A-307/2 – 2026/2027

PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2026-2027

23 SEPTEMBER 2026

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van sommige bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en tot invoering van de "eenmalige bevrijdende stedenbouwkundige aangifte"

Advies 79.758/17
van de Raad van State

Fiche van het dossier: A-307 – 2025/2026

SESSION ORDINAIRE 2026-2027

23 SEPTEMBRE 2026

PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant certaines dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et instaurant la «déclaration libératoire unique urbanistique»

Avis 79.758/17
du Conseil d'État

Fiche du dossier: A-307 – 2025/2026



CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

avis 79.758/17
du 23 septembre 2026

sur

une proposition d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale 'modifiant certaines dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et instaurant la « déclaration libératoire unique urbanistique »'

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 79.758/17
van 23 september 2026

over

een voorstel van ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 'tot wijziging van sommige bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en tot invoering van de "eenmalige bevrijdende stedenbouwkundige aangifte"'

Le 9 juillet 2026, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale à communiquer un avis dans un délai de trente jours prolongé de plein droit [*] jusqu'au 25 aout 2026 sur une proposition d'ordonnance 'modifiant certaines dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et instaurant la « déclaration libératoire unique urbanistique »', déposée par MM. Sadik KÖKSAL, Stijn BEX, Mmes Isabelle EMMERY, Imane BELGUENANI, MM. Alain DENEEF, Pascal SMET, Benjamin DALLE et Mme Loubna AZGHOUD (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2025-2026, n° A-307/1).

La proposition a été examinée par la dix-septième chambre le 23 septembre 2026. La chambre était composée de Luc DONNAY, président de chambre, Laurence VANCRAYEBECK et Anne-Stéphanie RENSON, conseillères d'État, Philippe DE BRUYCKER, assesseur, et Charles-Henri VAN HOVE, greffier.

Le rapport a été présenté par Clément PESESSE, auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle d'Anne-Stéphanie RENSON.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 23 septembre 2026.

*

[*] Cette prolongation résulte de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, *in fine*, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, qui précise que le délai de trente jours est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu'il prend cours du 15 juin au 15 aout.

Op 9 juli 2026 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht binnen een termijn van dertig dagen van rechtswege[*] verlengd tot 25 augustus 2026 een advies te verstrekken over een voorstel van ordonnantie 'tot wijziging van sommige bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en tot invoering van de "eenmalige bevrijdende stedenbouwkundige aangifte"', ingediend door de heren Sadik KÖKSAL, Stijn BEX, mevrouw Isabelle EMMERY, mevrouw Imane BELGUENANI, de heren Alain DENEEF, Pascal SMET, Benjamin DALLE en mevrouw Loubna AZGHOUD (*Parl.St.*, Br.Parl, 2026-2026, nr. A-307/1).

Het voorstel is door de zeventiende kamer onderzocht op 23 september 2026. De kamer was samengesteld uit Luc DONNAY, kamervoorzitter, Laurence VANCRAYEBECK en Anne-Stéphanie RENSON, staatsraden, Philippe DE BRUYCKER, assessor, en Charles-Henri VAN HOVE, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Clément PESESSE, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Anne-Stéphanie RENSON.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 september 2026.

*

[*] Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat de termijn van dertig dagen van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juni en 15 augustus.

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite essentiellement son examen à la compétence de l'auteur de l'acte, au fondement juridique ‡ ainsi qu'à l'accomplissement des formalités prescrites, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées.

EXAMEN DE L'AVANT-PROJET

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1. Par un arrêté du 9 juillet 2026 'modifiant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et 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 Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte', le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a modifié le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (ci-après : le « CoBAT »).

Entre autres, l'article 123/2, § 1er, du CoBAT a ainsi été modifié afin qu'y soit ajouté un 6° [1] et un chapitre III*ter*, comportant les articles 197/19 à 197/22 nouveaux, a été inséré au titre IV [2].

La numérotation des modifications réalisées par la proposition à l'examen sera donc revue, compte tenu des plus récentes modifications du CoBAT [3].

2. Comme l'indiquent les développements, la proposition entend mettre en place une « procédure de régularisation exceptionnelle et limitée dans le temps » [4], dénommée « Déclaration libératoire unique urbanistique ». Durant cette période, « le mécanisme actuellement prévu à l'article 330, § 3, du Code sera gelé pour les actes et travaux concernés par ce régime » [5]. L'objectif poursuivi « est d'offrir la possibilité de mettre les biens en conformité en introduisant une demande de permis simplifiée à des conditions plus favorables que celles actuellement prévues par l'article 330, § 3, du CoBAT » [6].

---

‡ S'agissant d'une proposition d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

[1] Article 2 de l'arrêté du 9 juillet 2026.

[2] Article 5 de l'arrêté du 9 juillet 2026.

