

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1999-2000

2 OKTOBER 2000

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie
van 29 augustus 1991 houdende
organisatie van de planning
en de stedenbouw**

(ingediend door de heer Willy DECOURTY (F))

Toelichting

Op 3 december 1997 heeft de Raad van State de bepalingen vernietigd van het besluit van de regering van 3 maart 1995 tot vastlegging van het gewestelijk ontwikkelingsplan. Dit plan verbond stedenbouwkundige lasten aan de afgifte van vergunningen voor de bouw van kantoren met een vloeroppervlakte van meer dan 500 m² per onroerend goed in alle perimeters van het plan; in de perimeters van gewestelijk belang werden stedenbouwkundige lasten verbonden aan de afgifte van vergunningen voor de bouw van kantoren, hotelinrichtingen en handelszaken met een vloeroppervlakte van meer dan 500 m² per onroerend goed.

De Raad van State voerde de volgende argumenten aan. Krachtens artikel 86, eerste lid, van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, is het opleggen van stedenbouwkundige lasten bij de afgifte van een vergunning een mogelijkheid waarover de overheid die de vergunning afgeeft geval per geval oordeelt; de regering was dus niet gemachtigd om een regelgeving op te stellen die in bepaalde gevallen van deze mogelijkheid een verplichting maakt.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1999-2000

2 OCTOBRE 2000

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 29 août 1991
organique de la planification
et de l'urbanisme**

(déposée par M. Willy DECOURTY (F))

Développements

En date du 3 décembre 1997, le Conseil d'Etat avait annulé les dispositions de l'arrêté du Gouvernement du 3 mars 1995 arrêtant le plan régional de développement qui subordonnait à des charges d'urbanisme la délivrance des permis autorisant la construction de bureaux d'une superficie de planchers supérieure à 500 m² par immeuble dans l'ensemble des périmètres du plan et dans les périmètres d'intérêt régional la délivrance des permis autorisant la construction de bureaux, d'établissements hôteliers et de commerces d'une superficie de planchers supérieure à 500 m² par immeuble.

Pour ce faire, le Conseil d'Etat se basait sur l'argumentation suivante: aux termes de l'article 86, alinéa 1^{er} de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, l'imposition de charges d'urbanisme lors de la délivrance d'un permis constitue une faculté dont la mise en oeuvre est appréciée au cas par cas par l'autorité délivrante; le Gouvernement n'était dès lors pas habilité à édicter une réglementation transformant, dans certains cas, ce pouvoir en obligation.

Er is dan heel wat protest gevolgd, zelfs in de bouwsector, tegen de onzekerheid waartoe dit besluit leidde.

Het ontbreken van dwingende voorschriften van de gewestelijke overheid heeft immers tot gevolg dat enkel de gemeenten mogen beslissen of er stedenbouwkundige lasten opgelegd worden. Deze vrijheid van handelen leidt tot ondoorzichtigheid en maakt het moeilijk om na te gaan of de gelijkheids- en evenredigheidsbeginselen, die hier van fundamenteel belang zijn, in acht genomen zijn.

Enkel een bepaling met algemene strekking, die duidelijk en op onbetwistbare wijze de toe te passen principes vaststelt, kan deze problemen verhelpen.

Er dient ook onderstreept te worden dat het arrest van de Raad van State rechtsonzekerheid schept omtrent bepaalde bijzondere bestemmingsplannen waaraan stedenbouwkundige lasten verbonden zijn en die nog altijd van toepassing zijn.

Deze beschouwingen hebben de regering ertoe gebracht in haar verklaring van juli 1999 de volgende passage in te voegen: "Een ordonnantie zal voorzien in een systeem van verplichte stedenbouwkundige lasten dat evenwel aan de overheden die de vergunningen afleveren een beoordelingsvrijheid zal laten nopens hun bestemmingen".

