

**PARLEMENT DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

7 NOVEMBRE 2007

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant l'article 325  
du Code bruxellois  
de l'aménagement du territoire**

---

**RAPPORT**

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

par Mme Isabelle MOLENBERG (F)  
et M. Mohamed AZZOUZI (F)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : MM. Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid,  
Mmes Fatiha Saïdi, Dominique Dufourny, Nathalie Gilson, Isabelle  
Molenberg, Viviane Teitelbaum, Julie de Groote, Céline Fremault, MM.  
Yaron Pesztat, Erland Pison, Mme Els Ampe, M. Jan Béghin.

*Membre suppléant* : M. Dominiek Lootens-Stael.

*Autres membres* : M. Frédéric Erens, Mmes Marion Lemesre,  
Jacqueline Rousseaux, M. Jean-Luc Vanraes.

---

*Voir* :

**Document du Parlement** :  
A-378/1 – 2006/2007 : Projet d'ordonnance.

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2007-2008

7 NOVEMBER 2007

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**houdende wijziging van artikel 325  
van het Brussels Wetboek  
van Ruimtelijke Ordening**

---

**VERSLAG**

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

door mevr. Isabelle MOLENBERG (F) en  
de heer Mohamed AZZOUZI (F)

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : De heren Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, mevr.  
Fatiha Saïdi, mevr. Dominique Dufourny, mevr. Nathalie Gilson, mevr.  
Isabelle Molenberg, mevr. Viviane Teitelbaum, mevr. Julie de Groote,  
mevr. Céline Fremault, de heren Yaron Pesztat, Erland Pison, mevr. Els  
Ampe, de heer Jan Béghin.

*Plaatsvervanger* : de heer Dominiek Lootens-Stael.

*Andere leden* : de heer Frédéric Erens, mevr. Marion Lemesre, mevr.  
Jacqueline Rousseaux, de heer Jean-Luc Vanraes.

---

*Zie* :

**Stuk van het Parlement** :  
A-378/1 – 2006/2007 : Ontwerp van ordonnantie.



## I. Exposé de la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis

Avant la loi organique de 1962, qui a organisé pour la première fois de manière structurée la réglementation urbanistique, certains plans particuliers d'aménagement avaient été approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation.

Lorsque la Région a adopté sa législation urbanistique en 1991, ces anciens plans « d'avant 1962 » ont été assimilés au plan prévu par la nouvelle législation. Toutefois, le texte est différent pour les « avant 62 » et les « entre 1962/1991 ».

Cependant, comme ils ne correspondaient pas vraiment aux nouveaux plans tels qu'on les concevait en 1991, il a été prévu que, malgré que ces anciens plans restent en vigueur, on ne leur applique pas la procédure classique de délivrance des permis. Alors que, normalement, en présence d'un PPA, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis pour les dossiers qui leur sont conformes, le législateur a choisi de faire appliquer la procédure prévue lorsqu'il n'y a pas de PPA. Ainsi, le fonctionnaire délégué était amené à rendre un avis dans tous les cas pour ces « vieux » PPAS. Ceci pouvait se comprendre dans la mesure où les anciens PPAS étaient largement moins fouillés que ceux d'aujourd'hui.

Ce système a été confirmé dans le COBAT en 2004. Par ailleurs et c'est le problème posé, les dérogations autorisées après 1991 ne l'étaient pas explicitement pour les PPA d'avant 1962. Toutefois dans l'examen des demandes de permis, le fonctionnaire délégué était amené d'en accepter.

De fait, à l'occasion d'un recours, le Conseil d'Etat a soulevé le fait que les textes de l'OOPU (Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme), puis du COBAT, étaient mal rédigés : il est fait renvoi à la procédure classique sans PPAS, sans pour autant prévoir expressément que le fonctionnaire délégué peut déroger à ces PPA. Le Conseil d'Etat considère donc qu'il ne peut y être dérogé.

Ce raisonnement logique est fondé sur une lecture stricte du texte. Il ne semble pas correspondre à la volonté du législateur. Il semble en tout état de cause exclus de conférer une force plus contraignante au PPA adopté avant 1962 qu'aux PPAS pris en vertu de l'OOPU ou du COBAT.