[3] L'attention des auteurs de la proposition est également attirée sur la modification envisagée de l'article 123/2, § 1er, du CoBAT par l'article 8 de la proposition d'ordonnance « modifiant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) », à propos de laquelle la section de législation a été saisie d'une demande d'avis portant le numéro de rôle 79.828/17.

[4] Développements, p. 2.

[5] Développements, pp. 2-3.

[6] Développements, p. 5.

Les développements précisent également ce qui suit :

> « La procédure mise en place déroge au droit commun dans la mesure où la compétence est attribuée au fonctionnaire délégué, qu'elle prévoit des délais d'instruction réduits et une procédure allégée. Ces règles particulières se justifient par la prise en considération de l'ancienneté des aménagements réalisés et la limitation stricte de l'objet de la demande à la seule régularisation d'actes et travaux déjà réalisés » [7].

Comme indiqué encore dans les développements, « [e]n fonction de la catégorie des actes et travaux fixée par le Gouvernement, le permis ne pourra être refusé que si les conditions prévues par celui-ci ne sont pas remplies » [8].

Un tel permis de régularisation pourra ainsi être délivré sans aucune mesure d'instruction particulière [9] (notamment sans l'avis de la Commission royale des monuments et sites, prescrit par l'article 177 du CoBAT), si ce n'est l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente [10]. Il parait en outre ressortir de la lecture des développements précités que le permis de régularisation devra être délivré si les conditions prévues par le Gouvernement sont remplies, sans que le fonctionnaire délégué ne dispose d'aucune marge d'appréciation tenant au bon aménagement des lieux et ce, tant par rapport au sens de la décision à adopter qu'au regard des modalités entourant celle-ci (conditions et charges d'urbanisme).

La section de législation a déjà fait observer, à propos du régime prévu à l'article 330, § 3, du CoBAT, que :

> « Force est de constater que comme son nom l'indique, le permis de régularisation s'analyse en un acte 'permissif' en ce qu'il tient lieu de l'autorisation qui eût dû, pour se conformer à la légalité, être délivrée avant l'exécution des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.
>
> S'il est compréhensible que le législateur décide que certaines infractions anciennes soient prescrites après l'écoulement du temps qu'il fixe, il n'en demeure pas moins que l'extension du champ d'application de la régularisation, qui devient un droit subjectif, à laquelle procède l'avant-projet traduit un recul sensible de la protection environnementale et patrimoniale.
>
> Le souci de garantir la sécurité juridique qu'invoque le commentaire de l'article ne suffit pas à justifier de manière adéquate que le permis de régularisation doive être délivré sans marge d'appréciation et sans mesures d'instruction.
>
> À défaut de pouvoir être dûment justifié, l'article 215 de l'avant-projet méconnait l'article 23 ainsi que les articles 10 et 11 de la Constitution » [11].

---

[7] Développements, p. 3.

[8] Développements, p. 7.

[9] Vu l'exclusion de l'application du chapitre III du titre IV du CoBAT.

[10] Voir à cet égard l'observation particulière 2 sous les articles 5 et 8.

[11] Avis 59.771/4 donné le 21 septembre 2016 sur un avant-projet devenu l'ordonnance du 30 novembre 2017 'réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes', *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-451/1, pp. 333-386, observation sous l'article 215.

Les auteurs de la proposition entendent mettre en place un régime dérogatoire plus favorable que celui actuellement prévu par l'article 330, § 3, du CoBAT, en ce qu'outre l'absence d'examen du projet au regard du bon aménagement des lieux et la suppression de la plupart des mesures d'instruction, la proposition n'apporte aucune limite ni aux actes et travaux visés (si ce n'est l'exclusion de ceux qui nécessitent une évaluation des incidences) ni aux règles urbanistiques auxquelles il pourra être dérogé [12]. Partant, la proposition traduit un recul sensible de la protection environnementale et patrimoniale.

L'objectif légitime invoqué par les auteurs de la proposition de débloquer des situations immobilières héritées du passé qui entravent les projets de nombreux Bruxellois ne suffit toutefois pas à justifier un tel recul, de sorte que le mécanisme tel qu'il est proposé méconnait l'article 23 ainsi que les articles 10 et 11 de la Constitution.

En conséquence, la proposition doit être fondamentalement revue.

C'est sous cette réserve que sont formulées les observations particulières qui suivent.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

INTITULÉ

Dans la mesure où le dispositif ne mentionne pas de « déclaration libératoire unique urbanistique » et organise un régime de permis d'urbanisme de régularisation, et non un régime de déclaration urbanistique, les auteurs de la proposition apprécieront si l'intitulé de la proposition ne doit pas être revu afin de mieux correspondre à son objet [13].

DISPOSITIF

Articles 5 et 8

1.1. La proposition d'ordonnance entend modifier le CoBAT, lequel constitue une législation essentielle en vue de garantir le droit à la protection d'un environnement sain, au sens de l'article 23 de la Constitution.

