar 2023-2024. Een dergelijk veelvoud van opschortingsperiodes voor de organisatie van de openbare onderzoeken zou de organisatie van de speciale regelen van openbaarmaking belemmeren. Het zou bijgevolg ook een impact hebben op de goede behandeling van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en attesten en verkavelingsvergunningen binnen de door het BWRO opgelegde vervaltermijnen.

In de mate dat de officiële schoolvakantieperiodes bepaald worden door twee andere beleidsniveaus, lijkt het dus onredelijk en zelfs disproportioneel om een link te behouden tussen de organisatie van de bijzondere regelen van openbaarmaking en de schoolvakanties. Hetzelfde geldt voor de lente- of paasvakantie die niet meer gelijkloopt in de twee Gemeenschappen.

Daarom voorziet deze ontwerpordonnantie de opheffing van het beginsel op basis waarvan minstens de helft van de voorgeschreven termijn van het openbaar onderzoek buiten de schoolvakanties enerzijds en de paasvakantie anderzijds moet vallen. Dat beginsel blijft niettemin ongewijzigd voor de zomer- en kerstvakantie.

Een dergelijke wijziging brengt geen aanzienlijke achteruitgang van het recht op informatie en deelname van het publiek met zich mee. De aan het openbaar onderzoek onderworpen dossiers zijn vrij online te raadplegen zijn sinds de inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu. Er dient eveneens benadrukt te worden dat meer dan 20% van de Brusselaars alleenwonenden zijn. Er kan bovendien niet worden uitgegaan wan de premisse dat elke burger of elk gezin op reis is, zij het in België dan wel in het buitenland, tijdens de schoolvakanties.

Bovendien wordt deze wijziging in ieder geval op een redelijke manier gerechtvaardigd door de beperkingen waar de overheden nu al rekening moeten mee houden, en dit zouden moeten blijven doen indien het huidige regime behouden zou blijven.

In dit kader blijkt uit een recent arrest van het Grondwettelijk Hof (GH. N° 69/2023, 27 april 2023) dat de verplichting van een standstill de wetgever enkel verbiedt om wetgeving aan te nemen die een belangrijke achteruitgang inhoudt van het recht gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet, zonder redelijke rechtvaardiging.

Tegelijkertijd wordt ook de verwijzing naar de Paasvakantie in artikel 17, tweede lid, 1. van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen geschrapt.

2.
Tijdens de hervorming van het BWRO door de ordonnantie van 30 november 2017, werd een vijfde lid toegevoegd aan het artikel 12/1 van het BWRO dat de Regering machtigde "*om de begin-en einddata van de zomer-, kerst- en paasvakantie vast te leggen*". Deze toevoeging beoogde tegemoet te komen aan het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State dat het nodig vond om het begrip "zomervakantie" te definiëren aangezien het artikel 6, eerste lid, 2° verwees naar de "zomerschoolvakantie" en de Regering enkel machtigT om de data ervan vast te leggen in het kader van de openbare onderzoeken. Al deze regels werden dus vastgesteld rekening houdend met het feit dat op dat moment alle Brusselaars dezelfde vakantieperiodes hadden.

De voorgestelde wijziging beoogt in de tekst zelf van het BWRO de begin- en einddata van de zomer- en kerstvakantie vast te leggen. De machtiging die aan de Regering gegeven werd in artikel 12/1, vijfde lid van het BWRO wordt dus zonder voorwerp en wordt geschrapt.

Uit de uiteenzetting in het punt 1 blijkt dat de wil van de wetgever om zich niet meer aan te passen aan de officiële schoolvakanties beantwoordt aan legitieme en redelijke noden. Daarom worden de data van de zomer- en kerstvakantie, met het oog op administratieve vereenvoudiging en voorspelbaarheid, in de ontwerpordonnantieals volgt vastgesteld:

- van 8 juli tot en met 22 augustus voor de zomervakantie;
- van 24 december tot en met 7 januari voor de kerstvakantie.

II. Aanstelling van de leden van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

Er is momenteel bepaald dat de leden van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie door de Regering worden aangewezen bij elke volledige vernieuwing van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en uiterlijk op 1 januari die volgt op zijn installatie.

In het geval dat de aanstelling van de leden van de nieuwe Commissie niet kan plaatsvinden binnen deze termijn, voorziet de ontwerpbepaling, om het wetgevend werk van de Regering niet te onderbreken, dat de bestaande Commissie kan aanblijven tot de effectieve aanstelling van de leden van de nieuwe Commissie.

III. Aanpassingen aan de werking van de Koninklijke Commissie voor Monumenten

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wordt geconfronteerd met organisatorische moeilijkheden bij het uitbrengen van een advies gedurende de zomerperiode, tijdens dewelke zij niet altijd het vereiste aanwezigheidsquorum bereikt en/of over een te korte adviestermijn beschikt.

Er worden daarom verschillende aanpassingen aangebracht om de werking van deze adviesinstantie tijdens de zomerperiode te garanderen.

IV. Inwerkingtreding van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening

Momenteel voorziet artikel 89/5, tweede lid van het Wetboek dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de Regering, in werking treedt vijftien dagen na haar publicatie.

Deze bepaling wordt geschrapt en vervangen door een machtiging aan de Regering om te bepalen op welke datum de gewestelijke stedenbouwkundige verordening in werking treedt.

V. Vergunningsvrijstelling in geval van afwijking: isolatiehandelingen en -werken die bijdragen aan de energieprestaties van de gebouwen

1.
De geplande wijzigingen liggen in het verlengde van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect. In het kader van de uitwerking daarvan werden met name vrijstellingen voorzien op het gebied van de energieprestaties van de gebouwen om bij te dragen aan de bescherming van een gezonde leefomgeving.

In haar advies nr. 70.191/4 van 28 oktober 2021 over het bovengenoemde besluit van 17 maart 2022 zag de afdeling Wetgeving van de Raad van State niet hoe de geldende bepalingen van

het BWRO, en die met name de Regering machtigden om bepaalde handelingen en werken vrij te stellen van de stedenbouwkundige vergunning, begrepen zouden kunnen worden dat ze de Regering de mogelijkheid zouden geven om af te wijken van het specifieke systeem van uitdrukkelijke en bijzonder gemotiveerde beslissingen voor de handelingen en werken die afwijken van een bijzonder bestemmingsplan, een verkavelingsvergunning, een stedenbouwkundige verordening, een bouwverordening, een verordening over de achteruitbouwstroken, de reglementaire voorschriften van het specifieke gedeelte van het Gewestelijk Mobiliteitsplan of de reglementaire voorschriften van de gemeentelijke mobiliteitsplannen.

Het ontwerpbesluit werd dan ook gewijzigd om geen vrijstellingen van stedenbouwkundige vergunningen voor afwijkende handelingen en werken meer te integreren.

2.
Deze wijzigingsordonnantie wijzigt bijgevolg de momenteel geldende bepalingen van het BWRO op een manier die geen twijfel laat over het feit dat de Regering voortaan naar behoren gemachtigd is om afwijkende handelingen en werken vrij te stellen van de stedenbouwkundige vergunning en die terzelfdertijd de grenzen van deze specifieke machtiging vastlegt, namelijk bepaalde isolatiehandelingen en -werken die bijdragen aan de energieprestatie van de gebouwen. De inbreukregeling van artikel 300 van het BWRO wordt bovendien aangepast aan deze nieuwe machtiging om de van een vergunning vrijgestelde handelingen en werken niet meer als misdrijf te beschouwen - zelfs als ze afwijken van stedenbouwkundige voorschriften - op dezelfde manier als de uitdrukkelijk bij afwijking toegestane werken.

Het ontwerp van ordonnantie beoogt zo de rechtszekerheid te verbeteren van de isolatiehandelingen en -werken die krachtens hun geringe omvang of de ontbrekende relevantie van deze vereiste door de Regering zouden worden vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning, als ze afwijken van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften.

De huidige tekst van artikel 300 kan namelijk in die zin worden geïnterpreteerd dat de uitgevoerde handelingen en werken waarvoor de Regering een vergunningsvrijstelling heeft toegekend maar die in strijd zouden zijn met een stedenbouwkundige verordening, desondanks een stedenbouwkundige inbreuk zouden vormen. Met die interpretatie geeft artikel 300, dat verordenende kracht heeft, de Regering niet de mogelijkheid tot vrijstelling van handelingen en werken voor energieprestaties die afwijken van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften.

3.
Daarenboven wordt erop gewezen dat de procedure voor de toekenning van afwijkingen niet aan de auteur van de handelingen en werken gericht is, maar wel aan de overheid die een toelating aflevert - voor zover een dergelijke toelating vereist is - en dat ze deze overheid verbiedt om de toelating af te leveren, behalve als die laatste naar behoren een afwijking heeft toegekend en gemotiveerd. Artikel 126, §§ 7, 10 en 11 van het BWRO, dat betrekking heeft op afwijkingen, bevindt zich overigens in de afdeling over de behandeling van de vergunningsaanvragen. Met andere woorden is de regeling voor afwijkingen enkel van toepassing op de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen. De regeling voor afwijkingen is niet bedoeld voor handelingen en werken die de wet niet aan een stedenbouwkundige vergunning onderwerpt.

4.
Van zodra een wijziging van het BWRO gevolgen heeft voor de leefomgeving van de bestuurden, moet ze worden getoetst aan de naleving van het standstillbeginsel, dat voortvloeit uit het recht op een gezonde leefomgeving dat door artikel 23, 4° van de Grondwet wordt verankerd.

