

EXECUTIFS — EXECUTIEVEN

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MINISTRE
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

4 MARS 1993. — Circulaire ministérielle n° 005
relative aux permis d'urbanisme à durée limitée

Aux collèges des bourgmestre et échevins;
Au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;
Au Collège d'urbanisme,

La présente circulaire a pour objectif d'apporter les explications nécessaires en ce qui concerne les actes et travaux susceptibles de tomber dans le champ d'application de l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, tel que modifié par l'ordonnance du 30 juillet 1992, et de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 novembre 1992 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée (*Moniteur belge* du 18 décembre 1992).

Elle vise également à apporter des précisions quant à la bonne compréhension des effets de l'article 187 de l'ordonnance organique précitée, relatif à la remise des lieux dans leur pristin état au terme du délai de validité du permis à durée limitée.

Remarque préalable sur les dispositions nouvelles en vigueur

Les catégories d'actes visées par l'article 88 ne diffèrent guère de celles qui étaient déjà définies par l'article 44, § 3, de la loi du 29 mars 1982 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, mis à part les dispositifs de publicité et les enseignes.

En revanche, la différenciation de la durée maximum pour laquelle peut être délivré un permis d'urbanisme à durée limitée est nouvelle : c'est l'objet des articles 1 à 3 de l'arrêté du 26 novembre 1992.

L'obligation pour le titulaire du permis à durée limitée de remettre les lieux en leur pristin état au terme du délai de validité du permis fait aujourd'hui l'objet d'une formulation expresse : cette obligation résulte de l'article 88, alinéa 6, de l'ordonnance organique du 29 août 1991.

Constitue dès lors une infraction, au sens de l'article 182 de l'ordonnance organique, le fait de maintenir les actes et travaux au-delà du délai de validité du permis.

L'objet de l'article 187 de l'ordonnance organique est d'organiser le respect effectif de cette remise des lieux en leur pristin état, éventuellement par une exécution d'office, en lieu et place du contrevenant et à ses frais.

Actes et travaux visés par la limitation de la durée de validité du permis d'urbanisme

L'article 88, alinéa 1er, de l'ordonnance organique vise :

- 1^o les dispositifs de publicité et les enseignes;
- 2^o les actes et travaux définis à l'article 84, § 1er, 10^o, à savoir utiliser habituellement un terrain pour :

- a) le dépôt d'un ou de plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets;
- b) le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires;

- c) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulettes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes.

En vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, parmi les actes et travaux susceptibles d'être visés par l'article 88, 1^o et 2^o, de l'ordonnance échappent à l'obligation d'un permis d'urbanisme :

- 1^o les constructions provisoires d'infrastructure de chantier pendant la durée de celui-ci;

MINISTERIE
VAN HET BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

4 MAART 1993. — Ministeriële omzendbrief nr. 005
betreffende de stedebouwkundige vergunning van beperkte duur

Aan de colleges van burgemeester en schepenen;
Aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening;

Aan het Stedebouwkundig College,

De bedoeling van deze omzendbrief is de nodige uitleg te verstrekken in verband met de handelingen en werken die in het toepassingsveld kunnen vallen van artikel 88 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw, gewijzigd bij de ordonnantie van 30 juli 1992, en van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 26 november 1992 betreffende de stedebouwkundige vergunningen van beperkte duur (*Belgisch Staatsblad* van 18 december 1992).

De omzendbrief geeft ook verduidelijkingen over het goed begrip van de uitwerkingen van artikel 187 van de organieke ordonnantie betreffende het herstel van de plaats in de vorige staat op het einde van de geldigheidsduur van de vergunning van beperkte duur.

Voorafgaande opmerking over de nieuwe vigerende bepalingen

De categorieën handelingen bedoeld in artikel 88 verschillen nauwelijks van deze reeds bepaald bij artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1982 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw, behalve de reclame-inrichtingen en de uithangborden.

De differentiatie van de maximumduur waarvoor een stedebouwkundige vergunning van beperkte duur mag worden afgegeven, is daarentegen nieuw : ze wordt in artikelen 1 tot 3 van het besluit van 26 november 1992 geregeld.

De verplichting voor de houder van een vergunning van beperkte duur om de plaats op het einde van de geldigheidstermijn van de vergunning in de vorige staat te herstellen, is nu in een uitdrukkelijke bepaling geregeld : deze verplichting is het gevolg van artikel 88, zesde lid, van de organieke ordonnantie van 29 augustus 1991.