[12] Voir à cet égard les observations particulières sous les articles 5 et 8.

[13] *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, www.raadvst-consetat.be, onglet « Technique législative », recommandations 14 à 14.2.

Conformément au principe de légalité résultant de cette disposition constitutionnelle, il s'impose que le législateur définisse lui-même l'encadrement du régime de protection qu'il entend mettre en place, de sorte que les règles qu'il prévoit ainsi que les habilitations éventuelles qu'il entend conférer au Gouvernement soient encadrées à suffisance [14].

Au regard de ce principe, l'article 5 suscite les observations suivantes, sans préjudice de la seconde observation générale à laquelle il est également renvoyé.

1.2. L'alinéa 1er de l'article 197/19 en projet prévoit que le régime établi vaut pour les « projets portant sur la régularisation d'actes et travaux qui ne sont pas couverts par un permis d'urbanisme et qui ne nécessitent pas d'évaluation des incidences ».

L'alinéa 3 habilite le Gouvernement à « établir les catégories d'actes et travaux concernés ».

Les développements de la proposition précisent ce qui suit :

> « Tous les actes et travaux ne sont pas concernés. Non seulement la procédure est strictement limitée aux actes et travaux déjà réalisés mais, en outre, le Gouvernement est habilité à dresser une liste d'actes et travaux qui peuvent bénéficier de cette procédure particulière. À cet effet, il établira des catégories en fonction de l'époque à laquelle ils ont été réalisés et des critères généraux et/ou propres à chaque aménagement visé. À titre non exhaustif et parmi les critères généraux, il devra être précisé que ne peuvent être régularisés via la présente procédure des actes et travaux devant faire l'objet d'une évaluation des incidences ou qui ne sont pas conformes au PRAS s'ils ont été réalisés après 2001 ».

Dès lors que telle est l'intention des auteurs de la proposition et afin d'encadrer plus précisément l'habilitation au Gouvernement, l'inapplicabilité du régime instauré aux projets qui ne sont pas conformes au PRAS s'ils ont été réalisés après 2001 sera expressément mentionnée dans le dispositif, comme c'est déjà le cas pour les projets nécessitant une évaluation des incidences.

Il conviendra par ailleurs de préciser que la conformité au PRAS est évaluée au regard des prescriptions en vigueur au moment où le projet a été exécuté ou au jour de l'introduction de la demande du permis de régularisation.

1.3. En outre, les développements précisent ce qui suit :

> « L'exclusion des travaux de mise en conformité touchant à l'habitabilité du bien est justifiée par le fait que ces questions d'habitabilité seront appréhendées par le Gouvernement à travers les conditions fixées pour les différentes catégories » [15].

---

[14] Voir entre autres l'avis 71.960/4 donné le 26 octobre 2022 sur un avant-projet devenu le décret de la Région wallonne du 28 septembre 2023 'remplaçant le Code wallon du Patrimoine et portant des dispositions diverses', *Doc. parl.*, Parl. w., 2022-2023, n° 1401/1, pp. 84-107 ; voir aussi l'avis 78.628/2-4 donné le 23 janvier 2026 sur un avant-projet devenu le décret-programme du 26 mars 2026 'portant des mesures diverses en matière de budget et de comptabilité, de bien-être animal, de pouvoirs locaux, d'aménagement du territoire, de mobilité, d'économie, d'emploi, de formation, d'environnement, de climat, de tourisme, de patrimoine et d'agriculture et de ruralité', *Doc. parl.*, Parl. w., 2025-2026, n° 489/1, pp. 102-167.

[15] Développements, p. 3.

Le commentaire de l'article 8 explicite dans le même sens que « [l]es questions relatives à l'habitabilité devront en effet être réglées par les conditions à fixer par le Gouvernement ».

Une telle précision quant à l'habilitation octroyée au Gouvernement sera ajoutée dans le dispositif.

2. Le commentaire de l'article 5 précise ce qui suit :

> « Le dossier devra comprendre l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente si les actes et travaux ne sont pas dispensés de la demande d'avis du Siamu ».

Cependant, l'article 197/19, alinéa 1er, proposé exclut l'application des dispositions du chapitre III du titre IV, qui prévoient la délivrance d'un avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, aux permis de régularisation dont les demandes sont introduites conformément au chapitre III*ter* proposé.

Il s'en déduit qu'aucune disposition n'implique que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente doive être sollicité ou donné dans le cadre du régime du chapitre III*ter* proposé.

Le dispositif sera par conséquent complété sur ce point.

Par ailleurs, au vu de l'intention poursuivie par les auteurs de la proposition, l'article 197/22 proposé sera complété pour y préciser que le permis ne peut être délivré qu'en cas d'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente.

3. Selon les travaux préparatoires de l'ordonnance du 3 avril 2014, en faisant état de la date à laquelle une demande de permis d'urbanisme a été « introduite », le législateur a voulu viser la date à laquelle cette demande a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet [16].