De Raad van State is van oordeel dat *"artikel 23, 4° van de Grondwet, dat het recht op een gezonde leefomgeving verankert, een standstillverplichting vastlegt die in strijd is met het feit dat de bevoegde wetgever het door de toepasbare wetgeving geboden beschermingsniveau gevoelig vermindert zonder dat er daarvoor redenen van algemeen belang zijn. Om een schending van de standstillverplichting te laten vaststellen, moet er eerst een gevoelige vermindering van het beschermingsniveau worden vastgesteld, moet vervolgens het gevoelige karakter van deze achteruitgang worden aangetoond en moet tot slot worden aangetoond dat de naar voren gebrachte verantwoordingen geen aanvaardbare redenen van algemeen belang vormen"* (RvS nr. 245.927 van 25 oktober 2019; RvS nr. 229.097 van 11 juli 2014). Het Grondwettelijk Hof heeft langs zijn kant geoordeeld dat "artikel 23 van de Grondwet een standstill-verplichting inhoudt die de bevoegde wetgever verbiedt om maatregelen aan te nemen die, zonder redelijke verantwoording, een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen van het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving." (G.H. n° 69/2023 van 27 april 2023)

Allereerst moet worden vastgesteld dat de aan de Regering toegekende specifieke machtiging in dit geval van bijzondere en niet van algemene aard is en uitsluitend en op beperkende wijze betrekking heeft op de isolatiehandelingen en -werken die bijdragen aan de energieprestaties van de gebouwen en daardoor per definitie ook aan een hoger beschermingsniveau van de leefomgeving in de zin van artikel 23 van de Grondwet. Deze machtiging is bovendien strikt beperkt tot de goederen die niet bedoeld worden in Titel V van het wetboek, met inbegrip van de goederen opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed, en zal niet van toepassing zijn op voorgevels. Deze uitsluitingen zijn gerechtvaardigd door het feit dat het niet proportioneel lijkt om handelingen en werken vrij te stellen van een stedenbouwkundige vergunning wanneer ze aan de essentiële kenmerken van het goed kunnen raken, of aan het erfgoed van het Gewest.

Deze rechtsregeling zal dus, behalve voor specifieke goederen, ten goede komen van alle inwoners en eigenaars in het Brussels Gewest die de energieprestaties van hun gebouwen willen verbeteren en de impact op de leefomgeving ervan willen verminderen opdat de verschillende behandeling tussen de projecten met werken die in aanmerking komen voor een afwijkende vrijstelling en met werken die daar niet voor in aanmerking komen een legitiem doel nastreeft dat redelijkerwijs de aangewende middelen rechtvaardigt.

Rekening houdend met hun beperkte draagwijdte en met de nagestreefde doelstelling zijn de isolatiehandelingen en -werken die strikt in het kader van de energieprestaties van de gebouwen worden vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning bovendien niet van dien aard dat ze leiden tot een gevoelige achteruitgang van het recht op de bescherming van een gezonde leefomgeving. Integendeel, deze wijzigingen liggen in de lijn van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, waarvan een van de doelstellingen eruit bestaat de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren, rekening houdend met de externe klimatologische omstandigheden en de plaatselijke bijzonderheden, alsook met de eisen inzake binnenklimaat en kosteneffectiviteit. Bijgevolg zijn de voorgestelde wijzigingen hoofdzakelijk bedoeld om de bescherming van een gezonde leefomgeving te bevorderen.

De vrijstelling zal bijvoorbeeld ten goede komen van isolatiewerken aan de buitenkant van achtergevels, maar ook aan daken of mandelige muren, zelfs als de toevoeging van isolatie leidt tot een afwijking van, met name, de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Er kan evenwel worden toegestaan dat werken die op die manier worden vrijgesteld, aan de voorwaarden die de Regering noodzakelijk acht, door hun aard enkel een geringe afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften inhouden, waardoor de eventuele "achteruitgang" van de procedurele waarborgen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving voordelig wordt

gecompenseerd door de verbeteringen van de energie- en bijgevolg milieuprestaties van de gebouwen.

5.
Door de grote nauwkeurigheid waarmee de machtiging door het Brussels Parlement aan de Regering zal worden toegekend en in het licht van alle door het BWRO nagestreefde doelstellingen is het tot slot gerechtvaardigd om te oordelen dat het voor de betrokken werken (isolatie) relevant is om systematisch de formaliteiten te vervullen die worden voorzien door de bepalingen van het BWRO die de afwijkingen regelen of om ervoor te zorgen dat geval per geval tegemoet wordt gekomen aan de basisvoorwaarden voor de toekenning van deze werken.

VI. Toevoeging van een nieuwe beslissingstermijn van 30 dagen, ten laste van de gemachtigde ambtenaar, voor bepaalde handelingen en werken ter bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen in de zin van Richtlijn (EU) 2023/2413 van het Europees Parlement en de Raad van 18 oktober 2023 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2018/2001, Verordening (EU) 2018/1999 en Richtlijn 98/70/EG wat de bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen betreft, en tot intrekking van Richtlijn (EU) 2015/652 van de Raad (RED III-richtlijn)

Deze ordonnantie strekt tot omzetting van Richtlijn (EU) 2023/2413 van het Europees Parlement en de Raad van 18 oktober 2023 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2018/2001, Verordening (EU) 2018/1999 en Richtlijn 98/70/EG wat de bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen betreft, en tot intrekking van Richtlijn (EU) 2015/652 van de Raad (bekend als de RED III-richtlijn).

Op basis van deze richtlijn moet de uitrol van hernieuwbare energie worden vergemakkelijkt, onder meer door het versnellen van de stedenbouwkundige procedures, die moeten worden afgerond binnen een zo kort mogelijke termijn voor de daarmee verband houdende handelingen en werken. Daartoe legt de richtlijn maximale beslissingstermijnen vast, die tegen 1 juli 2024 in nationale wetgeving moeten zijn omgezet.

Het gaat onder meer om enerzijds de installatie van zonne-energie-installaties met een vermogen van 100 kW of minder, inclusief voor zelfverbruikers van hernieuwbare energie en gemeenschappen voor hernieuwbare energie, en anderzijds de installatie van warmtepompen met een vermogen van minder dan 50 MW, waarvoor de duur van de vergunningsprocedure niet meer dan een maand mag bedragen (zie artikel 16 quinquies, tweede lid, en artikel 16 sexies, eerste lid, van de Richtlijn).

Het BWRO voorziet momenteel niet in een dergelijke beslissingstermijn (zie met name de artikelen 156 en 178 van het BWRO).

In het belang van de rationalisering (onder meer voor aanvragen die een afwijking zouden inhouden) en, in voorkomend geval, van de coherentie van de beslissingen die voor dit soort installaties worden genomen, is het wenselijk een specifieke bevoegdheid in hoofde van de gemachtigde ambtenaar vast te stellen.

Afhankelijk van de aard van het pand, ligt de bevoegdheid bij de gemachtigde ambtenaar of de gemachtigde ambtenaar Erfgoed.

Daarom wordt in titel IV van het BWRO een nieuw hoofdstuk III ter ingevoegd, na het hoofdstuk met bijzondere regels voor schoolgebouwen en sociale huisvesting (de zogenaamde " Fast Lane "-procedure).

De bijzondere regeling houdt ook rekening met de vereisten van de RED III-richtlijn, onder meer met het feit dat bij het ontbreken van een beslissing binnen de gestelde termijn, de vergunning geacht wordt verleend te zijn voor zonne-energie-installaties met een vermogen van 100 kW of minder. Dit mechanisme, dat onverenigbaar is met de andere bepalingen van het BWRO, wordt niettemin vereist door de richtlijn voor de betrokken inrichtingen.

In voorkomend geval zal rekening moeten worden gehouden met de formulering van de richtlijn die in artikel 16 quinquies, tweede lid, met betrekking tot installaties voor zonne-energie bepaalt dat "wanneer de in de eerste alinea bedoelde capaciteitsdrempel een aanzienlijke administratieve last meebrengt of de werking van het elektriciteitsnet belemmert, de lidstaten een lagere capaciteitsdrempel kunnen toepassen, zolang deze hoger blijft dan 10,8 kW". De Regering zal indien nodig het vermogen van de betrokken installaties kunnen aanpassen wanneer dit op Belgisch niveau wordt bepaald. Deze aanpassing van de ontwerpbepaling zal, indien nodig, kunnen gebeuren door artikel 314 van het Wetboek toe te passen.

VII. Verlenging van de beslissingstermijnen in het geval van een wijziging van de aanvraag

In het geval van een wijziging van de aanvraag met toepassing van de artikelen 126/1, 177/1 en 188/4 van het Wetboek, kunnen de gemeenten, net als de gemachtigde ambtenaar of de Regering, geconfronteerd worden met aanzienlijke moeilijkheden om de vervaltermijnen voor het nemen van een beslissing te respecteren. De schorsing van de beslissingstermijnen zoals voorzien door deze bepalingen wordt opgeheven op het moment van het versturen van het ontvangstbewijs van volledig dossier van de gewijzigde aanvraag.

Wanneer op dat moment de overgebleven termijn om een beslissing te nemen zeer kort is, kan de vergunningverlenende overheid zich in de onmogelijkheid bevinden om de vergunning te verlenen of te weigeren.

Dezelfde vaststelling geldt wanneer toepassing wordt gemaakt van artikel 191 van het Wetboek.

Er wordt daarom voorgesteld om de hiervoor vermelde bepalingen te wijzigen door op uniforme wijze de overgebleven beslissingstermijnen te verlengen met 15 dagen wanneer de schorsing ervan wordt opgeheven.

