

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1997-1998

24 AOÛT 1998

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**tendant à la prescription
de certaines infractions
en matière d'urbanisme**

(déposée par

MM. Denis GRIMBERGHS et Michel LEMAIRE) (F)

Développements

L'ordonnance du 29 août 1991 «organique de la planification et de l'urbanisme» constitue une oeuvre capitale dans la protection et la promotion de la qualité de l'urbanisme dans notre Région.

Cette promotion et cette protection ne peuvent aller sans répression des infractions, répression pouvant aller jusqu'à impliquer, en certains cas, que la destruction de certaines constructions soit imposée.

Au-delà de ces soucis louables, force est cependant de constater que, lorsque des situations de faits perdurent depuis de nombreuses années sans réaction d'opposition ni de la part de l'autorité publique ni de la part de tiers, la menace d'imposer la destruction de la construction litigieuse devient choquante. En l'absence de réaction tant de la part de l'autorité publique que de la part de tiers pendant un long laps de temps, on peut raisonnablement supposer que la situation n'implique guère (voire pas) de nuisance environnementale. Dans de telles circonstances, imposer encore la poursuite d'une procédure de demande de permis d'urbanisme est dépourvu de toute utilité objective.

L'actuelle réglementation est tout particulièrement choquante s'agissant des tiers de bonne foi qui acquièrent un immeuble entaché d'une infraction très ancienne à la régle-

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1997-1998

24 AUGUSTUS 1998

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de verjaring
van bepaalde
stedenbouwkundige overtredingen**

(ingediend door

de heren Denis GRIMBERGHS en Michel LEMAIRE) (F)

Toelichting

De ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw is van groot belang voor de bescherming en de bevordering van de kwaliteit van de stedenbouw in ons Gewest.

Een en ander is niet mogelijk zonder bestraffing van de overtredingen. Dit kan in bepaalde gevallen zelfs inhouden dat sommige gebouwen moeten worden gesloopt.

Afgezien van dit lofwaardig streven, dient echter te worden vastgesteld dat, wanneer feitelijke toestanden vele jaren voortbestaan zonder dat de overheid of derden hier tegen opkomen, het ergernis wekt dat men ermee dreigt om het omstreden gebouw te laten slopen. Als de overheid of derden lange tijd niet reageren, mag men redelijkerwijs veronderstellen dat de toestand nauwelijks (of geen) milieuhinder veroorzaakt. In dergelijke omstandigheden nog eisen dat een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, heeft objectief beschouwd geen enkele zin.

De huidige regelgeving is bijzonder ergerniswekkend voor derden die te goeder trouw een pand kopen dat lang geleden in strijd met de regelgeving inzake stedenbouw en

mentation de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et qui s'exposent ainsi, sans le savoir, à l'infliction de sanctions pénales ou, en tout cas, aux coûts d'une procédure tendant à l'obtention d'un permis de régularisation (voir par exemple: Bruxelles, 14 mars 1997, J.T., 1997, p. 4 à 7) (voir aussi, dans le même sens: Cass. 14 mars 1989, Pas., 1989, I, p. 729).

La présente proposition tend à ôter le caractère délicat et à supprimer l'obligation d'obtention d'un permis d'urbanisme s'agissant de certaines constructions anciennes et de faibles volumes (l'importance de l'exception ainsi introduite étant, pour partie, proportionnelle à l'ancienneté de la construction considérée).

La présente proposition tend ainsi à réduire des situations inéquitables et à recentrer la politique répressive, en matière d'urbanisme, sur la recherche, la poursuite et la répression des manquements mettant gravement en cause la qualité de vie des habitants de notre Région.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette disposition n'appelle aucun commentaire particulier.

Article 2

Cette disposition tend à faire obstacle à ce qu'un permis d'urbanisme soit encore requis s'agissant de travaux consistant en une construction érigée depuis plus de dix ans, attenante à une construction érigée sans infraction et représentant au plus 15% du volume de la construction érigée sans infraction et en ce qui concerne les travaux réalisés il y a plus de trente ans.

Cette première hypothèse vise en particulier celle, fréquente dans notre Région, de construction d'annexes attenantes aux bâtiments principaux d'immeubles d'habitation. La logique de l'exemption d'obtention d'un permis d'urbanisme s'agissant de ce type de constructions repose sur la considération qu'une telle construction ne présente à l'évidence guère de nuisances en terme d'exigence urbanistique alors que la construction considérée est érigée depuis dix ans.

La seconde hypothèse vise des situations d'infractions éventuellement plus graves à la réglementation de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. La logique de l'exemption de permis d'urbanisme à raison de tout travail réalisé depuis plus de trente ans repose sur la conviction que, en tout état de cause, une construction réalisée depuis plus de trente ans ne représente à l'évidence guère de nui-

ruimtelijke ordening is gebouwd. Zonder het te weten riskeer ze straffen of in ieder geval kosten te moeten maken om een regularisatievergunning te verkrijgen (zie bijvoorbeeld: Brussel, 14 maart 1997, J.T., 1997, blz. 4 tot 7) (zie ook in dezelfde zin, Cassatie, 14 maart 1989, Pas., 1989, I, p. 729).

Dit voorstel strekt ertoe de strafbaarheid op te heffen en de verplichting met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning af te schaffen voor sommige oude gebouwen en gebouwen van geringe omvang (de aldus ingevoerde uitzondering stoelt ten dele op de ouderdom van het gebouw in kwestie).