Il convient donc d'assurer la sécurité juridique en confirmant expressément, dans le COBAT, la possibilité de déroger aux PPA antérieurs à 1962, aux mêmes conditions qu'il est possible de le faire pour les PPAS postérieurs.

## I. Uiteenzetting van staatssecretaris Françoise Dupuis

Vóór de organieke wet van 1962, die voor het eerst de stedenbouwkundige regelgeving op gestructureerde wijze organiseerde, waren sommige bijzondere plannen van aanleg goedgekeurd onder de gelding van de besluitwet van 2 december 1946 betreffende de stedenbouw.

Wanneer het Gewest zijn stedenbouwkundige wetgeving heeft aangenomen in 1991, werden deze oude plannen « van vóór 1962 » gelijkgesteld met het plan waarin voorzien werd door de nieuwe wetgeving. De tekst is echter verschillend voor de plannen « van vóór 1962 » en die « van tussen 1962/1991 ».

Omdat de oude plannen evenwel niet overeenstemden met de nieuwe, zoals die in 1991 werden opgesteld, werd bepaald dat, ondanks het feit dat deze oude plannen van kracht blijven, de gebruikelijke procedure voor het afleveren van de vergunningen niet op hen zou worden toegepast. Terwijl het advies van de gemachtigde ambtenaar, wanneer er een BPA bestaat, normaal gezien niet vereist is voor de dossiers die conform het BPA zijn, heeft de wetgever ervoor gekozen de procedure te doen toepassen die voorzien is wanneer er geen BPA bestaat. Aldus werd de gemachtigde ambtenaar verplicht in alle gevallen een advies uit te brengen voor deze « oude » BBP's. Dat was te begrijpen, omdat de oude BBP's veel minder uitgewerkt waren dan vandaag het geval is.

Dit systeem werd bekrachtigd in het BWRO in 2004. Overigens, en dat is het probleem dat voorligt, waren de afwijkingen toegestaan na 1991 niet uitdrukkelijk toegestaan voor de BPA's van vóór 1962. Bij het onderzoek van de vergunningsaanvragen werd de gemachtigde ambtenaar er niettemin toe gebracht afwijkingen te aanvaarden.

Naar aanleiding van een beroep heeft de Raad van State er trouwens op gewezen dat de teksten van de OOPS (Ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw), en daarna het BWRO, slecht waren opgesteld: er wordt verwezen naar de gebruikelijke procedure bij afwezigheid van een BBP, zonder er evenwel uitdrukkelijk in te voorzien dat de gemachtigde ambtenaar kan afwijken van deze BPA's. De Raad van State oordeelt dus dat er niet van afgeweken kan worden.

Deze logische redenering steunt op een strikte lezing van de tekst. Deze lijkt niet overeen te stemmen met de wil van de wetgever. Het lijkt in elk geval uitgesloten meer bindende kracht te verlenen aan de BPA's van vóór 1962 dan aan de BBP's die overeenkomstig de OOPS en het BWRO zijn aangenomen.

Het is bijgevolg noodzakelijk de rechtszekerheid te waarborgen door in het BWRO uitdrukkelijk de mogelijkheid te voorzien te kunnen afwijken van de BPA's daterend van vóór 1962, onder dezelfde voorwaarden als waaronder dit mogelijk is voor de latere BBP's.

Il y a en effet dans l'ensemble de la Région plus de 130 PPA pris en application de l'arrêté loi du 2 décembre 1946. Les demandes de permis pour apporter des améliorations ou adapter les biens sur des parcelles couvertes par de tels PPA sont fréquentes et ne peuvent, dans l'état actuel des choses, qu'être refusées.

Il est donc proposé de prévoir expressément une capacité de dérogation à l'article 125 du COBAT (article qui assimile les anciens PPAS aux nouveaux).