VIII. Uitsluiting van de achteruitbouwstroken uit het toepassingsveld van artikel 330, §3 van het BWRO

Artikel 330, §3 van het BWRO voorziet een vereenvoudigde regularisatieprocedure voor de handelingen en werken die voor 1 januari 2000 werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning.

Uit dat artikel blijkt dat, als kan worden aangetoond dat sommige handelingen en werken voor 1 januari 2000 werden uitgevoerd, een regularisatievergunning kan worden toegekend als deze werken in overeenstemming zijn met ofwel de geldende regelgeving op het moment van hun uitvoering ofwel de geldende regelgeving op de dag waarop het college van burgemeester en schepenen in het kader van dit artikel een uitspraak doet. Dossiers waarvoor op het moment van de uitvoering van de onregelmatige handelingen of werken, hetzij op de dag waarop het college van burgemeester en schepenen in het kader van een vereenvoudigde procedure een uitspraak doet, een milieueffectenstudie vereist is, komen niet in aanmerking.

In sommige Brusselse gemeenten, die voor 2000 geen regelgeving hadden over de omvorming van achteruitbouwstroken tot parkeerplaatsen, werden tientallen achteruitbouwstroken/voortuintjes die voor 1 januari 2000 zonder toelating werden omgevormd

tot verharde parkeerplaatsen geregulariseerd, of zouden kunnen zijn geregulariseerd, op basis van de vereenvoudigde regularisatieprocedure.

Welnu, de omvorming van achteruitbouwstroken tot volledig verharde parkeerplaatsen schaadt het oorspronkelijke en erfgoedkarakter van sommige emblematische wijken van de hoofdstad, zoals de tuinwijk Het Rad in Anderlecht of sommige lanen (Richard Neybergh/Prudent Bols) in Laken. Bovendien is in de huidige context van klimaatopwarming en extreme weersverschijnselen zoals hevige regenval een dergelijke praktijk in strijd met de gewestelijke klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen, met name wat bodemdoorlaatbaarheid, regenwaterinfiltratie en vergroening betreft. Honderden en zelfs duizenden voortuintjes zouden zo voorgoed verhard blijven.

Er wordt dus voorgesteld om de omvorming van een achteruitbouwstrook tot parkeerruimte en de bedekking ervan met ondoorlaatbare materialen die voor 1 januari 2000 zonder stedenbouwkundige vergunning werd uitgevoerd, wanneer deze niet expliciet verboden was volgens de toepasselijke regelgeving op het moment van de transformatie, uit te sluiten van de vereenvoudigde procedure voor regularisatieaanvragen die in artikel 330, §3 van het BWRO wordt voorzien.

Dat wil zeggen dat de eigenaars van de betrokken achteruitbouwstroken de verplichting zullen hebben om deze achteruitbouwstroken in te richten als tuintjes in volle grond, in overeenstemming met de bepalingen voor achteruitbouwstroken in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, hetzij binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari 2025, hetzij bij overdracht van de eigendom in het kader van een verkoop van het betrokken goed wanneer deze overdracht gebeurt voor het verstrijken van de hogervermelde termijn van vijf jaar. De aflevering van stedenbouwkundige inlichtingen zal aan de nieuwe eigenaar toelaten kennis te nemen van deze verplichting en de vereiste transformatie uit te voeren. Deze maatregel zal het mogelijk maken om de doelstellingen voor ontharding en een veerkrachtigere stad te behalen.

Bij het niet-respecteren van de verplichting om zich in overeenstemming te brengen met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor voortuintjes, na afloop van de overgangsperiode, zal het goed beschouwd worden als een stedenbouwkundige inbreuk. De bepalingen van het Wetboek die dergelijke overtredingen sanctionneren, zullen van toepassing zijn.

Er wordt echter toegelaten om twee ondoorlaatbare stroken aan te leggen om er één enkele parkeerplaats te behouden. Deze toelating, die aldus bepaald wordt door een wetgevende norm, zorgt ervoor dat dit geen inbreuk is, zelfs wanneer deze aanleg niet conform iszijn met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

IX. Toepassing van het principe "Agent of Change"

Het project introduceert een nieuw beoordelingscriterium voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal gepaste maatregelen moeten bevatten om de geluidsoverlast die ze kan veroorzaken voor naburige wettige activiteiten en functies binnen een omtrek van twintig meter rond het project te voorkomen of te verminderen, in overeenstemming met de geldende normen inzake buurtlawaai.

Omgekeerd, zullen vergunningsaanvragen voor woonprojecten moeten aantonen hoe het project de geluidshinder beperkt van bestaande activiteiten of installaties binnen een straal van twintig meter rond het project of die aanvaardbaar maakt voor toekomstige bewoners van het project. In het bijzonder moet de vergunningsaanvraag aantonen dat de Brusselse geluidsnormen voor buurtlawaai zullen worden gerespecteerd. Het vergunningsaanvraagdossier moet concrete maatregelen bevatten om aan deze nieuwe verplichting te voldoen.

Bestaande ontwikkelingen of voorzieningen die geluidsoverlast veroorzaken, zoals nachtclubs of horecagelegenheden in geluidsgevoelige buurten, worden soms gedwongen hun activiteiten te verminderen, te sluiten of te verhuizen vanwege klachten van nieuwe bewoners in de buurt, ook al zijn deze activiteiten al veel langer aanwezig in die buurt. Het legt de verantwoordelijkheid voor het beperken van geluidshinder van activiteiten of ontwikkelingen zoals nachtclubs, concert- en feestgelegenheden of horecagelegenheden bij de nieuwe woonwijk. Aanvragers die een woonproject plannen in de buurt van een activiteit of gelegenheid die een bron van overlast is, zullen moeten aantonen dat het project zo is ontworpen dat het geluidscomfort van de nieuwe bewoners gegarandeerd is. Er kan bijvoorbeeld worden aangetoond dat het project geluidsisolerend is, in het bijzonder wat betreft de keuze van de materialen, de gevel, de vloer, het dak, de plafonds, de ramen, de deuren, de creatie van bufferruimtes, enz. Het akoestisch comfort van de bewoners kan bijvoorbeeld ook verbeterd worden door de indeling van de woon- en slaapkamers, die zo gepositioneerd en ingedeeld zijn dat de hinder tot een minimum beperkt wordt.

X. Onteigening om activiteiten te vrijwaren die uitgeoefend worden in een beschermd pand of een pand dat op de bewaarlijst is ingeschreven, dan wel erkend zijn als immaterieel cultureel erfgoed

Het voorgestelde artikel is van toepassing op activiteiten die bestaan voor de inwerkingtreding van de ontwerpordonnantie en uitgeoefend worden in een beschermd pand of een pand dat ingeschreven is op de bewaarlijst, dan wel erkend zijn als immaterieel cultureel erfgoed in de zin van de ordonnantie van 25 april 2019 betreffende het roerend en immaterieel cultureel erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bijvoorbeeld clubbing). In dat geval kan de Regering, op vraag van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het pand gelegen is, deze gemeente toelating geven om omwille van een doel van algemeen nut, een pand te onteigenen dat grenst aan de betrokken activiteit, wanneer het voortbestaan van deze activiteit objectief in het gedrang wordt gebracht door de aard, de staat of de activiteit van het naburige of aangrenzende pand.

In het geval van een onteigening met toepassing van het voornoemde ontwerpartikel of een onderhandse aankoop, zal de rechtmatige bestemming of het gebruik van het pand gewijzigd kunnen worden met een stedenbouwkundige vergunning die toelaat om aan het pand een nieuwe bestemming of een nieuw gebruik te verlenen, zodat de hiervoor geviseerde activiteit gevrijwaard kan worden, en dit zelfs indien de nieuwe bestemming of het nieuwe gebruik van het aangekochte of onteigende pand afwijkt van het gewestelijk bestemmingsplan, een richtplan van aanleg of een bijzonder bestemmingsplan. In het licht hiervan zal de vergunning verleend kunnen worden ongeacht de bepalingen van de artikelen 126, §10 en §11 en 188, tweede lid van het Wetboek.

XI. Stedenbouwkundige misdrijven

Naast een aantal wijzigingen om grammaticale fouten, vertalingen en administratieve fouten te corrigeren, hebben de wijzigingen betrekking op het volgende:

1. Verhoging van de vork voor administratieve boetes

In 2014 werden administratieve boetes vastgelegd van minimaal 250 en maximaal 100.000 euro.

De correctionele strafmaat kan maximaal oplopen tot 50.000 euro, te verhogen met de gerechtelijke opdeciemen wat het uiteindelijke maximum vandaag brengt op 400.000 euro. Bovendien kan het openbaar ministerie, in tegenstelling tot de sanctionerende ambtenaar, ook de verbeurdverklaring vorderen van de inkomsten die rechtstreeks voortvloeien uit het begaan en behouden van stedenbouwkundige misdrijven. Het zijn vooral die laatste bedragen die in de vonnissen en arresten hoog kunnen oplopen.

De administratieve geldboete werd in 2014 in het BWRO ingevoerd als antwoord op de juridische achterstand, de overbelasting van het Parket, de duur van de strafrechtelijke procedures en de weinig bevredigende resultaten op het terrein. In de memorie van toelichting bij dat ontwerp van ordonnantie werd gesteld dat de vork voor de administratieve geldboete van 250 – 100.000 euro de mogelijkheid moest bieden om rekening te houden met alle specifieke omstandigheden van het voorliggende geval en in het bijzonder met de ernst van het misdrijf, het aantal misdrijven, of van de professionele hoedanigheid van de overtreder om zo enerzijds ontradend te werken en anderzijds een hefboom te zijn in het bekomen van het einde van het misdrijf. Er werd geen verdere toelichting bij de bepaling van de vork geformuleerd.