Dit voorstel strekt er ook toe de onbillijke gevallen te verminderen en in het kader van het strafbeleid inzake stedenbouw opnieuw meer aandacht te besteden aan het opsporen, het vervolgen en het bestraffen van de overtredingen die de kwaliteit van het leven van de inwoners van ons Gewest ernstig in het gedrang brengen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Deze bepaling behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

Deze bepaling wil ervoor zorgen dat er geen stedenbouwkundige vergunning meer nodig is voor werken aan een pand dat meer dan tien jaar geleden is gebouwd, dat is aangebouwd aan een gebouw dat zonder overtreding is gebouwd en dat ten hoogste 15% beslaat van het volume van het pand dat zonder overtreding is gebouwd, en voor werken die meer dan dertig jaar geleden werden uitgevoerd.

In het eerste geval dat in ons Gewest veel voorkomt, gaat het met name over de bouw van bijgebouwen aangebouwd aan woningen. Het is de bedoeling dit soort gebouwen vrij te stellen van stedenbouwkundige vergunning omdat men ervan uitgaat dat een dergelijk gebouw geen hinder veroorzaakt uit stedenbouwkundig oogpunt als het gebouw in kwestie meer dan tien jaar geleden is gebouwd.

Het tweede geval heeft betrekking op eventueel zwaardere overtredingen van de regelgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening. Het is de bedoeling elk werk dat meer dan dertig jaar geleden is uitgevoerd vrij te stellen van stedenbouwkundige vergunning omdat men ervan uitgaat dat iets wat meer dan dertig jaar geleden is gebouwd duidelijk geen hinder oplevert uit stedenbouwkundig oog-

sance en terme d'exigence urbanistique si aucune procédure tendant à imposer l'introduction d'une demande de permis n'a été diligentée alors que la construction considérée est érigée depuis plus de trente ans.

Pareille disposition participe en outre au souci d'établissement d'une sécurité juridique minimale dans le cadre des opérations immobilières portant sur des immeubles anciens et un souci de pacification, inhérent à toute logique de prescription.

Article 3

Cette disposition poursuit la même logique que la disposition précédente en consacrant que le fait de maintenir des travaux visés à l'article 2 ne constitue pas une infraction.

Article 4

Cette disposition règle l'entrée en vigueur de l'ordonnance envisagée.

Denis GRIMBERGHS (F)
Michel LEMAIRE (F)

punt, als er geen enkele procedure is ingesteld om een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning te eisen en het desbetreffende gebouw meer dan dertig jaar geleden is gebouwd.

Met een dergelijke bepaling wil men bovendien zorgen voor een minimale rechtszekerheid in het kader van de vastgoedtransacties die betrekking hebben op oude gebouwen en streeft men naar pacificatie, wat de bedoeling is van verjaring.

Artikel 3

In deze bepaling volgt men dezelfde gedachtengang als in de vorige bepaling en gaat men ervan uit dat het in stand houden van de in artikel 2 bedoelde werken geen overtreding is.

Artikel 4

Deze bepaling regelt de inwerkingtreding van de ordonnantie.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**tendant à la prescription
de certaines infractions
en matière d'urbanisme***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 134 de la Constitution.

Article 2

L'article 84 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, est complété par un paragraphe 4, rédigé comme suit est rajouté in fine:

«§ 4. — En tout état de cause, aucun permis d'urbanisme n'est plus requis s'agissant de travaux visés par le présent article ou par les dispositions prises en vertu du présent article:

- soit lorsque le travail litigieux consiste en une construction érigée depuis plus de dix ans, attenante à une construction érigée sans infraction et représentant au plus 15% du volume de la construction érigée sans infraction;
- soit lorsque le travail considéré a été réalisé il y a plus de trente ans.»

Article 3

L'article 182 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, est complété par un second alinéa, rédigé comme suit:

«Ne constitue cependant pas une infraction le fait:

- 1° de maintenir des travaux consistant en une construction érigée depuis plus de dix ans, attenante à une construction érigée sans infraction et représentant au plus 15% du volume de la construction érigée sans infraction;
- 2° de maintenir un travail réalisé il y a plus de trente ans.»

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**betreffende de verjaring
van bepaalde
stedenbouwkundige overtredingen***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 134 van de Grondwet.

Artikel 2

Artikel 84 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw, wordt vervolledigd met een paragraaf 4, luidend:

"§ 4. — Er is hoe dan ook geen enkele stedenbouwkundige vergunning meer vereist voor werken bedoeld in dit artikel of in bepalingen die krachtens dit artikel zijn vastgesteld:

- hetzij wanneer het omstreden werk meer dan tien jaar tevoren is uitgevoerd en bestond in het oprichten van een gebouw, dat is aangebouwd aan een zonder overtreding gebouwd pand en ten hoogste 15% beslaat van het volume van het gebouw dat zonder overtredingen is gebouwd;
- hetzij wanneer het werk in kwestie meer dan dertig jaar geleden is uitgevoerd."

Artikel 3

Artikel 84 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw, wordt vervolledigd met een tweede lid, luidend:

"Als overtreding geldt echter niet:

- 1° het in stand houden van werken die meer dan tien jaar tevoren zijn uitgevoerd en bestonden in het oprichten van een gebouw, dat is aangebouwd aan een zonder overtreding gebouwd gebouw en ten hoogste 15% beslaat van het volume van het gebouw dat zonder overtreding is gebouwd;
- 2° het in stand houden van werk dat meer dan dertig jaar geleden is uitgevoerd."

Article 4

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement et au plus tard le 1^{er} janvier 1999.

Le 3 avril 1998.

Denis GRIMBERGHS (F)
Michel LEMAIRE (F)

Artikel 4

Deze ordonnantie treedt in werking op de door de Regering vast te stellen datum en uiterlijk op 1 januari 1999.

3 april 1998.