Handelingen en werken na het verstrijken van de geldigheidsduur van de vergunning in stand houden, geldt bijgevolg als een overtreding in de zin van artikel 182 van de organieke ordonnantie.

Artikel 187 van de organieke ordonnantie regelt het daadwerkelijke herstel van de plaats in de vorige staat, eventueel door een ambtshalve uitvoering in de plaats van de overtreder en op zijn kosten.

Handelingen en werken waarvoor de beperking van de geldigheidsduur van de stedebouwkundige vergunning geldt

Artikel 88, eerste lid, van de organieke ordonnantie betreft :

- 1^o de reclame-inrichtingen en uithangborden;
- 2^o de handelingen en werken bedoeld in artikel 84, § 1, 10^o, met name : een grond gewoonlijk gebruiken voor :

- a) het oplaan van één of meer gebruikte voertuigen, van schroot, van materialen of afval;

- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens voor reclamedoeleinden inbegrepen;

- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten.

Krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn ofwel van de stedebouwkundige vergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, ofwel van de bemoeiing van een architect, worden onder de handelingen en werken waarop artikel 88, 1^o en 2^o, van de ordonnantie van toepassing kan zijn, van een verplichte stedebouwkundige vergunning vrijgesteld :

- 1^o de tijdelijke infrastructuurwerkzaamheden van een werf gedurende de duur ervan;

2° les enseignes non éclairées ou non lumineuses ne dépassant pas 0,25 m² de superficie;

3° les dispositifs ou supports de publicité apposés contre ou sur les vitrines.

En outre, tous les autres travaux dispensés de permis d'urbanisme échappent bien entendu à l'application de l'article 88, 3°.

Définition de la durée de validité du permis d'urbanisme en fonction de la catégorie d'actes ou travaux

Les durées fixées par l'arrêté du 26 novembre 1992 sont des durées maximales de validité du permis. Cela n'implique pas que, d'office, les permis sont octroyés pour de telles durées. Rien ne s'oppose à ce que d'autres durées soient fixées au cas par cas lors de l'octroi des permis.

A. Les dispositifs de publicité et les enseignes

L'arrêté du 26 novembre 1992 dispose en son article 1er que la durée maximale de validité du permis est de :

1° neuf ans pour :

a) les enseignes;

b) les dispositifs de publicité placés sur les immeubles à usage commercial ou industriel et qui se rapportent exclusivement à l'activité exercée dans ces immeubles;

c) les dispositifs de publicité dont le message est permanent durant toute la durée de validité du permis.

On entend par « enseigne » : l'inscription, même sur papier, apposée dans un lieu donné pour faire connaître au public le commerce, l'industrie qui s'exploite au dit lieu, la profession qui s'y exerce et généralement les opérations qui s'y effectuent.

Les dispositifs visés au b) sont en fait des enseignes accompagnées d'un message publicitaire axé le plus souvent sur un produit ou un service distribué ou presté par l'occupant commercial ou industriel de l'immeuble.

A titre d'exemple, citons l'hypothèse d'un panneau-frise surplombant l'entrée d'un café et qui porte, outre la dénomination de l'établissement (« Chez Marcel »), le sigle d'une marque de bière ou d'une autre boisson; ou encore, l'hypothèse d'un panneau identique surplombant l'entrée d'une librairie et qui porte le sigle d'un quotidien, outre la dénomination du commerce (« Librairie de la gare »).

Quant aux dispositifs de publicité visés au c), il s'agit de dispositifs conçus à l'usage d'un seul message publicitaire en manière telle que pour changer de message, il faut changer le dispositif tout entier ou le remplacer.

A titre d'exemple, songeons à un dispositif de ferronnerie, lumineux ou non, reproduisant le nom ou le sigle d'une marque ou d'un produit, et celui-là seul; ou encore, une peinture murale portée sur un mur mitoyen en attente, reproduisant le nom ou le sigle d'une marque ou d'un produit.

Il n'est dès lors pas question ici des dispositifs type « Trivision » ou de tout autre procédé qui permettrait de changer le message en cours de validité du permis à durée limitée. Ceux-là, ainsi que tous les autres dispositifs ou supports de publicité, font l'objet de l'article 1er, 2°, de l'arrêté du 26 novembre 1992 : leur durée de validité maximale est limitée à trois ans.