In datzelfde ontwerp werd verondersteld dat de zwaarste stedenbouwkundige misdrijven nog steeds het onderwerp zouden uitmaken van strafrechtelijke vervolging: "De strafrechtelijke procedure is, voor wat deze aangelegenheid betreft, dus enkel zinvol voor de ergste gevallen die als dusdanig door het Parket erkend zijn." De bestaansreden van de procedure voor administratieve geldboete is vandaag echter actueler dan ooit. De juridische oplossingen worden nog minder gebruikt dan voor 2014 en ook de ergste gevallen komen dus op het bord van de sanctionerende ambtenaren terecht. Vaak ziet het openbaar ministerie pas na een bijkomend onderzoek dat jarenlang aansleept af van vervolging en is er in die tijd zelfs niet noodzakelijk een einde gekomen aan de stedenbouwkundige misdrijven in dergelijke dossiers. In die context is het ontradende effect van de maximale geldboete die de sanctionerende ambtenaar kan opleggen – hij kan zoals eerder vermeld geen verbeurdverklaringen uitspreken – volstrekt ontoereikend.

Daarnaast is het hierbij enerzijds ook belangrijk om erop te wijzen dat het leeuwendeel van de processen-verbaal het begaan en behoud van verschillende stedenbouwkundige misdrijven tegelijk vaststellen wat ervoor zorgt dat, om te kunnen vasthouden aan een objectieve strafmaat, de sanctionerende ambtenaren de maximale boete regelmatig moeten aftoppen op 100.000 euro.

Anderzijds is het maximale boetebedrag van 100.000 euro op zich al te laag om te kunnen dienen als hefboom bij een aantal specifieke overtredingen. Zo staan verschillende panden die beschermd zijn in die mate te verkommeren dat de raming voor hun herstel in goede staat oploopt in de miljoenen euro's. Dat beboeten met de huidige strafmaat, zo blijkt uit de praktijk, werkt niet. Ook wanneer het niet-realiseren van de stedenbouwkundige lasten opnieuw wordt ingevoerd als overtreding, valt te verwachten dat de huidige maximale boete niet zal volstaan om het dossier in beweging te zetten.

In het Vlaamse gewest bestaat een vergelijkbare vorm van administratieve handhaving als in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De VCRO maakt daarbij het onderscheid tussen enerzijds stedenbouwkundige misdrijven die zowel strafrechtelijk als administratief kunnen worden gesanctioneerd en anderzijds stedenbouwkundige inbreuken die enkel administratief kunnen worden gesanctioneerd. De exclusieve bestuurlijke geldboetes voor inbreuken kunnen daarbij in Vlaanderen oplopen tot 400.000 euro, de alternatieve bestuurlijke geldboetes voor misdrijven

zelfs tot 2.000.000 euro. Het is belangrijk om daarbij te duiden dat de handelingen en werkzaamheden die in de VCRO als misdrijf worden bestempeld, nagenoeg dezelfde zijn als diegene die opgesomd worden in artikel 300, 1°, 2° en 3° van het BWRO.

Ons gewest wordt gekenmerkt door een veel dichtere bebouwing, is het speelterrein van huisjesmelkers en aanverwanten, de woningmarkt staat er onder druk door illegale toeristische verblijven, gaat diep gebukt onder de gevolgen van de klimatologische evoluties, profileert zich als hoofdstad van de Art Nouveau wat een indicator is van haar omvangrijk stedenbouwkundig erfgoed en is doorgaans strenger gereglementeerd.

Om al deze redenen wordt de vork van de administratieve boetes verhoogd naar een minimum van 500 euro en een maximum van 400.000 euro.

Bijna als voetnoot hierbij, valt er nog op te wijzen dat in de memorie van toelichting van de ordonnantie van 2014 wel gesteld werd dat de sanctionerende ambtenaar de professionele aard van de overtreder in overweging kan nemen bij het bepalen van de geldboete maar dat staat niet als dusdanig in het wetsartikel. Om een einde te stellen aan de betwisting hiervan, wordt dit geëxpliciteerd in het artikel.

2. Bijkomende misdrijven

Er wordt voorgesteld om een aantal werken en handelingen toe te voegen aan de lijst van stedenbouwkundige misdrijven, zoals bedoeld in artikel 300 van het BWRO.

Het niet-realiseren van de stedenbouwkundige lasten

Het betreft de rechtzetting van een blijkbaar achteloos doorgevoerde vereenvoudiging waardoor het niet-realiseren van stedenbouwkundige lasten onbedoeld werd geschrapt uit de lijst van stedenbouwkundige overtredingen.

Stedenbouwkundige lasten bestaan sinds jaar en dag en vormen een interne verplichting die kan of zelfs moet worden opgelegd in een vergunning. De Regering weidde in de loop der jaren meerdere besluiten aan dit specifieke instrument, wat hun belang enkel onderstreept.

In het oorspronkelijke BWRO was het niet-realiseren van de stedenbouwkundige lasten een overtreding.

In 2009 annuleerde de Raad van State twee uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw waardoor, met de wijzigingsordonnantie van het BWRO van 6 mei 2010 en in de reflex om rechtszekerheid te expliciteren, het volgende werd toegevoegd aan artikel 300, 3°: *"met uitzondering van het feit geen stedenbouwkundige lasten gerealiseerd te hebben verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning die afgegeven werd overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 houdende wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten".*

Een nieuw regeringsbesluit over de stedenbouwkundige lasten werd aangenomen op 26 september 2013 en trad in werking op 9 december 2013.

Nadien werd het BWRO herhaalde keren gewijzigd maar het artikel 300, 3° werd daarbij niet aangepast. Het niet-realiseren van stedenbouwkundige lasten opgelegd overeenkomstig het nieuwe besluit van 2013 was toen dus weldegelijk een overtreding.

Met de wijzigingsordonnantie van 30 november 2017, die in werking trad op 1 september 2019, werden echter twee fouten gemaakt. De logge bijzin ingevoerd in 2010, werd vervangen, lees vereenvoudigd, door een verwijzing naar de artikelen die de Regering machtigen om dergelijke besluiten te nemen. Een gelijkaardige vereenvoudiging viel ook te bemerken bij een reeks andere artikelen maar hier had ze wel, onbedoeld, een zeer kwalijk gevolg. Al te meer omdat geen enkel parlementair document ook nog maar enige aanwijzing bevatte die liet uitschijnen dat het de bedoeling was om het niet-realiseren van alle stedenbouwkundige lasten uit te sluiten als overtreding.

Bovendien maakte het uitsluiten van het niet-realiseren van stedenbouwkundige lasten als overtreding, dat het niet-respecteren van de planning ervan ook geen overtreding kan vormen. Enerzijds kan zo een planning krachtens artikel 192 van het BWRO worden opgelegd. Anderzijds voorziet het regeringsbesluit van 26 september 2013 in artikel 11 zelfs dat, wanneer geen toepassing van artikel 192 van het BWRO wordt gemaakt, specifieke termijnen voor het uitvoeren van de stedenbouwkundige lasten moeten worden gerespecteerd. Ook in het nieuwe besluit, zoals goedgekeurd in eerste lezing, worden die termijnen opnieuw opgenomen. Het zou dus jammer zijn om aan die termijnen keer op keer belang te hechten in opeenvolgende regeringsbesluiten in de wetenschap dat ze toch niet afdwingbaar zijn in het licht van het huidige artikel 300, 3° zonder die historische fout van 2017 hier en nu recht te zetten.

Het niet- aanplakken van de vergunningsbeslissing

Artikel 194/2 van het BWRO legt aan de titularis van een vergunning op om de aanvang van de werken te kennen te geven door aanplakking van een mededeling op het terrein en via een aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar, ten minste acht dagen voor de start van de werken. Het niet-respecteren van deze formaliteiten, vormt een stedenbouwkundige overtreding.

Artikel 195 van het BWRO machtigt de regering om de vorm en de procedure voor de bekendmaking en terbeschikkingstelling van de beslissingen inzake vergunningen en attesten te bepalen. Dit concretiseert zich in het besluit van 25 april 2019 en legt onder meer aan de aanvrager van een vergunning op om over te gaan tot het aanplakken van de beslissing binnen de tien dagen van de ontvangst ervan. Het niet-respecteren van die formaliteit, vormt tot nu toe geen stedenbouwkundige overtreding. Vanaf nu wordt het niet-respecteren van deze formaliteit beschouwd als een stedenbouwkundig misdrijf.

Er dient te wezen geworden op het feit dat het het moment waarop een vergunning wordt verleend is, die de start van de termijn voor het indienen van een verzoekschrift bij de Raad van State doet lopen. In dergelijke procedure is de ontvankelijkheid ratione temporis van het verzoekschrift vaak een punt van discussie. Het komt daarbij aan de partij die de laattijdigheid inroept toe om ze te bewijzen. Vaak slaagt men daar niet in wat maakt dat verzoekschriften al ontvankelijk werden verklaard die blijkbaar pas werden ingediend naar aanleiding van het aanplakken van de bekendmaking van de start van de werken. Voor de titularis van een vergunning brengt dat onzekerheden met zich mee.

Een wijziging van het regeringsbesluit kan hieraan verhelpen door striktere formaliteiten op te leggen maar dan moeten die formaliteiten ook afdwingbaar gemaakt worden door artikel 195 van het BWRO op te nemen als stedenbouwkundige overtreding.

Het niet opvolgen van de uitvoering van een vergunning door de architect

Er wordt al te vaak vastgesteld dat de architect niet betrokken is bij de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning die werd verleend, wat bijzonder nefaste gevolgen kan hebben

voor de stabiliteit van de betrokken constructies maar ook van de omliggende panden. In dergelijke gevallen is bovendien de garantie dat de vergunning wordt nageleefd ook lager.