## II. Discussion générale

Mme Nathalie Gilson juge cette proposition d'ordonnance constructive. Dans de nombreux projets, les communes sont contraintes de refuser, d'émettre des avis défavorables ou d'amender les demandes parce qu'elles ne sont pas conformes à un PPAS. C'est avec désolation qu'il faut dire au citoyen qu'il n'est pas possible de déroger à un PPAS d'avant 1962. Cette disposition légale viendra en aide au citoyen et rétablira une égalité de traitement dans l'examen des projets urbanistiques.

La secrétaire d'Etat remercie Mme Gilson pour son intervention.

Au nom de son groupe, M. Yaron Pesztat souscrit à la modification proposée qui est de bon sens et permettra à l'avenir à la Région bruxelloise de délivrer des permis conformes aux nouvelles dispositions réglementaires. L'orateur souhaite interroger « théoriquement » la secrétaire d'Etat sur l'opportunité de faire à longue échéance l'examen de l'ensemble des PPAS et d'envisager la possibilité pour certains d'entre eux de les abroger.

Le dernier PRAS à avoir été adopté réglemente de manière très précise l'affectation du sol, bien plus que par le passé. Au point qu'il dispense souvent de l'utilité d'un PPAS. Sans doute, nombre de PPAS d'avant 1946 sont-ils devenus inutiles.

Le système mis en place par le projet d'ordonnance risque de paraître bizarre puisqu'il préconise un urbanisme fort éloigné de la volonté actuelle et qu'il faudra gérer à coups de dérogations, ce qui est à la fois paradoxal et peu pratique à long terme.

La secrétaire d'Etat explique que les services de l'urbanisme seront heureux de la mesure votée, et ceci nonobstant l'obligation de devoir fonctionner par dérogation.

Verspreid over heel het Gewest zijn er immers meer dan 130 BPA's die aangenomen zijn op grond van de besluitwet van 2 december 1946. De vergunningsaanvragen voor het aanbrengen van verbeteringen aan of het verbouwen van goederen op percelen die binnen de grenzen van dergelijke BPA's gelegen zijn, zijn talrijk en kunnen bij de huidige stand van zaken enkel worden geweigerd.

Er wordt daarom voorgesteld uitdrukkelijk te voorzien in de mogelijkheid af te wijken van artikel 125 van het BWRO (het artikel waarbij de oude BBP's gelijk worden gesteld met de nieuwe).

## II. Algemene bespreking

Mevrouw Nathalie Gilson vindt dit voorstel van ordonnantie constructief. In vele projecten zijn de gemeenten genoodzaakt om aanvragen te weigeren, ongunstige adviezen uit te brengen of om te amenderen omdat ze niet in overeenstemming zijn met een BBP. Men moet met teleurstelling zeggen aan de burger dat het niet mogelijk is om af te wijken van een BBP van vóór 1962. Die wetsbepaling zal de burger te hulp snellen en een gelijke behandeling herstellen in het onderzoek van de stedenbouwkundige projecten.

De staatssecretaris bedankt mevrouw Gilson voor haar uiteenzetting.

Namens zijn fractie, gaat de heer Yaron Pesztat akkoord met de voorgestelde wijziging, die zinvol is en in de toekomst het Brussels Gewest in staat zal stellen om vergunningen af te geven die in overeenstemming zijn met de nieuwe verordeningsbepalingen. De spreker wenst de staatssecretaris theoretisch aan de tand te voelen over de opportuniteit om op lange termijn alle BBP's tegen het licht te houden en de mogelijkheid te overwegen om sommige af te schaffen.

Het laatste GBP dat is goedgekeurd regelt heel precies de bodembestemming, en nog veel preciezer dan in het verleden, waardoor het nut van een BBP dikwijls in vraag kan worden gesteld. Wellicht zijn vele BBP's van vóór 1946 nutteloos geworden.

Het systeem dat door het ontwerp van ordonnantie op poten wordt gezet kan eigenaardig lijken omdat het een stedenbouw voorstaat die ver afstaat van de huidige wil en men afwijkingen zal moeten verlenen, wat zowel paradoxaal als weinig uitvoerbaar is op lange termijn.

De staatssecretaris legt uit dat de stedenbouwkundige diensten gelukkig zijn met de goedgekeurde maatregel in weerwil van de verplichting om te moeten werken met afwijkingen.