Tijdens het openbaar onderzoek in verband met het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan hebben zowel overheidsorganen als vertegenwoordigers uit het verenigingsleven betreurd dat de bepalingen die stedenbouwkundige lasten in het kader van de bouw of de renovatie van kantoren oplegden vanaf een bepaalde grens uit het GewOP verdwenen waren. Zij hebben gevraagd dat die regeling opnieuw ingevoerd zou worden.

Hierdoor wordt een unieke kans geboden om snel iets te doen aan de huidige feitelijke toestand. Daartoe is het noodzakelijk dat de regering de mogelijkheid krijgt om ofwel in het besluit houdende vaststelling van het gewestelijk bestemmingsplan ofwel in een specifiek besluit, nieuwe bepalingen in te voegen die het opleggen van stedenbouwkundige lasten regelen.

De Raad van State is echter duidelijk geweest: zoals de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw nu opgesteld is, vermag de regering geen regelgeving op te stellen die de overheden die de vergunning afgeven, verplicht de toekenning van de vergunning aan stedenbouwkundige lasten te onderwerpen.

Een wijziging van deze organieke ordonnantie, in het bijzonder van de artikelen 86 en 97, lijkt dus noodzakelijk indien wij ons doel willen bereiken. Dat is het doel van deze ordonnantie.

De nombreuses voix se sont alors élevées, même au sein du monde de la construction, pour déplorer l'insécurité que cet arrêt entraînait.

L'absence de texte contraignant au niveau régional a en effet pour conséquence de laisser à la seule appréciation des autorités communales l'imposition des charges d'urbanisme. Cette liberté d'action ne permet pas d'assurer au mieux la transparence nécessaire à l'appréciation du respect des principes d'égalité et de proportionnalité, principes fondamentaux en la matière.

Seule une disposition à portée générale, fixant de manière claire et indiscutable les principes à appliquer permet de pallier ces inconvénients.

Il faut également souligner que l'arrêt du Conseil d'Etat place, en outre, certains plans particuliers d'affectation du sol comportant des charges d'urbanisme, et encore applicables actuellement, dans l'insécurité juridique.

Ces différentes considérations ont incité le Gouvernement à insérer dans sa déclaration de juillet 1999, un passage stipulant qu'«une ordonnance prévoira un système de charges d'urbanisme obligatoires qui laissera néanmoins aux autorités délivrant les permis une liberté d'appréciation sur leurs affectations».

Lors de l'enquête publique relative au projet de plan régional d'affectation du sol, plusieurs acteurs, tant publics que du monde associatif, ont également regretté la disparition des dispositions du PRD instaurant un régime de charges d'urbanisme obligatoires lié à la réalisation ou à la rénovation de bureaux au-delà d'un seuil à fixer, et ont demandé le rétablissement d'un tel régime.

Afin de profiter de l'occasion unique qui nous est donnée par la conjonction de ces différents éléments, et de remédier dans les meilleures conditions et dans les plus brefs délais à l'état de fait actuel, il est indispensable de permettre au Gouvernement d'insérer soit dans l'arrêté fixant le Plan régional d'affectation du sol, soit dans un arrêté spécifique, de nouvelles dispositions réglementant les conditions d'application des charges d'urbanisme.

Mais le Conseil d'Etat a été clair: telle qu'elle est actuellement rédigée, l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme n'habilite pas le Gouvernement à édicter une réglementation obligeant les autorités délivrantes à assortir l'octroi des permis de charges d'urbanisme.

Une modification de cette ordonnance organique, et plus précisément de ses articles 86 et 97 s'avère donc nécessaire si l'on veut poursuivre notre objectif. Tel est le but de la présente ordonnance.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel voldoet aan artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989.

Artikel 2

Artikel 86, eerste lid, van de O.O.P.S. – Deze bepaling wijzigt artikel 86 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw om de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de mogelijkheid te geven de voorwaarden te stellen waaronder de afgifte van de vergunning onderworpen wordt aan stedenbouwkundige lasten, dit wil zeggen de handelingen en de werken te omschrijven waarvoor de vergunning onderworpen wordt aan stedenbouwkundige lasten.