3. Wijziging aan de procedure van stedenbouwkundige misdrijven: afschaffing van de verzoeningsprocedure

Bij amendement werd in de procedure voor administratieve geldboete zoals die in 2014 in voege trad, een verzoeningsprocedure toegevoegd die voorafging aan de eigenlijke procedure voor administratieve vervolging. Die etappe moest dienen om het college van burgemeester en schepenen, en sinds 1 september 2019 ook de gemachtigde ambtenaar, een eerstelijnsrol te kunnen laten spelen.

Het amendement maakte echter abstractie van enerzijds het feit dat die eerstelijnsrol doorgaans al gespeeld wordt vooraleer er een proces-verbaal wordt opgesteld en anderzijds van het feit dat processen-verbaal ook direct kunnen worden vervolgd op strafrechtelijk niveau. Bovendien blijkt na tien jaar praktijk dat de verzoeningspoging slechts in een verwaarloosbaar aantal gevallen wordt ondernomen en dat het aantal geslaagde verzoeningen is.

Systematisch het college van burgemeester en schepenen of de gemachtigde ambtenaar bevragen of die een verzoeningspoging wil ondernemen blijkt dus een overbodige etappe die middelen, tijd en geld vraagt die beter elders kunnen worden ingezet. Het afschaffen van de verzoeningspoging betekent trouwens niet dat het college van burgemeester en schepenen of de gemachtigde ambtenaar hun eerstelijnsrol nooit meer kunnen spelen. Het versturen van een aangetekende verwittiging of ingebrekestelling blijft te overwegen vooraleer een proces-verbaal op te stellen.

XII. Inwerkingtreding en overgangsmaatregelen

Er wordt voorzien dat de bepalingen van deze ordonnantie in werking treden op XX en van toepassing zullen zijn op de aanvragen ingediend vanaf die datum.

ONTWERP VAN ORDONNANTIE	**ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING**
tot wijziging van sommige bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening	
Artikel 1	*Artikel 1*
Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.	Artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen legt deze vermelding op.
Artikel 2	*Artikel 2*
In de zin van de huidige ordonnantie, wordt begrepen onder:	Dit artikel behoeft geen commentaar.

"Wetboek": het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening

Artikel 3

De volgende wijzigingen worden aangebracht aan artikel 6, eerste lid, van het Wetboek:

In 2° wordt de term "zomer-, kerst- en paasschoolvakanties" vervangen door de term "zomer- en kerstvakantie".

Artikel 3

De wijziging aangebracht aan artikel 6, tweede lid, 2° van het Wetboek strekt tot de opheffing van het beginsel op basis waarvan minstens de helft van de voorgeschreven termijn van het openbaar onderzoek buiten de schoolvakanties en buiten de paasvakantie moet vallen. Dat beginsel blijft ongewijzigd voor de zomer- en kerstvakantie.

Er wordt verwezen naar de memorie van toelichting voor de uitleg over deze maatregel.

Artikel 4

Aan het laatste lid van artikel 7 wordt toegevoegd hetgeen volgt:
"De Commissie blijft aan tot de effectieve aanstelling van de leden van de nieuwe Commissie door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement."

Artikel 4

In het geval de aanstelling van de leden van de nieuwe Commissie niet kan plaatsvinden binnen deze termijn, voorziet de ontwerpbepaling, om het wetgevend werk van de Regering niet te onderbreken, dat de bestaande Commissie zou aanblijven tot de effectieve aanstelling van de leden van de nieuwe Commissie.

Artikel 5

Artikel 11, §2, 5° van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd en vervangen:

"De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen kan enkel advies uitbrengen wanneer minstens de meerderheid van de aangeduide leden aanwezig is. Zij kan enkel een eensluidend advies uitbrengen wanneer minstens twee derden van de aangeduide leden aanwezig zijn. Zolang dit aanwezigheidsquorum niet bereikt is, kunnen er nieuwe vergaderingen bijeengeroepen worden met dezelfde agenda. In dat geval wordt de termijn waarbinnen een advies moet worden uitgebracht verlengd met vijftien dagen. Wanneer er geen aanwezigheidsquorum bereikt kan worden in deze verlengde termijn, wordt het advies geacht gunstig te zijn."

Artikel 5

Voor de inwerkingtreding van de ordonnantie van 30 november 2017 waren twee derden van de leden van de KCML (die er 18 telt) nodig om een eensluidend advies te kunnen geven, en twee derden van de stemmen van de aanwezige leden (dus minimum 8 eensgezinde leden op minstens 12 aanwezige leden). Zolang het aanwezigheidsquorum (van 12) niet bereikt was, konden nieuwe vergaderingen bijeengeroepen worden met dezelfde agenda. In dat geval werd de termijn waarbinnen zij een advies moest uitbrengen verlengd met vijftien dagen. Wanneer er geen aanwezigheidsquorum bereikt kon worden binnen deze verlengde termijn, werd het advies geacht gunstig te zijn.

Sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie van 30 november 2017 moeten er nog altijd twee derden van de zogenoemde 'aangeduide' leden (er konden

Artikel 6

Artikel 11, §2, 6° wordt toegevoegd en luidt als volgt:

"Wanneer het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen gevraagd wordt tussen 15 juni en 15 augustus, wordt de termijn waarbinnen het advies dient uitgebracht te worden verlengd met 30 dagen."

er minder dan 18 zijn in het geval van bijvoorbeeld ontslagnemende leden) aanwezig zijn maar de eensluidende adviezen vereist door het BWRO worden nu uitgebracht door de meerderheid van de twee derden van de 'aangeduide' leden (dus minimum 12 eensgezinde leden op minstens 12 aanwezige leden indien de commissie effectief 18 leden telt).Bij gebreke daaraan worden de adviezen altijd geacht gunstig te zijn.

De gewone adviezen van de KCML vereisen de aanwezigheid van de helft van de leden.

Artikel 6

De termijnen om een advies uit te brengen bedragen, voor het grootste deel van de werkzaamheden van de KCML, 30 dagen (aanvragen van vergunningen met betrekking tot een beschermd goed/ aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen voor goederen in een beschermde zone, ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed of daterend van voor 1932/ eensluidend advies en werd niet gewijzigd/ de ontwerpen van GemOp's en BBP's/ ontwerpen van RPA's). Deze werden niet gewijzigd in de hervorming van het BWRO.

De instelling van de nieuwe bepaling in verband met het quorum roept geen opmerkingen op in termen van stellingname en adviesuitbrenging. Wanneer zij samen met de instelling van de toepasselijke termijnen gelezen wordt, versterkt zij echter belangrijke organisatorische problemen, die al bestonden voor de hervorming (en die nog versterkt werden doordat de paasvakantie niet meer gelijkloopt), om het quorum te verenigen en de termijnen om de adviezen uit te brengen te respecteren tijdens de vakantieperiodes, voornamelijk tijdens de zomervakantie.

De huidige bepaling voorziet dus:

Om de termijn die aan de KCML opgelegd wordt om een advies uit te brengen te verlengen met dertig dagen wanneer het advies gevraagd wordt tussen 15 juni en 15 augustus;

Om de mogelijkheid om de termijn te verlengen met vijftien dagen in geval van onmogelijkheid om het aanwezigheidsquorum te verenigen uit te breiden naar niet-eensluidende adviezen

Artikel 7

In artikel 12/1 wordt het vijfde lid geschrapt en als volgt vervangen:

"De begin- en einddata van de vakantieperiodes waarnaar het huidige Wetboek verwijst, worden als volgt vastgesteld:

- van 8 juli tot en met 22 augustus voor de zomervakantie;
- van 24 december tot en met 7 januari voor de kerstvakantie."

Artikel 7

Dit artikel beoogt de data van het begin en het einde van de zomervakantie en de kerstvakantie vast te leggen in de tekst zelf van het BWRO. De machtiging die gegeven werd aan de Regering in artikel 12/1, vijfde lid van het BWRO wordt dus zonder voorwerp en wordt geschrapt.

Er wordt verwezen naar de memorie van toelichting voor de uitleg over deze maatregel.

.

Artikel 8

Het tweede lid van artikel 89/5 van het Wetboek wordt geschrapt en als volgt vervangen:

"De verordening treedt in werking op de datum die bepaald wordt door de Regering."

Artikel 8

Dit artikel vereist geen commentaar.

Artikel 9

Aan artikel 98, § 2, van hetzelfde Wetboek wordt een lid toegevoegd, luidende:

"In de lijst bedoeld in het eerste lid en zonder afbreuk te doen aan de voorwaarden die ze stellen, kan de Regering vrijstelling verlenen van stedenbouwkundige vergunningen voor handelingen en werken van isolatie die bijdragen aan de energieprestatie van de gebouwen zelfs als die afwijken van de reglementaire voorschriften van de plannen bedoeld in Titel II, van de stedenbouwkundige voorschriften of van de geldende verkavelingsvergunningen. De machtiging die eraan voorafgaat kan niet reiken tot handelingen en werken aan voorgevels en aan goederen opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed bedoeld in artikel 207. »

Artikel 9

Dit artikel beoogt de Regering te machtigen om de afwijkende handelingen of werken vrij te stellen van stedenbouwkundige vergunningen krachtens hun geringe omvang of de afwezigheid van relevantie van deze vereiste, en de grenzen te bepalen voor deze specifieke machtiging, namelijk de handelingen en werken van isolatie die bijdragen aan de energieprestatie van de gebouwen. De machtiging kan echter nooit reiken tot handelingen en werken aan voorgevels en aan goederen opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed.