B. L'utilisation habituelle d'un terrain à divers usages définis

De l'article 2 du même arrêté, il résulte que pour les cas visés à l'article 88, alinéa 1er, 2°, de l'ordonnance organique, la durée maximale de validité du permis est de :

1° dix ans pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou de plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets;

2° dix ans pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le stationnement de véhicules; toutefois, lorsqu'il s'agit de véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires, la durée maximale du permis est limitée à six mois;

3° six mois pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulettes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes.

Toutefois lorsqu'il s'agit de l'utilisation d'un terrain en vue de l'accueil des nomades, le permis à durée limitée vise l'aménagement du terrain comme tel et non l'installation de tel ou tel nomade. Le permis est donc délivré au propriétaire ou à l'aménageur du terrain

2° de niet-verlichte of niet-lichtgevende uithangborden die niet groter dan 0,25 m² zijn;

3° de reclame-inrichtingen of de reclamesteunen geplaatst op of tegen uitstaalramen.

Bovendien wordt artikel 88, 3°, vanzelfsprekend niet toegepast op alle andere werken die van een stedebouwkundige vergunning vrijgesteld zijn.

Differentiatie van de geldigheidsduur van de stedebouwkundige vergunning naargelang de soort handelingen en werken

De in het besluit van 26 november 1992 vastgestelde duur is een maximale geldigheidsduur voor de vergunning. Dit betekent niet dat de vergunningen automatisch voor dergelijke duur afgegeven worden. Niets belet om naargelang van het geval bij de afgifte van de vergunning een andere duur vast te stellen.

A. De reclame-inrichtingen en de uithangborden

Artikel 1 van het besluit van 26 november 1992 bepaalt dat de maximale geldigheidsduur van de vergunning :

1° negen jaar bedraagt voor :

a) de uithangborden;

b) de reclame-inrichtingen geplaatst op gebouwen met handels- of industriële bestemming en die uitsluitend betrekking hebben op de in deze gebouwen uitgeoefende activiteit;

c) de reclame-inrichtingen waarvan de boodschap blijvend is tijdens de duur van de vergunning.

Men bedoelt met « uithangbord » het opschrift dat, zelfs op papier, op een bepaalde plaats wordt aangebracht om de bevolking te informeren over de handel, de nijverheid die in deze ruimte wordt uitgebaat, het beroep dat in deze ruimte wordt uitgeoefend en over de verrichtingen die er gewoonlijk plaatsvinden.

De in b) bedoelde inrichtingen zijn in feite uithangborden vergezeld van een reclameboodschap die meestal staat op een produkt of een dienst verdeeld of verleend door de commerciële of industriële gebruiker van het gebouw.

Voorbeeld : een uithangbord met een fries boven de ingangsdeur van een café dat naast de naam van het café (« Bij Marcel ») ook de logo van een biermerk of van een andere drank vermeldt; of een dergelijk bord boven de ingangsdeur van een boekhandel met de logo van een dagblad naast de naam van de handel (« Stationsboekhandel »).

Wat de in c) bedoelde reclame-inrichtingen betreft, gaat het om inrichtingen bestemd voor één enkele reclameboodschap die volledig dienen gewijzigd of vervangen te worden om een nieuwe boodschap aan te brengen.

Voorbeeld : een al dan niet lichtgevende inrichting in ijzerwerk waarop de naam of het logo van een merk of van een produkt staat, en niets anders; of een muurschildering op een mandelige wachtmuur waarop de naam of het logo van een merk of een produkt vermeld staat.

Het gaat hier dus niet om inrichtingen van het type « Trivision » of elk ander systeem waarmee het mogelijk zou zijn van boodschap te veranderen tijdens de geldigheidsduur van de vergunning van beperkte duur. Voor dergelijke inrichtingen alsmede voor alle andere reclameborden is artikel 1, 2°, van het besluit van 26 november 1992 van toepassing en wordt de maximale geldigheidsduur beperkt tot drie jaar.