De regering wordt ook gemachtigd de nadere regels te bepalen voor de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten, zoals de aard van de stedenbouwkundige lasten die voorrang moeten krijgen, de omvang van de lasten en de garanties die de aanvrager moet verstrekken; daarbij moet het evenredigheidsbeginsel nageleefd worden.

Krachtens dit lid kunnen er in het bijzonder bestemmingsplan strengere bepalingen opgelegd worden dan die welke de regering heeft vastgesteld.

De overheden die de vergunning afgeven moeten erop toezien dat bij de afgifte ervan de bepalingen nageleefd zijn die door de regering en/of in het bijzonder bestemmingsplan vastgesteld zijn.

Artikel 86, tweede lid. – Dit lid blijft ongewijzigd.

Artikel 86, derde lid. – Bij gebreke van het in het eerste lid bedoelde besluit, wordt alleen in het bijzonder bestemmingsplan bepaald onder welke voorwaarden en volgens welke regels de overheid die de vergunning afgeeft de afgifte van de vergunning afhankelijk kan maken van stedenbouwkundige lasten.

Indien, bij gebreke van het in het eerste lid bedoelde besluit, geen enkel bijzonder bestemmingsplan de kwestie regelt, behouden de overheden die de vergunning afgeven de mogelijkheid om geval per geval de afgifte van de vergunning afhankelijk te maken van stedenbouwkundige lasten.

Artikel 3

De inhoud van het *nieuwe* artikel 97 van de O.O.P.S. is vergelijkbaar met die van het *nieuwe* artikel 86 en de commentaar bij dit artikel blijft hier dus ook geldig.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article satisfait au prescrit de l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989.

Article 2

Article 86, alinéa 1^{er} de l'OOPU – Cette disposition modifie l'article 86 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme afin de permettre au Gouvernement de la Région de Bruxelles de fixer les conditions dans lesquelles la délivrance de permis est subordonnée à l'imposition de charges d'urbanisme, c'est-à-dire de déterminer les actes et travaux pour lesquels la délivrance de permis est subordonnée à l'imposition de charges d'urbanisme.

Le Gouvernement est également habilité à préciser les modalités d'application des charges d'urbanisme, telles la nature des charges d'urbanisme à privilégier, l'importance des charges et les garanties à apporter par le demandeur; et ce dans le respect du principe de proportionnalité.

Cet alinéa permet en outre au plan particulier d'affectation du sol de déroger, dans un sens plus contraignant, aux dispositions arrêtées par le Gouvernement.

Il appartient aux autorités délivrantes de veiller au respect des dispositions fixées par le Gouvernement et/ou le plan particulier d'affectation du sol lors de la délivrance du permis.

Article 86, alinéa 2. – Cet alinéa demeure inchangé.

Article 86, alinéa 3. – En l'absence de l'arrêté visé à l'alinéa 1^{er}, le plan particulier d'affectation du sol détermine seul les conditions et modalités auxquelles les autorités délivrantes doivent subordonner la délivrance du permis à des charges d'urbanisme.

Si, en l'absence de l'arrêté visé à l'alinéa 1^{er}, aucun plan particulier d'affectation du sol ne règle la question, les autorités délivrantes conservent la faculté d'imposer au cas par cas la délivrance du permis à des charges d'urbanisme.

Article 3

Le contenu de l'article 97 *nouveau* de l'OOPU étant similaire à celui de l'article 86 *nouveau*, les commentaires développés pour celui-ci demeurent applicables.

Willy DECOURTY (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot wijziging van de ordonnantie
van 29 augustus 1991 houdende
organisatie van de planning
en de stedenbouw***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Onder de voorwaarden en volgens de regels die door de regering worden vastgesteld welke strenger mogen zijn in het bijzonder bestemmingsplan, maken het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het stedenbouwkundig college en de regering, de afgifte van de vergunning afhankelijk van stedenbouwkundige lasten. Met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel bevatten deze lasten onder meer, afgezien van de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de verwezenlijking of de renovatie, op kosten van de aanvrager, van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en van woningen.