Artikel 10

Het artikel 123/2 §1 van het Wetboek wordt aangevuld met een 6°, dat luidt als volgt:

"6° wanneer het gaat om een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot installaties voor zonne-energie met een vermogen van 100 kW of minder of met betrekking tot een warmtepomp met een vermogen lager dan 50 MW, zoals bedoeld in hoofdstuk III ter van Titel IV. Wanneer een goed bedoeld wordt onder 3°, wordt de vergunningsaanvraag behandeld en maakt zij het voorwerp uit van een beslissing genomen door de gemachtigde ambtenaar Erfgoed bedoeld in artikel 5, eerste lid."

Artikel 10

Dit artikel beoogt de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar in te stellen specifiek voor de handelingen en werken bedoeld in artikel 16 quinquies paragraaf 2 en 16 sexies paragraaf 1 van de EU-richtlijn 2018/2001 zoals gewijzigd door EU-richtlijn 2023/2413 van 18 oktober 2013 met betrekking tot de bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen. Er wordt een onderscheid gemaakt naargelang het goed al dan niet beschermd erfgoed is.

Artikel 11

Artikel 126/1, §5, tweede lid van het Wetboek wordt als volgt aangevuld:

"in dit geval verlengd met vijftien dagen."

Artikel 11

Voor de commentaar bij dit artikel, wordt verwezen naar de memorie van toelichting.

Artikel 12

Artikel 177/1, §5, tweede lid van het Wetboek wordt als volgt aangevuld:

"in dit geval verlengd met vijftien dagen."

Artikel 12

Voor de commentaar bij dit artikel, wordt verwezen naar de memorie van toelichting.

Artikel 13

De volgende wijziging wordt aangebracht aan artikel 178/2, paragraaf 2 van het Wetboek:

In het derde lid, wordt het woord "paasvakantie" vervangen door "vakantie".

Artikel 13

Voor de commentaar op deze wijziging aan het artikel 178/2, §2 van het Wetboek wordt er verwezen naar punt I.1 van de memorie van toelichting.

Artikel 14

Artikel 188/4, §5, tweede lid van het Wetboek wordt als volgt aangevuld:

"in dit geval verlengd met vijftien dagen."

Artikel 14

Voor de commentaar bij dit artikel, wordt verwezen naar de memorie van toelichting.

Artikel 15

Artikel 15

Een nieuw artikel 190/1 wordt in het Wetboek ingevoegd, dat luidt als volgt:

"§1. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voorziet gepaste maatregelen om de geluidsoverlast die het zou kunnen meebrengen voor naburige wettige activiteiten en functies in een omtrek van twintig meter rond het project te voorkomen of te beperken, met respect voor de toepasselijke geluidsnormen voor buurtlawaai.

§2. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning dat betrekking heeft op een project dat geheel of gedeeltelijk bedoeld is voor wonen, voorziet aangepaste en efficiënte maatregelen om de geluidsoverlast van naburige wettige activiteiten en functies in een omtrek van twintig meter rond het project te voorkomen of te beperken om de toekomstige bewoners ertegen te beschermen met respect voor de toepasselijke geluidsnormen voor buurtlawaai."

Het eerste lid beoogt dat de vergunningverlenende instantie erop toeziet dat alle nieuwe ontwikkelingen zodanig zijn ontworpen dat geluidsoverlast voor naburige gebouwen tot een minimum wordt beperkt.

Het tweede lid van dit artikel beoogt dat de vergunningverlenende instantie zich ervan moet vergewissen dat het project zodanig is ontworpen dat het geluidscomfort van de nieuwe bewoners wordt gewaarborgd en dat het voldoet aan de geluidsnormen voor buurtlawaai. In dit verband moet zij beoordelen of er maatregelen in de vergunningsaanvraag zijn opgenomen om deze doelstelling te waarborgen en of deze maatregelen doeltreffend zijn. Zo kan bijvoorbeeld worden aangetoond dat het project geluidsisolerend is of dat de woon- en slaapkamers zo zijn geplaatst en ingedeeld dat de hinder tot een minimum kan worden beperkt.

In de verleende vergunning moet specifiek worden gemotiveerd waarom aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 16

Artikel 191, §4, tweede lid van het Wetboek wordt als volgt aangevuld:

"in dit geval verlengd met vijftien dagen."

Artikel 16

Voor de commentaar bij dit artikel, wordt verwezen naar de memorie van toelichting.

Artikel 17

In titel IV van het Wetboek wordt na artikel 197/18 een hoofdstuk III ter ingevoegd, dat de nieuwe artikelen 197/19 tot en met 197/22 omvat en als volgt luidt:

HOOFDSTUK III ter - Bijzondere regels voor de indiening en de behandeling van aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen voor installaties voor zonne-energie met een vermogen van 100 kW of minder of warmtepompinstallaties met een vermogen van minder dan 50 MW.

Artikel 17

Dit artikel heeft tot doel een nieuwe procedure in te voeren die specifiek betrekking heeft op de installatie van installaties voor zonne-energie met een vermogen van 100 kW of minder, inclusief voor zelfverbruikers van hernieuwbare energie en gemeenschappen voor hernieuwbare energie, en op de installatie van warmtepompen met een vermogen van minder dan 50 MW.

Zoals hierboven aangegeven, vallen dit soort handelingen en werken onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar.

De geplande vervaltermijn is bedoeld om te voldoen aan de eisen van EU-richtlijn 2023/2413 inzake de bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen.

Afdeling I – Draagwijdte van hoofdstuk III ter

Art. 197/19. De bepalingen van hoofdstuk III ter zijn van toepassing op
1° de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen betreffende handelingen en werken voor de installatie van voorzieningen voor zonne-energie met een vermogen van 100 kW of minder, inclusief voor zelfverbruikers van hernieuwbare energie en gemeenschappen voor hernieuwbare energie;
2° aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor handelingen en werken voor de installatie van warmtepompen met een vermogen van minder dan 50 MW.

Onder voorzieningen voor zonne-energie wordt verstaan alle voorzieningen die zonne-energie omzetten in thermische of elektrische energie, in het bijzonder thermische en fotovoltaïsche voorzieningen.

De bepalingen van hoofdstuk III van deze titel zijn van toepassing op deze vergunningsaanvragen voor zover zij niet uitdrukkelijk in dit hoofdstuk worden geregeld.

Afdeling II. - Indiening en behandeling van de aanvraag

Artikel 197/20. Indien de aanvraag niet elektronisch wordt ingediend, geeft de aanvrager bij het indienen van de aanvraag aan of hij er uitdrukkelijk mee instemt dat elke latere communicatie met betrekking tot zijn aanvraag elektronisch gebeurt overeenkomstig de ordonnantie van 13 februari 2014 betreffende de communicatie langs elektronische weg in het kader van de betrekkingen met de overheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer de aanvrager van de vergunning voor deze communicatiewijze heeft gekozen, worden alle mededelingen, berichten en kennisgevingen die door het Bestuur aan de aanvrager van de vergunning worden verzonden, via deze communicatiewijze verzonden.

Artikel 197/21. De beslissing van de gemachtigde ambtenaar die de vergunning verleent of weigert, wordt per aangetekend schrijven tegelijkertijd aan de aanvrager en aan de gemeente betekend.
In afwijking van artikel 178, §2, eerste lid, gebeurt deze kennisgeving binnen dertig dagen na de verzending van het ontvangstbewijs bedoeld in artikel 176, §3, of, bij ontstentenis daarvan, na het verstrijken van de in die bepaling bedoelde verzendingsperiode.

De artikelen 177/1, 178, §2, tweede lid, en 191 zijn niet van toepassing op de behandeling van de aanvraag.

Art. 197/22. Specifiek voor de voorzieningen voor zonne-energie bedoeld in dit hoofdstuk wordt de vergunning, in afwijking van artikel 178/1, geacht te zijn verleend bij gebrek aan kennisgeving van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar binnen de in artikel 197/21 bedoelde termijn, op voorwaarde dat het vermogen van de zonne-installaties het bestaande vermogen voor aansluiting op het distributienet niet overschrijdt. In dat laatste geval blijft artikel 178/1 van toepassing.

Art. 197/23. De Regering kan, in voorkomend geval en met toepassing van artikel 314, de vermogensdrempel met betrekking tot zonne-energie-installaties aanpassen, met inachtneming van de bepalingen van artikel 16 quinquies, tweede lid, van richtlijn EU 2018/2001, gewijzigd bij richtlijn EU 2023/2413, ter bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen.

Artikel 18

De volgende wijzigingen worden aangebracht aan artikel 242 van het Wetboek:

- het eerste en tweede lid worden voorafgegaan door "§1";

- Er wordt een tweede paragraaf ingevoegd die als volgt luidt:

"§2. Wanneer de verderzetting van de activiteit, hetzij uitgeoefend binnen een beschermd pand of een pand dat

Artikel 18

Dit artikel beoogt om de onteigening, omwille van een doel van algemeen nut, en de bestemmings- of gebruikswijziging van een goed te vergemakkelijken, wanneer dit pand of de activiteit uitgeoefend in dit pand, een naburige activiteit in het gedrang brengt die uitgeoefend wordt in een beschermd pand of een pand dat op de bewaarlijst is ingeschreven, dan wel erkend is als immaterieel cultureel erfgoed in de zin van de ordonnantie van 25 april 2019 betreffende het roerend en immaterieel cultureel erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

ingeschreven is op de bewaarlijst, hetzij erkend als immaterieel cultureel erfgoed in de zin van de ordonnantie van 25 april 2019 betreffende het roerend en immaterieel cultureel erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het gedrang wordt gebracht door de aard, de staat of de activiteit van een naburig pand, kan de Regering, op vraag van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het pand gelegen is, deze gemeente toelating geven om dit pand te onteigenen omwille van een doel van algemeen nut."