Si telle est également la volonté des auteurs de la proposition, elle gagnerait à être expressément reflétée dans le dispositif [17].

Article 6

1. L'article 197/2 du CoBAT ne prévoit pas en tant que tel de conditions relatives à un dépôt de demande par voie électronique.

---

[16] *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2013-2014, n° A-481/2, pp. 63-64.

[17] Voir l'avis 67.773/2/V donné le 26 aout 2020 sur un avant-projet devenu l'ordonnance du 28 janvier 2021 'modifiant le chapitre III*bis* du titre IV du Code bruxellois de l'aménagement du territoire', *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2020-2021, n° A-243/1, pp. 20-24.

Il serait dès lors préférable d'omettre les mots « selon les conditions de l'article 197/2 » à l'article 6 et d'ajouter un deuxième alinéa prévoyant que l'article 197/2, alinéa 1er, est applicable à la procédure établie par le chapitre III*ter* en projet.

2. Les mots « à l'article 197/19 » seront remplacés par les mots « aux dispositions adoptées en exécution de l'article 197/19, alinéa 3 ».

Articles 9 et 11

Tant l'article 197/23, alinéa 2, proposé que l'article 197/25, alinéa 3, proposé, prévoient un régime de décision tacite.

Comme la section de législation l'a déjà observé à de nombreuses reprises, le procédé de la décision tacite se heurte à de nombreuses objections, notamment lorsque, comme c'est le cas en l'occurrence, elle est défavorable à l'intéressé.

Ainsi, pareil procédé ne contribue pas à la sécurité juridique, ne fût-ce qu'en raison de l'absence d'une quelconque décision écrite, ce qui pourrait donner lieu à des problèmes quant à l'administration de la preuve, et parce qu'en principe une décision tacite ne sera pas notifiée ni publiée dans les mêmes formes que les décisions expresses, avec toutes les conséquences qui en découlent notamment en termes d'accessibilité et de contestation de telles décisions tacites. Enfin, ces décisions sont forcément dépourvues de motivation formelle, ce qui risque d'entraver le contrôle de légalité [18].

Article 11

Comme il n'appartient pas au législateur ordonnanciel d'attribuer directement certains pouvoirs de décision à un ministre – c'est au pouvoir exécutif qu'il incombe de régler le fonctionnement et l'organisation de ses services –, les mots « , ou son ministre qu'il désigne ayant la matière de l'Urbanisme dans ses attributions qu'il désigne, » et les mots « ou le ministre désigné » seront omis.

Article 12

La section de législation n'aperçoit pas la raison pour laquelle il est prévu deux dates d'entrée en vigueur différentes, l'une pour « le chapitre III*ter* du Titre IV du Code, tel qu'inséré par l'article 4 » [19], l'autre pour le reste de la proposition. En effet, compte tenu de la date fixée par l'article 197/19 proposé pour le début de la période de régularisation, il convient que l'ensemble de la proposition entre en vigueur pour le 1er janvier 2027 au plus tard. En tout état de cause, dans

[18] Voir C.C., 8 mai 2014, n° 74/2014, B.9.5.

[19] L'attention des auteurs de la proposition est attirée sur ce que tel que rédigé, l'article 12, alinéa 2, ne vise toutefois que l'article 4, alors que l'intention parait être de viser l'ensemble des dispositions faisant partie du chapitre III*ter* (à savoir les articles 4 à 11 de la proposition).

l'hypothèse où le Gouvernement serait habilité à fixer l'entrée en vigueur, les prérogatives du législateur seraient mieux respectées si était fixée dans la disposition proposée une date limite à laquelle la proposition examinée entrerait en vigueur si le Gouvernement n'est pas intervenu auparavant [20].

La disposition sera revue à la lumière de cette observation.

OBSERVATIONS FINALES DE LÉGISTIQUE

1. Lorsqu'une proposition entend modifier un acte existant, en ce compris en y insérant des dispositions nouvelles par le biais de plusieurs articles successifs, il convient de mentionner sa dénomination complète, c'est-à-dire son type, sa date et son intitulé dans la phrase liminaire du premier article modificatif et, dans la phrase liminaire des articles modificatifs suivants, d'indiquer simplement « de la même ordonnance » [21]. Il y a lieu également d'indiquer, dans la phrase liminaire, les modifications antérieures encore en vigueur de la disposition modifiée [22].

En conséquence, l'article 2 sera omis, la numérotation des articles suivants sera adaptée et les phrases liminaires des articles 3 à 11 seront modifiées.

2. La manière de rédiger les dispositions qui visent à insérer de nouveaux chapitres et sections comportant de nouveaux articles sera revue, conformément aux principes de légistique [23].

*

[20] *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, *op. cit.*, recommandation 154.

[21] *Ibidem*, recommandation 112 et formules 4.2.2.1 et 4.2.2.2.

[22] *Ibidem*, recommandation 113.