De overheden die de vergunning afgeven kunnen de afgifte van de vergunning bovendien afhankelijk stellen van een verklaring, waarbij de aanvrager zich ertoe verbindt, wanneer de werken zijn begonnen, aan de gemeente kosteloos, vrij en onbelast voor haar, de eigendom over te dragen van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, openbare groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en de gronden waarop deze worden of zullen worden aangelegd.

Bij gebreke van het in het eerste lid bedoelde besluit, stellen het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het stedenbouwkundig college en de regering, overeenkomstig de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan, de afgifte van de vergunning afhankelijk van de lasten die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel ; bij gebreke van een bijzonder bestemmingsplan met zodanige voorschriften kunnen zij zulks doen."

PROPOSITION D'ORDONNANCE**modifiant l'ordonnance
du 29 août 1991
organique de la planification
et de l'urbanisme***Article 1^{er}*

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

Article 2

L'article 86 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme est remplacé par la disposition suivante:

«Dans les conditions et selon les modalités arrêtées par le Gouvernement, conditions et modalités qui peuvent être rendues plus contraignantes par le plan particulier d'affectation du sol, le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement subordonnent la délivrance du permis à des charges d'urbanisme. Dans le respect du principe de proportionnalité, ces charges comprennent notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation ou la rénovation, aux frais du demandeur, de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements.

Les autorités délivrantes peuvent en outre subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries publiques, d'espaces verts publics, de bâtiments publics et d'équipements publics collectifs mentionnés dans la demande ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.

En l'absence de l'arrêté visé par l'alinéa 1^{er}, le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement subordonnent conformément aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.».

Artikel 3

Artikel 97 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Onder de voorwaarden en volgens de regels die door de regering worden vastgesteld, welke strenger mogen worden gemaakt in het bijzonder bestemmingsplan, stellen het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het stedenbouwkundig college en de regering, de afgifte van de vergunning afhankelijk van stedenbouwkundige lasten. Met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel bevatten deze lasten onder meer, afgezien van de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de verwezenlijking of de renovatie, op kosten van de aanvrager, van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en van woningen.

De overheden die de vergunning afgeven kunnen bovendien de afgifte van de vergunning afhankelijk stellen van een verklaring, waarbij de aanvrager zich ertoe verbindt, wanneer de werken zijn begonnen, aan de gemeente kosteloos, vrij en onbelast voor haar, de eigendom over te dragen van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, openbare groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en de gronden waarop deze worden of zullen worden aangelegd.

Bij gebreke van het in het eerste lid bedoelde besluit, stellen het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het stedenbouwkundig college en de regering, overeenkomstig de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan, de afgifte van de vergunning afhankelijk van de lasten die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel; bij gebreke van een bijzonder bestemmingsplan met zodanige voorschriften kunnen zij zulks doen."

19 mei 2000.

Article 3

L'article 97 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme est remplacé par la disposition suivante:

«Dans les conditions et selon les modalités arrêtées par le Gouvernement, conditions et modalités qui peuvent être rendues plus contraignantes par le plan particulier d'affectation du sol, le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement subordonnent la délivrance du permis à des charges d'urbanisme. Dans le respect du principe de proportionnalité, ces charges comprennent notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation ou la rénovation, aux frais du demandeur, de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements.

Les autorités délivrantes peuvent en outre subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries publiques, d'espaces verts publics, de bâtiments publics et d'équipements publics collectifs mentionnés dans la demande ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.

En l'absence de l'arrêté visé par l'alinéa 1^{er}, le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement subordonnent conformément aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.».

Le 19 mai 2000.

Willy DECOURTY (F)