- Er wordt een derde paragraaf ingevoegd die als volgt luidt:

"§3. Ongeacht de artikelen 126, §10 en §11 en 188, tweede lid, in het geval van een onteigening met toepassing van het vorige lid of in het geval van een onderhandse aankoop, kan de bestemming of het gebruik van het onteigende of aangekochte pand het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning die de wijziging van de bestemming of het gebruik toelaat in afwijking van het gewestelijk bestemmingsplan, een richtplan van aanleg of en een bijzonder bestemmingsplan"

Artikel 19

Artikel 300, 1° van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"1° de handelingen en werken als bedoeld in de artikelen 98 en 103 uitvoeren zonder voorafgaande vergunning of na het verstrijken van de geldigheidsduur van de vergunning;"

Artikel 20

Artikel 300, 2° van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"2° door de overtreder bedoeld in 1°, handelingen voortzetten of werken in stand houden die zonder vergunning werden uitgevoerd, dan wel na het verstrijken van de geldigheidsduur of na de vernietiging van de vergunning"

Artikel 19

Het gaat om een juistere vertaling en grammaticale correctie.

Artikel 20

Het betreft een correctere vertaling van het Nederlandstalige artikel en een betere omschrijving van het behoudsmisdrijf.

Artikel 21

Het betreft een correctere vertaling van het

Artikel 21

Artikel 300, 2°/1, eerste alinea van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"2°/1 door elke andere persoon dan de overtreder bedoeld in 1°, willens en wetens handelingen voortzetten of werken in stand houden die zonder vergunning werden uitgevoerd, dan wel na het verstrijken van de geldigheidsduur of na de vernietiging van de vergunning"

Artikel 22

In artikel 300, 3° van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"onder voorbehoud van artikel 330/1, op welke wijze dan ook inbreuk te plegen op de verordenende voorschriften van de in titel II beoogde plannen, de stedenbouwkundige verordeningen of de geldende vergunningen, met uitzondering van de werken en handelingen waarvoor een afwijking is toegekend of vrijgesteld zijn van vergunning"

Artikel 23

Het artikel 300, 4° van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"4° de bepalingen in artikel 194/2 of 195 niet respecteren;"

Nederlandstalige artikel en een betere omschrijving van het behoudsmisdrijf.

Artikel 22

Dit artikel beoogt de aanpassing van de inbreukregeling van artikel 300 van het BWRO aan de nieuwe machtiging voorzien in artikel 98 van hetzelfde Wetboek om de van een vergunning vrijgestelde handelingen en werken niet meer als misdrijf te beschouwen - zelfs als ze afwijken van stedenbouwkundige voorschriften - op dezelfde manier als de uitdrukkelijk bij afwijking toegestane werken.

Ten tweede is de uitzondering met betrekking tot het niet-betalen van stedenbouwkundige lasten geschrapt. Hiermee wordt een schijnbaar onvoorzichtige vereenvoudiging rechtgezet waardoor de niet-betaling van stedenbouwkundige lasten per vergissing uit de lijst van stedenbouwkundige misdrijven werd geschrapt.

Ten derde bevestigt het artikel dat een afwijking van de vereisten van de achteruitbouwstroken die zijn vastgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen, zoals toegestaan door artikel 330/1, geen misdrijf vormt in de zin van dit Wetboek.

Artikel 23

Artikel 194/2 van het BWRO verplicht de vergunninghouder om de start van de werken aan te kondigen door aanplakking op het terrein en door een aangetekende brief te sturen naar het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar, ten minste acht dagen voor de start van de werken. Het niet-naleven van deze formaliteiten vormt een stedenbouwkundig misdrijf.

Artikel 195 van het BWRO geeft de regering de bevoegdheid om de vorm en de procedure te bepalen voor de kennisgeving en de terbeschikkingstelling van beslissingen met betrekking tot vergunningen en attesten. Dit concretiseert zich in het besluit van 25 april 2019 en legt onder meer aan de aanvrager van een vergunning op om over te gaan tot het aanplakken van de beslissing binnen de tien dagen van de ontvangst ervan.

. Het niet-naleven van deze formaliteit vormde tot nu toe geen stedenbouwkundig misdrijf. De wijziging heeft tot doel dit te veranderen en dus de formaliteiten die voortvloeien uit artikel 195 van het BWRO afdwingbaar te maken.

Artikel 24

Artikel 300, 15° van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"15° wanneer een overtreder handelingen of werken in stand houdt na afloop van de termijn die door de rechtbank, de aangewezen ambtenaar of de sanctionerende ambtenaar is toegekend om de plaats in haar vroegere staat te herstellen of een einde te maken aan het misdrijf, of wanneer hij de inrichtingswerken niet uitvoert binnen de termijn opgelegd door de rechtbank waartoe hij werd veroordeeld in toepassing van de artikelen 307 of 310 of met toepassing van artikel 1 van de wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu;".

Artikel 24

Omdat de aangewezen ambtenaar zoals bedoeld in artikel 313/9 van het BWRO de beroepen behandelt die worden ingediend tegen de beslissingen van de sanctionerende ambtenaar, ligt het voor de hand dat deze omissie wordt gecorrigeerd.

Artikel 25

Artikel 300, 17° van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"17° de belemmering van het in artikel 301 bedoelde recht van huiszoeking of opvraging van inlichtingen of het verzet tegen de maatregelen en/of het verbreken van de verzegeling zoals bedoeld in artikel 303;"

Artikel 25

Het huidige artikel 300, 17° van het BWRO stelt dat het een overtreding is om afbreuk te doen aan de machtigingen waarover de ambtenaren en beambten die bevoegd zijn voor het opsporen en vaststellen van de stedenbouwkundige misdrijven beschikken zoals bepaald in de artikelen 301 en 303.

In de huidige formulering zijn echter niet alle machtigen opgesomd waardoor het de bevoegde ambtenaren en beambten soms aan slagkracht ontbreekt.

De voorgestelde aanvulling dient om hen in

staat te stellen om efficiënter en nog steeds binnen de limieten van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, te opereren.

Artikel 26

Artikel 26

Artikel 300, 18° van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"18° voor de vergunningsaanvrager of de opsteller van de voorafgaande milieueffectenbeoordeling van een vergunningsaanvraag, het niet-naleven van de verplichtingen van de voorafgaande milieueffectenbeoordeling die worden opgelegd door de artikelen 175/2-175/21 van dit Wetboek."

In zijn huidige vorm verwijst dit artikel enerzijds naar de artikelen 128-141 die zijn afgeschaft en anderzijds naar de artikelen 175/2-175/21. Het huidige voorstel biedt meer duidelijkheid.

Artikel 27

Artikel 27

Er wordt een 19° toegevoegd aan artikel 300 van het BWRO dat als volgt luidt:

"19° handelingen of werken uitvoeren zonder opvolging door een architect wanneer diens interventie vereist is op basis van dit Wetboek of zijn uitvoeringsbesluiten voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning"

Er wordt al te vaak vastgesteld dat de architect niet betrokken is bij de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning die werd verleend, wat bijzonder nefaste gevolgen kan hebben voor de stabiliteit van de betrokken constructies maar ook van de omliggende panden.

In dergelijke gevallen is bovendien de garantie dat de vergunning wordt nageleefd ook lager.

Artikel 28

Artikel 28

Artikel 313/1, eerste lid van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"Kunnen worden veroordeeld tot een administratieve geldboete van 2.500 tot 10.000 euro, de natuurlijke of rechtspersonen, notarissen en vastgoedmakelaars die de formaliteiten opgelegd door artikel 266, §1 miskennen en de notarissen die de formaliteiten opgelegd door artikel 268, §2 miskennen."

De artikelen 266 en 268 van het BWRO bepalen de verplichtingen waaraan voldaan moet worden inzake het voorkooprecht omschreven in Titel VII.
Enerzijds heeft artikel 266 van het BWRO niet alleen betrekking op notarissen en vastgoedmakelaars maar ook op natuurlijke of rechtspersonen terwijl die niet zijn opgenomen in het huidige artikel 313/1 van het BWRO. Zij moeten dus worden toegevoegd aan dit artikel.
Anderzijds heeft artikel 268 van het BWRO enkel betrekking op notarissen en doet de verwijzing naar vastgoedmakelaars in het huidige artikel 313/1 van het BWRO niet ter

zake.

De artikelen 280 en 281/1 van het BWRO leggen aan de notaris verplichtingen op inzake enerzijds de reclame voor verkoop, verhuur voor negen jaar enz. en anderzijds de aktes hierbij.
Het huidige artikel 313/1 van het BWRO verwijst niet naar artikel 281 van het BWRO dat gelijkaardige verplichtingen oplegt aan alle andere personen voor het maken van reclame voor verkoop, verhuur voor negen jaar enz.
Dat maakt dat die laatste categorie van overtreders onder de strafmaat vallen die wordt bepaald in artikel 313/2 van het BWRO. De straf kan dus in principe tot tien keer hoger uitvallen voor een overtreder die in ieder geval niet systematisch te categoriseren valt als een professionele actor. De voorkeursbehandeling voor notarissen inzake foutieve vastgoedreclame valt niet te verdedigen en moet dan ook worden geschrapt.