B. Het gewoonlijk gebruik van een grond voor bepaalde doeleinden

Uit artikel 2 van hetzelfde besluit vloeit voort dat de maximale geldigheidsduur van de vergunning voor de in artikel 88, eerste lid, 2°, van de organieke ordonnantie bedoelde gevallen de volgende is :

1° tien jaar voor het gewoonlijk gebruik van een grond voor het opslaan van één of meer gebruikte voertuigen, van schroot, van materialen of afval;

2° tien jaar voor het gewoonlijk gebruik van een grond voor het parkeren van voertuigen; voor voertuigen of aanhangwagens bestemd voor reclamedoeleinden wordt de maximale duur evenwel tot zes maanden beperkt;

3° zes maanden voor het gewoonlijk gebruik van een grond voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten.

Voor het gebruik van een grond met het oog op de opvang van nomaden staat de vergunning van beperkte duur evenwel op de aanleg van de grond als dusdanig maar niet op de installatie van een of andere nomade. De vergunning wordt bijgevolg afgegeven

et ce pour une durée maximale limitée à 10 ans. En revanche, les nomades qui s'y installent ne sont pas tenus de demander un permis d'urbanisme même à durée limitée.

C. Les travaux admis à titre transitoire

De l'article 3 de l'arrêté du 26 novembre 1992, il résulte que la durée maximale du permis est de cinq ans lorsqu'il s'agit d'édifier des constructions ou d'exécuter des travaux soumis à permis, pendant la période précédant la réalisation de l'affectation définitive prévue par une disposition légale ou réglementaire.

Cette disposition permet d'octroyer un permis pour des travaux, en ce compris des travaux de construction, limités dans le temps et ce en attendant que la prescription du plan de développement ou du plan d'affectation du sol ayant valeur réglementaire soit effectivement réalisée.

Cela permet donc, dans certaines conditions, d'octroyer pour une durée limitée un permis non conforme à la prescription du plan.

Toutefois, comme l'a souligné le Conseil d'Etat, le permis à durée limitée, dans de telles circonstances, doit répondre à certaines conditions.

C'est ainsi qu'il faut que, effectivement, les travaux soient provisoires en attendant la réalisation effective du plan.

Il va de soi que si les prescriptions du plan ont déjà été réalisées, l'hypothèse ne trouve plus à s'appliquer : un permis à durée limitée ne peut pas être délivré pour modifier la réalisation effective du plan acquise au moment de la demande.

Ainsi par exemple, il ne peut être question, lorsqu'il existe un plan particulier d'affectation du sol, de délivrer un permis à durée limitée pour autoriser une destination de bureaux dans un immeuble réalisé conformément au plan particulier et affecté au logement par ce plan.

Contrôle de la remise des lieux en leur pristin état par le collège des bourgmestres et échevins ou par le fonctionnaire délégué

De la conjugaison de l'article 88 de l'ordonnance organique et de l'article 5 de l'arrêté du 26 novembre 1992, suivant lequel il est admis de solliciter un nouveau permis, il faut comprendre que le titulaire d'un permis d'urbanisme à durée limitée ne sera tenu de remettre les lieux en leur pristin état qu'en présence des deux hypothèses suivantes :

1^o le permis à durée limitée est arrivé au terme du délai de sa validité et le titulaire du permis n'a pas introduit de demande visant à obtenir un nouveau permis à durée limitée pour le même objet, ou il ne l'a pas introduite en temps voulu;

2^o quoique le titulaire du permis ait introduit une telle demande, l'autorité compétente a refusé de délivrer un nouveau permis d'urbanisme à durée limitée.

Dès lors, il est de l'intérêt même du titulaire du permis de solliciter dans un délai raisonnable avant l'arrivée du terme du permis précédent l'obtention d'un nouveau permis à durée limitée.

Il est cependant de saine administration de le faire savoir de manière non équivoque au demandeur à l'occasion de la délivrance du premier permis à durée limitée.

C'est pourquoi, nous vous invitons à mentionner sur le formulaire de délivrance du permis qu'il est souhaitable que le demandeur introduise sa nouvelle demande de permis d'urbanisme au moins cinq mois avant le terme du délai de validité du permis.

En conséquence, l'article 4 de l'arrêté du 26 novembre 1992 ne devra éventuellement être mis en oeuvre par les autorités désignées que lorsque le titulaire ne peut faire valoir qu'il est en possession d'un nouveau permis d'urbanisme.

Bruxelles, le 4 mars 1993.