[23] *Ibidem*, en particulier la formule F 4-2-11-1.

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten ‘op de Raad van State’, gecoördineerd op 12 januari 1973, beperkt de afdeling Wetgeving zich, overeenkomstig artikel 84, § 3, van de gecoördineerde wetten, voornamelijk tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, de rechtsgrond‡ en de vraag of de voorgeschreven vormvereisten zijn vervuld.

ONDERZOEK VAN HET VOORONTWERP

ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Bij een besluit van 9 juli 2026 ‘tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en 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 Brussel Mobiliteit, van Leefmilieu Brussel, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect’ heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: het “BWRO”) gewijzigd.

Bij die wijziging is onder meer een punt 6°[1] toegevoegd aan artikel 123/2, § 1, van het BWRO, en is een hoofdstuk III*ter*, dat de nieuwe artikelen 197/19 tot 197/22 bevat, ingevoegd in titel IV.[2]

De nummering van de wijzigingen die bij het voorliggende voorstel worden aangebracht moet dus herzien worden, rekening houdend met de recentste wijzigingen van het BWRO.[3]

2. Zoals in de toelichting staat, strekt het voorstel tot invoering van een “uitzonderlijke en in de tijd beperkte regularisatieprocedure”,[4] die “eenmalige bevrijdende stedenbouwkundige aangifte” wordt genoemd. Gedurende die periode “wordt de regeling die momenteel is vastgelegd in artikel 330, § 3, van het wetboek, opgeschort voor de handelingen en werken waarop dit systeem betrekking heeft”.[5] De bedoeling is “de mogelijkheid te bieden om de goederen te regulariseren

‡ Aangezien het om een voorstel van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

[1] Artikel 2 van het besluit van 9 juli 2026.

[2] Artikel 5 van het besluit van 9 juli 2026.

[3] De aandacht van de indieners van het voorstel wordt eveneens gevestigd op de wijziging die bij artikel 8 van het voorstel van ordonnantie ‘tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)’ wordt aangebracht in artikel 123/2, § 1, van het BWRO. De afdeling Wetgeving heeft een verzoek om advies over dat voorstel van ordonnantie ontvangen, dat ingeschreven is onder het rolnummer 79.828/17.

[4] Toelichting, p. 2.

[5] Toelichting, p. 2-3.

door het indienen van een vereenvoudigde vergunningsaanvraag, onder gunstigere voorwaarden dan die waarin artikel 330, § 3, van het BWRO momenteel voorziet”.[6]

In de toelichting staat eveneens het volgende:

> “De ingevoerde procedure wijkt af van het gemeen recht, aangezien de bevoegdheid wordt toegekend aan de gemachtigde ambtenaar, de onderzoekstermijnen korter zijn en een vereenvoudigde procedure gevolgd wordt. Die bijzondere regels zijn gerechtvaardigd, omdat rekening wordt gehouden met de ouderdom van de uitgevoerde aanpassingswerken en het voorwerp van de aanvraag strikt beperkt blijft tot de regularisatie van reeds uitgevoerde handelingen en werken.”[7]

Zoals voorts nog in de toelichting staat, kan “[a]l naargelang van de door de regering vastgestelde categorie van handelingen en werken (…) de vergunning enkel worden geweigerd indien niet is voldaan aan de door haar bepaalde voorwaarden”.[8]

Zodoende zal een dergelijke regularisatievergunning afgegeven kunnen worden zonder enige bijzondere onderzoeksmaatregel[9] (meer bepaald zonder het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen, dat artikel 177 van het BWRO voorschrijft), tenzij dan het advies van de Dienst voor brandbestrijding en dringende medische hulp.[10] Uit de lezing van de voornoemde toelichting lijkt bovendien opgemaakt te kunnen worden dat de regularisatievergunning afgegeven moet worden indien aan de door de regering gestelde voorwaarden is voldaan, zonder dat de gemachtigde ambtenaar over enige beoordelingsruimte beschikt met betrekking tot de goede plaatselijke aanleg, en dit zowel wat betreft de strekking van de te nemen beslissing als wat betreft de nadere regels met betrekking tot die beslissing (stedenbouwkundige voorwaarden en lasten).

In verband met de regeling waarin artikel 330, § 3, van het BWRO voorziet, heeft de afdeling Wetgeving reeds het volgende opgemerkt:

> “Op te merken valt dat de regularisatievergunning, zoals de naam aangeeft, een ‘permissieve’ akte is doordat ze geldt ter vervanging van de vergunning die, ter wille van de wettigheid, afgegeven had moeten zijn voordat de handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist was, werden uitgevoerd.
>
> Hoewel het begrijpelijk is dat de wetgever beslist om bepaalde oude inbreuken na een door hem vastgestelde tijd te laten verjaren, neemt zulks niet weg dat de ontworpen uitbreiding van de werkingssfeer van de regularisatie, die een subjectief recht wordt, een aanzienlijke stap achteruit betekent voor de bescherming van het leefmilieu en het erfgoed.
>
> De bedoeling om voor rechtszekerheid te zorgen, die in de bespreking van het artikel wordt aangevoerd, is geen afdoende rechtvaardiging voor het feit dat de regularisatievergunning moet worden afgegeven zonder beoordelingsruimte en zonder onderzoeksmaatregelen.