Artikel 29

Artikel 313/2 van het BWRO wordt als volgt gewijzigd:

"Kan worden bestraft met een administratieve geldboete van 500 tot 400.000 euro in functie van het aantal en de ernst van de vastgestelde inbreuken en van hun eventuele hoedanigheid als persoon die uit hoofde van diens beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur stelt, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste en verplaatsbare inrichtingen opstelt of bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, elke persoon die één van de in artikel 300 bedoelde misdrijven heeft gepleegd en die niet aan strafrechtelijke vervolging is onderworpen."

Artikel 30

In artikel 313/4 van het BWRO wordt §2 geschrapt.

Artikel 29

In 2014 werden de administratieve boetes vastgelegd op een minimum van 250 euro et een maximum van 100.000 euro.

De wijziging beoogt de vork te verhogen tot een minimum van 500 euro en een maximum van 400.000 euro.

Artikel 30

Bij amendement werd in de procedure voor administratieve geldboete zoals die in 2014 in voege trad, een verzoeningsprocedure toegevoegd die voorafging aan de eigenlijke procedure voor administratieve vervolging. Die etappe moest dienen om het college van burgemeester en schepenen, en sinds 1

september 2019 ook de gemachtigde ambtenaar, een eerstelijnsrol te kunnen laten spelen.

Het amendement maakte echter abstractie van enerzijds het feit dat die eerstelijnsrol doorgaans al gespeeld wordt vooraleer er een proces-verbaal wordt opgesteld en anderzijds van het feit dat processen-verbaal ook direct kunnen worden vervolgd op strafrechtelijk niveau. Bovendien blijkt na tien jaar praktijk dat de verzoeningspoging slechts in een verwaarloosbaar aantal gevallen wordt ondernomen en dat het aantal geslaagde verzoeningen zeer beperkt is.

De verzoeningsprocedure wordt om die redenen afgeschaft.

Artikel 31

Artikel 313/4, §3 van het BWRO, wordt als volgt gewijzigd:

"§3 Vóór hij een beslissing neemt, deelt de sanctionerende ambtenaar de overtreder bij aangetekende brief met ontvangstbewijs mee dat de procedure tegen hem wordt ingesteld. De aangetekende brief van de sanctionerende ambtenaar somt de betreffende misdrijven en de gelopen risico's op, nodigt de overtreder uit om middelen tot zijn verdediging aan te voeren en preciseert dat hij kan vragen om gehoord te worden.
De middelen ter verdediging moeten binnen dertig dagen na ontvangst van de aangetekende brief van de sanctionerende ambtenaar schriftelijk bekendgemaakt worden.
Indien de overtreder dat vraagt in zijn verdedigingsmiddelen of op verzoek van de sanctionerende ambtenaar zelf, wordt de overtreder opgeroepen om door de sanctionerende ambtenaar te worden gehoord.
Indien de overtreder vraagt om gehoord te worden, zal de in artikel 313/5, §2 bedoelde termijn met vijftien dagen verlengd worden."

Artikel 31

Dit deel van artikel 313 moet gewijzigd worden omdat de verzoeningspoging wordt afgeschaft.

Daarnaast moet het verschil tussen het BWRO en de CoBAT rechtgezet worden. Momenteel is het immers zo dat de Franstalige overtreders hun middelen per aangetekend schrijven zouden moeten overmaken en de Nederlandstalige niet. Uiteraard wordt de gunstigere formaliteit uit het BWRO vandaag steeds opgelegd maar dit wordt beter wettelijk vastgelegd.

zijn de ambtenaren die belast zijn met de opsporing en vaststelling van stedenbouwkundige misdrijven wel gemachtigd om personen te ondervragen in het kader van hun opdracht maar is de sanctionerende ambtenaar dat niet in het kader van de vervolging ervan. Die optie moet hem dringend worden toegekend.

dient de sanctionerende ambtenaar, wanneer hij de overtreder in kennis stelt van zijn beslissing om de procedure tegen hem in te stellen, daarvan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het betrokken pand ligt, een kopie te bezorgen via aangetekend schrijven met ontvangstbewijs. Deze verplichting moet worden gezien in het licht

van artikel 313/5, §2 van het BWRO dat bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen in de plaats van de sanctionerende ambtenaar kan treden indien die zijn beslissing niet heeft betekend binnen de vier maanden, dan wel vier maanden en vijftien dagen te tellen vanaf de verzending van voormelde kopie.

Doordat deze mogelijkheid tot substitutie moet worden geschrapt, kan er ook een einde worden gesteld aan deze dure papiermolen.

Artikel 32

In artikel 313/5, §1, derde lid, wordt de term "gemachtigde ambtenaar" vervangen door de term sanctionerende ambtenaar.

Het vierde lid wordt als volgt vervangen:

"De sanctionerende ambtenaar betekent een afschrift van zijn beslissing aan de gemeente of de gemeenten op het grondgebied waarvan het goed is gelegen. De sanctionerende ambtenaar stuurt ook een afschrift naar de gemachtigde ambtenaar indien deze de bevoegde instantie is voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning."

Artikel 32

Het betreft waarschijnlijk een fout bij de vertaling van het Franse artikel.

Het systematisch versturen van een afschrift van de beslissing naar de betrokken gemeente(n) blijft nodig in het kader van de stedenbouwkundige inlichtingen. Het afschrift naar de gemachtigde ambtenaar is enkel zinvol indien het over overtredingen gaat waarvoor hij bevoegd is in het kader van een regularisatievergunning in de brede zin.

Artikel 33

Artikel 313/5, §2 wordt afgeschaft.

Artikel 33

Deze paragraaf voorziet het college van burgemeester en schepenen van de mogelijkheid om in de plaats te treden van de sanctionerende ambtenaar.

Deze mogelijkheid werd in tien jaar administratieve vervolging nog nooit benut.

Daarnaast vallen er vraagtekens te zetten bij de rechtsgeldigheid van deze mogelijkheid. De verbaliserende autoriteit (het is doorgaans het college van burgemeester en schepenen dat de processen-verbaal betekent) zou in dit geval ook de sanctionerende autoriteit zijn.

Een tweede voorbehoud dat moet worden gemaakt bij deze mogelijkheid, is dat het zich zomaar zou kunnen voordoen dat een college van burgemeester en schepenen uitspraak doet in een dossier waarin het zelf

de overtreder is.

Het is waarschijnlijk niet in dat bewustzijn dat de gemachtigde ambtenaar over het hoofd werd gezien toen de substitutiemogelijkheid in het leven werd geroepen.

Dat alles maakt dat het toe te juichen valt dat de substitutie nog nooit werd toegepast. Ze nu dan ook definitief afschaffen kan enkel de rechtszekerheid vergroten.

Artikel 34

In artikel 313/9, eerste lid, wordt de term "beroep tot vernietiging" vervangen door "beroep tot herziening". In het derde lid worden de woorden "indien deze de bevoegde instantie is voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning" ingevoegd na "de gemachtigde ambtenaar".

Artikel 34

Het betreft de correctie van een foutieve vertaling. Uit de parlementaire werken en de Franse versie van het artikel blijkt dat het weldegelijk om een beroep tot herziening gaat.

Naar analogie met de wijziging in artikel 313/5, §1, vierde lid.

Artikel 35

Een artikel 330/1 wordt aan het Wetboek toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Zonder afbreuk te doen aan artikel 300, 3°, is het artikel 330, §3 niet van toepassing op de omvorming van achteruitbouwstroken tot parkeerplaatsen of de bedekking ervan met ondoorlaatbare materialen uitgevoerd voor 1 januari 2000 wanneer deze omvorming toegelaten was volgens de toen geldende wetgeving.

Het herstel in de toestand in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient te gebeuren binnen een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 1 januari 2025.. Als het goed tijdens deze periode wordt verkocht, moet het worden heringericht vóór de eigendomsoverdracht.

In afwijking van het vorige lid is het behoud van twee ondoorlaatbare stroken voor het parkeren van één voertuig toegelaten."

Artikel 35

Dit artikel beoogt de omvorming van achteruitbouwstroken tot parkeerplaatsen en/of de bedekking ervan met ondoorlaatbare materialen, uitgevoerd voor 1 januari 2000 zonder stedenbouwkundige vergunning, uit te sluiten van het toepassingsgebied van de procedure voor vereenvoudigde regularisatie zoals bepaald in artikel 330, §3 BWRO.

De eigenaars van de betrokken achteruitbouwstroken om deze stroken in te richten als tuintje in volle grond, overeenkomstig de bepalingen voor achteruitbouwstroken van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Deze verplichting moet nageleefd worden, hetzij naar aanleiding van de eigendomsoverdracht in het kader van een verkoop van het betrokken goed, hetzij ten laatste bij het verstrijken van een termijn van vijf jaar te rekenen van 1 januari 2025.

Een compenserende maatregel is voorzien

dat het behoud van twee ondoorlaatbare stroken voor het parkeren van één voertuig toelaat.

Artikel 36

In artikel 17, tweede lid, 1. van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, worden de woorden "de paasvakantie of" geschrapt.

Artikel 36

Voor de commentaar bij dit artikel wordt er verwezen naar punt I.1 van de memorie van toelichting.

Artikel 37

Deze ordonnantie treedt in werking op XXX.

Ze is van toepassing op de aanvragen die vanaf deze datum worden ingediend.

Het nieuwe artikel 330/1 is retroactief van toepassing vanaf het moment dat de bedoelde omvormingswerken uitgevoerd werden.

Artikel 37

Dit artikel legt de inwerkingtreding van deze ontwerpordonnantie vast en voert de overgangsmaatregelen in.

Er werd een bijkomende maatregel voorzien om de stedenbouwkundige misdrijven die resulteren uit de omvorming van de achteruitbouwstroken bedoeld in artikel 330/1 voor het verleden te regulariseren.

Sven GATZ
Minister