La secrétaire d'Etat entend la demande de mise à plat des PPAS et explique que cette démarche considérable a déjà été entreprise pour 4 ou 5 communes.

D'une part, il est exact que le PRAS actuel est assez précis. D'autre part, les PPAS demeurent un instrument dont nombre de responsables locaux ne veulent pas se passer. Il s'agit pour eux d'une planification qu'ils ont en main. Les délais y afférents sont parfois même une possibilité de retardement de projet ou de décantation. Les communes sont conscients du problème et n'ont pas demandé l'abrogation systématique des PPAS. Par ailleurs, la secrétaire d'Etat est confrontée à de nombreuses demandes d'abrogation de PPAS. Il n'appartient pas au secrétaire d'Etat de les imposer aux communes.

Mme Isabelle Molenberg se réjouit également de ce texte qui va assurer une plus grande sécurité juridique. Dans son avis, le Conseil d'Etat relève que le gouvernement n'a pas sollicité l'avis du Conseil économique et social. Pourtant, cette matière concerne le développement de la Région et l'aménagement du territoire doit être conçu d'un point de vue économique et social. Est-ce que dans l'intervalle, cet avis obligatoire a été sollicité ?

La secrétaire d'Etat confirme le propos de Mme Molenberg : l'avis du Conseil économique et social n'a pas été sollicité. Il s'agit uniquement d'étendre les possibilités de dérogation à d'anciens textes. Le gouvernement n'a pas considéré que cette modification aurait un impact économique majeur.

### III. Discussion des articles

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

Ni commentaires, ni questions.

#### **Vote**

Cet article est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

#### *Article 2*

Ni commentaires, ni questions.

#### **Vote**

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

De staatssecretaris hoort de vraag om de BBP's opnieuw te onderzoeken. Dat is al voor een bepaald aantal gemeenten gebeurd. Dat aanzienlijk werk is aan de gang voor 4 of 5 gemeenten.

Enerzijds is het juist dat het huidige GBP redelijk precies is. Anderzijds blijven de BBP's een instrument waarvan vele gemeentebesturen niet af willen. Het gaat voor hen om een planning die ze in handen hebben. De termijnen zijn soms een mogelijkheid om een project te vertragen of te laten bezinken. De gemeenten beseffen dat er een probleem is en hebben niet systematisch gevraagd om van de BBP's af te wijken. De staatssecretaris ziet vele aanvragen om van BBP's af te wijken. Het is niet aan de staatssecretaris om ze aan de gemeenten op te leggen.

Mevrouw Isabelle Molenberg is ook ingenomen met de tekst, die voor meer rechtszekerheid zal zorgen. De Raad van State merkt in zijn advies op dat de regering het advies van de Economische en Sociale Raad niet heeft ingewonnen. Nochtans heeft die aangelegenheid betrekking op de ontwikkeling van het Gewest, en de inrichting van het grondgebied moet uit economisch en sociaal oogpunt worden bekeken. Is dat verplicht advies ondertussen gevraagd ?

De staatssecretaris bevestigt de woorden van mevrouw Molenberg: het advies van de Economische en Sociale Raad is niet gevraagd. Het is enkel de bedoeling om de afwijkingmogelijkheden op oude teksten uit te breiden. De regering was de mening niet toegedaan dat die wijziging grote economische gevolgen zou hebben.

### III. Artikelsgewijze bespreking

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Dit artikel wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

**IV. Vote sur l'ensemble du projet**

Le projet d'ordonnance dans son ensemble est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Confiance est faite aux corapporteurs pour la rédaction du rapport.*

*Les Rapporteurs,*

Isabelle MOLENBERG,  
Mohamed AZZOUZI.

*Le Président,*

Jan BÉGHIN.

**IV. Stemming over het geheel van het ontwerp**

Het ontwerp van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Vertrouwen wordt geschonken aan de corapporteurs voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteurs,*

Isabelle MOLENBERG,  
Mohamed AZZOUZI.

*De Voorzitter,*

Jan BÉGHIN.