---

[6] Toelichting, p. 5.

[7] Toelichting, p. 3.

[8] Toelichting, p. 7.

[9] Gelet op de uitsluiting van de toepassing van hoofdstuk III van titel IV van het BWRO.

[10] Zie in dat verband de tweede algemene opmerking onder de artikelen 5 en 8.

Indien het niet terdege gerechtvaardigd kan worden, schendt artikel 215 van het voorontwerp artikel 23 alsook de artikelen 10 en 11 van de Grondwet."[11]

De indieners van het voorstel willen een afwijkende regeling invoeren die gunstiger is dan die waarin artikel 330, § 3, van het BWRO momenteel voorziet, in zoverre het voorstel er niet alleen voor zorgt dat het project niet hoeft te worden onderzocht in het licht van de goede plaatselijke aanleg en het de meeste onderzoeksmaatregelen schrapt, maar het ook geen enkele beperking oplegt aan de handelingen en werken waarover het gaat (tenzij dan de uitsluiting van die waarvoor een effectbeoordeling vereist is) noch aan de stedenbouwkundige regels waarvan afgeweken zal kunnen worden.[12] Het voorstel betekent dan ook een aanzienlijke stap achteruit voor de bescherming van het leefmilieu en het erfgoed.

De legitieme doelstelling waarop de indieners van het voorstel zich beroepen, namelijk het bieden van een uitweg uit de problematische toestanden met vastgoed die hun oorsprong vinden in het verleden en die de projecten van tal van Brusselaars belemmeren, volstaat evenwel niet om een dergelijke stap achteruit te rechtvaardigen, zodat de voorgestelde regeling artikel 23 alsook de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt.

Bijgevolg moet het voorstel grondig herzien worden.

Onder dat voorbehoud worden de hiernavolgende bijzondere opmerkingen gemaakt.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

OPSCHRIFT

Aangezien het dispositief geen melding maakt van een "eenmalige bevrijdende stedenbouwkundige aangifte" en voorziet in een regeling inzake stedenbouwkundige regularisatievergunningen en niet in een regeling inzake stedenbouwkundige aangiften, moeten de indieners van het voorstel nagaan of het opschrift van het voorstel niet aldus herzien moet worden dat het beter beantwoordt aan het voorwerp ervan.[13]

---

[11] Advies 59.771/4 van 21 september 2016 over een voorontwerp dat geleid heeft tot de ordonnantie van 30 november 2017 'tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen', *Parl.St.* Br.Parl. 2016-17, nr. A-451/1, 333-386, opmerking over artikel 215.

[12] Zie in dat verband de bijzondere opmerkingen over de artikelen 5 en 8.

[13] *Beginselen van de wetgevingstechniek - Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, www.raadvst-consetat.be, tab "Wetgevingstechniek", aanbevelingen 14 tot 14.2.

DISPOSITIEF

Artikelen 5 en 8

1.1. Het voorstel van ordonnantie strekt tot wijziging van het BWRO, dat essentiële wetgeving is met het oog op het waarborgen van het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu in de zin van artikel 23 van de Grondwet.

Overeenkomstig het legaliteitsbeginsel dat uit de voornoemde grondwetsbepaling voortvloeit, moet de wetgever zelf het kader vaststellen voor de beschermingsregeling die hij beoogt in te voeren, zodat de regels die hij vastlegt alsook de eventuele machtigingen die hij aan de regering wil verlenen, naar behoren worden afgebakend.[14]

In het licht van dit beginsel geeft artikel 5 aanleiding tot de volgende opmerkingen, onverminderd de tweede algemene opmerking waarnaar eveneens verwezen wordt.

1.2. Het eerste lid van het ontworpen artikel 197/19 bepaalt dat de ingestelde regeling geldt voor de "ontwerpen die betrekking hebben op de regularisatie van handelingen en werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven en waarvoor geen effectenbeoordeling vereist is".

Het derde lid machtigt de regering ertoe "de categorieën van betrokken handelingen en werken vast te stellen".

In de toelichting bij het voorstel staat het volgende:

> "Niet alle handelingen en werken vallen (…) hieronder. Naast het feit dat de procedure strikt beperkt is tot reeds uitgevoerde handelingen en werken, wordt de regering gemachtigd om een lijst op te stellen van handelingen en werken die voor deze bijzondere procedure in aanmerking komen. Daartoe dient zij categorieën vast te stellen op basis van het tijdstip waarop de handelingen en werken werden uitgevoerd, alsook algemene criteria en/of specifieke criteria voor elke beoogde soort verbouwing. Wat de algemene criteria betreft, dient onder meer te worden verduidelijkt dat handelingen en werken waarvoor een effectenbeoordeling vereist is of die niet in overeenstemming zijn met het GBP, niet via deze procedure kunnen worden geregulariseerd indien ze na 2001 zijn uitgevoerd."