Le Ministre-Président,
chargé de l'aménagement du territoire,
Ch. Picqué

Le Secrétaire d'Etat,
R. Hotyat

voor een maximale duur van 10 jaar aan de eigenaar of aan degene die de grond aanlegt. De nomaden die zich hier vestigen hoeven daarentegen geen stedebouwkundige vergunning zelfs van beperkte duur aan te vragen.

C. Handelingen die tijdelijk vergund worden

Uit artikel 3 van het besluit van 26 november 1992 volgt voort dat de maximale duur van de vergunning vijf jaar is voor de oprichting van bouwwerken of de uitvoering van aan vergunning onderworpen werken gedurende de periode die voorafgaat aan de verwezenlijking van de bij een wets- of verordeningenbepaling voorziene definitieve bestemming.

Dankzij deze bepaling kan een vergunning worden verleend voor werken, met inbegrip van bouwwerken, die in de tijd zijn beperkt, in afwachting van de daadwerkelijke verwezenlijking van het voor-schrift van het ontwikkelingsplan of van het bestemmingsplan met verordende waarde.

Hierdoor is het mogelijk in sommige omstandigheden voor een beperkte duur een vergunning af te geven die niet conform het voor-schrift van het plan is.

Zoals de Raad van State dit onderstreept heeft, moet de vergunning van beperkte duur in dergelijke omstandigheden evenwel aan bepaalde voorwaarden beantwoorden.

De werken dienen aldus daadwerkelijk voorlopig te zijn in afwachting van de daadwerkelijke verwezenlijking van het plan.

Het spreekt vanzelf dat indien de voorschriften van het plan reeds uitgevoerd werden, deze hypothese niet meer van toepassing is : een vergunning van beperkte duur mag niet afgegeven worden om de daadwerkelijke verwezenlijking van het plan die op het ogenblik van de aanvraag-bereik is, te wijzigen.

Wanneer een bijzonder bestemmingsplan bestaat, kan er bij voorbeeld geen sprake zijn van een vergunning van beperkte duur af te geven om een kantoorbestemming toe te staan in een gebouw dat overeenkomstig het bijzonder plan werd uitgevoerd en dat in dit plan voor huisvesting bestemd is.

Controle door het college van burgemeester en schepenen of door de gemachtigde ambtenaar van het herstel van de plaats in devorige staat

Uit de combinatie van artikel 88 van de organieke ordonnantie en van artikel 5 van het besluit van 26 november 1992 dat bepaalt dat het mogelijk is een nieuwe vergunning aan te vragen, dient te worden begrepen dat de houder van een stedebouwkundige vergunning van beperkte duur slechts in de twee hieronder vermelde omstandigheden de plaats in de vorige staat dient te herstellen :

1^o de geldigheidsduur van de vergunning van beperkte duur is verstreken en de vergunninghouder heeft geen aanvraag om een nieuwe vergunning van beperkte duur voor dezelfde inrichting ingediend of hij heeft de aanvraag niet tijdig ingediend;

2^o ofschoon de vergunninghouder een dergelijke aanvraag heeft ingediend, heeft de bevoegde overheid geweigerd een nieuwe stedebouwkundige vergunning van beperkte duur af te geven.

Het is bijgevolg in het belang van de vergunninghouder een nieuwe vergunning van beperkte duur aan te vragen binnen een redelijke termijn vóór het verstrijken van de vorige vergunning.

Met het oog op een gezond beheer zou de administratie er evenwel goed aan doen dit bij de afgifte van de eerste vergunning van beperkte duur aan de aanvrager duidelijk ter kennis te brengen.

Daarom verzoeken wij u om op het afgifteformulier van de vergunning te vermelden dat het wenselijk is dat de aanvrager een nieuwe aanvraag om stedebouwkundige vergunning indient ten minste vijf maanden vóór het verstrijken van de geldigheidsduur van de vergunning.

Artikel 4 van het besluit van 26 november 1992 zal bijgevolg slechts door de bedoelde overheid dienen toegepast te worden indien de vergunninghouder niet kan bewijzen dat hij over een nieuwe stedebouwkundige vergunning beschikt.

Brussel, 4 maart 1993.

De Minister-Voorzitter,
belast met Ruimtelijke Ordening,
Ch. Picqué

De Staatssecretaris,
R. Hotyat