Aangezien het de bedoeling is van de indieners van het voorstel dat de ingevoerde regeling niet van toepassing is op projecten die niet in overeenstemming zijn met het GBP indien ze na 2001 zijn uitgevoerd, moet dat, teneinde de machtiging verleend aan de regering duidelijker af te bakenen, uitdrukkelijk worden vermeld in het dispositief, zoals dat reeds het geval is voor projecten waarvoor een effectbeoordeling vereist is.

---

[14] Zie onder andere advies 71.960/4 van 26 oktober 2022 over een voorontwerp dat geleid heeft tot het decreet van het Waals Gewest van 28 september 2023 'tot vervanging van het Waalse Erfgoedwetboek en houdende diverse bepalingen', *Parl.St.* W.Parl. 2022-23, nr. 1401/1, 84-107; zie ook advies 78.628/2-4 van 23 januari 2026 over een voorontwerp dat geleid heeft tot het programmadecreet van 26 maart 2026 'houdende verschillende maatregelen inzake begroting en boekhouding, dierenwelzijn, plaatselijke besturen, ruimtelijke ordening, mobiliteit, economie, werk, opleiding, milieu, klimaat, toerisme, erfgoed, landbouw en landelijke aangelegenheden', *Parl.St.* W.Parl. 2025-26, nr. 489/1, 102-167.

Voorts dient vermeld te worden dat de overeenstemming met het GBP beoordeeld wordt in het licht van de voorschriften die gelden op het ogenblik dat het project uitgevoerd is of op de dag dat de aanvraag voor de regularisatievergunning ingediend is.

1.3. Voorts staat in de toelichting het volgende:

> "De uitsluiting van conformiteitswerken die betrekking hebben op de bewoonbaarheid van het goed, valt te verantwoorden door het feit dat alles wat te maken heeft met bewoonbaarheid, door de regering zal worden geregeld via de voorwaarden die zij voor de verschillende categorieën dient vast te stellen."[15]

In de commentaar op artikel 8 staat in dezelfde zin:

> "Alles wat te maken heeft met bewoonbaarheid, dient immers te worden geregeld op basis van de door de regering vast te stellen voorwaarden."

In het dispositief moet een dergelijke precisering in verband met de aan de regering verleende machtiging ingevoegd worden.

2. In de commentaar op artikel 5 staat:

> "Het dossier moet het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp bevatten, indien de desbetreffende handelingen en werken niet zijn vrijgesteld van de adviesaanvraag bij de DBDMH;".

Luidens het voorgestelde artikel 197/19, eerste lid, echter zijn de bepalingen van hoofdstuk III van titel IV, die voorzien in de afgifte van een advies van de Dienst voor brandbestrijding en dringende medische hulp, niet van toepassing op de regularisatievergunningen waarvoor de aanvragen ingediend zijn overeenkomstig het voorgestelde hoofdstuk III*ter*.

Daaruit volgt dat geen enkel artikel inhoudt dat het advies van de Dienst voor brandbestrijding en dringende medische hulp aangevraagd dan wel gegeven moet worden in het kader van de regeling in het voorgestelde hoofdstuk III*ter*.

Het dispositief moet bijgevolg op dat punt worden aangevuld.

Bovendien moet het voorgestelde artikel 197/22, gelet op de bedoeling van de indieners van het voorstel, aangevuld worden zodat daarin bepaald wordt dat de vergunning alleen afgegeven kan worden in geval van een gunstig advies van de Dienst voor brandbestrijding en dringende medische hulp.

3. Luidens de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 3 april 2014, heeft de ordonnantiegever met de datum waarop de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning "ingediend" is, willen doelen op de datum waarop voor die aanvraag een ontvangstbewijs voor een volledig dossier is afgegeven.[16]

---

[15] Toelichting, p. 3.

[16] *Parl.St.* Br.Parl. 2013-14, nr. A-481/2, 63-64.

Als dit eveneens de bedoeling is van de indieners van het voorstel, dient deze bedoeling uitdrukkelijk naar voren te komen in het voorstel.[17]

Artikel 6

1. Artikel 197/2 van het BWRO voorziet niet als dusdanig in voorwaarden voor het indienen van een aanvraag via elektronische weg.

Het is dan ook verkieselijk om de woorden “overeenkomstig de voorwaarden van artikel 197/2” in artikel 6 weg te laten en een tweede lid toe te voegen waarin bepaald wordt dat artikel 197/2, eerste lid, van toepassing is op de procedure ingesteld bij het ontworpen hoofdstuk III*ter*.

2. De woorden “conform artikel 197/19” moeten vervangen worden door de woorden “conform de bepalingen aangenomen in uitvoering van artikel 197/19, derde lid”.

Artikelen 9 en11

Zowel het voorgestelde artikel 197/23, tweede lid, als het voorgestelde artikel 197/25, derde lid, voorzien in een regeling die stilzwijgende beslissingen inhoudt.

Zoals de afdeling Wetgeving reeds meermaals opgemerkt heeft, zijn er heel wat bezwaren tegen die werkwijze, inzonderheid wanneer ze, zoals *in casu*, nadelig is voor de betrokkene.

Een dergelijke werkwijze is dus niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, al was het maar omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt, wat tot bewijsproblemen aanleiding kan geven, en de stilzwijgende beslissing in beginsel niet op dezelfde wijze zal worden meegedeeld of bekendgemaakt als uitdrukkelijk genomen beslissingen, met alle gevolgen van dien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen. Ten slotte zijn die beslissingen uiteraard niet uitdrukkelijk gemotiveerd, wat de wettigheidscontrole erop kan bemoeilijken.[18]

Artikel 11

Aangezien het niet aan de ordonnantiegever staat om rechtstreeks bepaalde beslissingsbevoegdheden te verlenen aan een minister – het staat aan de uitvoerende macht om de werkwijze en de organisatie van haar diensten te regelen – moeten de woorden “, of de door haar

[17] Zie advies 67.773/2/V van 26 augustus 2020 over een voorontwerp dat geleid heeft tot de ordonnantie van 28 januari 2021 ‘tot wijziging van hoofdstuk III*bis* van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening’, *Parl.St.* Br.Parl. 2020-2021, nr. A-243/1, 20-24.

[18] Zie GwH, 8 mei 2014, nr. 74/2014, B.9.5.

aangewezen minister die bevoegd is voor Stedenbouw," en de woorden "of de aangewezen minister" weggelaten worden.

Artikel 12

De afdeling Wetgeving ziet niet in waarom voorzien wordt in twee verschillende datums van inwerkingtreding, de ene voor "hoofdstuk III*ter* van Titel IV van het Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 4",[19] de andere voor de rest van het voorstel. Rekening houdend met de datum die vastgesteld wordt in het voorgestelde artikel 197/19 voor het begin van de regularisatieperiode, dient het hele voorstel immers uiterlijk in werking te treden op 1 januari 2027. In ieder geval zouden de prerogatieven van de ordonnantiegever, gesteld dat de regering gemachtigd zou worden de datum van inwerkingtreding te bepalen, beter in acht genomen worden indien een uiterste datum vastgesteld werd waarop het voorliggende voorstel in werking treedt indien de regering niet voor die datum is opgetreden.[20]

De bepaling moet in het licht van deze opmerking worden herzien.

WETGEVINGSTECHNISCHE SLOTOPMERKINGEN

1. Wanneer een voorstel strekt tot wijziging van een bestaande handeling, ook wanneer het daartoe nieuwe bepalingen invoegt middels meerdere opeenvolgende artikelen, dient in de inleidende zin van het eerste wijzigingsartikel de volledige naam van die handeling opgegeven te worden, te weten het type, de datum en het opschrift ervan en dient, in de inleidende zin van de daaropvolgende wijzigingsartikelen, eenvoudigweg vermeld te worden "van dezelfde ordonnantie".[21] Eveneens dienen in de inleidende zin de nog geldende vroegere wijzigingen van de bepaling die gewijzigd wordt, vermeld te worden.[22]

Bijgevolg moet artikel 2 weggelaten worden, moet de nummering van de daaropvolgende artikelen aangepast worden en moeten de inleidende zinnen van de artikelen 3 tot 11 gewijzigd worden.

[19] De aandacht van de indieners van het voorstel wordt erop gevestigd dat in artikel 12, tweede lid, zoals het gesteld is, evenwel alleen naar artikel 4 verwezen wordt, terwijl het de bedoeling lijkt te zijn dat verwezen wordt naar alle bepalingen die deel uitmaken van hoofdstuk III*ter* (namelijk de artikelen 4 tot 11 van het voorstel).

[20] Z*ie Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, op. cit.*, aanbeveling 154.

[21] *Ibidem*, aanbeveling 112 en formules 4.2.2.1 en 4.2.2.2.

[22] *Ibidem*, aanbeveling 113.

2. De manier waarop de bepalingen gesteld zijn die strekken tot invoeging van nieuwe hoofdstukken en afdelingen met daarin nieuwe artikels, moet herzien worden overeenkomstig de wetgevingstechnische beginselen.[23]

LE GREFFIER – DE GRIFFIER LE PRÉSIDENT – DE VOORZITTER

Charles-Henri VAN HOVE Luc DONNAY

[23] *Ibidem*, in het bijzonder formule F 4-2-11-1.