

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2009-2010

6 JANUARI 2010

### ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening**

#### Memorie van toelichting

##### I. Wettelijke en reglementaire context

1.1. Voordat de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (OOPS) goedgekeurd werd, was het enkel toegelaten interne en externe stedenbouwkundige lasten op te leggen bij de afgifte van een verkavelingsvergunning <sup>(1)</sup>.

Hierin kwam verandering met de ordonnantie van 29 augustus 1991, die het voortaan mogelijk maakte dergelijke lasten te verbinden aan de afgifte van stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen <sup>(2)</sup>.

1.2. De oorspronkelijke versie van de OOPS bepaalde dat het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het stedenbouwkundig college en de Regering bij de afgifte van een vergunning de lasten konden opleggen die zij, in naleving van het evenredigheidsbeginsel, aan de aanvrager meenden te moeten opleggen, onder meer, buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de kosteloze verwezenlijking, verbouwing of renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en woongebouwen.

Bovendien konden deze overheden de afgifte van de vergunning doen afhangen van een verklaring, waarbij

(1) Wet van 29 maart 1962, artikel 58.

(2) OOPS, artikelen 86 en 97.

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2009-2010

6 JANVIER 2010

### PROJET D'ORDONNANCE

**portant modification de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire**

#### Exposé des motifs

##### I. Rappel du contexte légal et réglementaire

1.1. Antérieurement à l'adoption de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU), seule était permise l'imposition de charges d'urbanisme internes et externes, lors de la délivrance des permis de lotir <sup>(1)</sup>.

L'ordonnance du 29 août 1991 a changé la donne, en instaurant la possibilité d'assortir la délivrance des permis d'urbanisme et de lotir de telles charges <sup>(2)</sup>.

1.2. Dans sa version originale, l'OOPU permettait au collège des bourgmestre et échevins, au fonctionnaire délégué, au Collège d'urbanisme et au Gouvernement d'imposer lors la délivrance d'un permis les charges qu'ils jugeaient utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, soit notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements.

En outre, ces autorités pouvaient subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le deman-

(1) Loi du 29 mars 1962, article 58.

(2) OOPU, articles 86 et 97.

de aanvrager zich ertoe verbond, wanneer de werken zijn begonnen, aan de gemeente kosteloos, vrij en onbelast en zonder kosten voor haar, de eigendom over te dragen van openbare wegen, openbare groene ruimten, openbare gebouwen, openbare nutsvoorzieningen en woonblokken, evenals de gronden waarop deze worden of zullen worden aangelegd.

De last werd destijds opgevat als een mogelijkheid en er werd een last in natura onder verstaan.

Deze tekst maakte het voorwerp uit van een omzendbrief nr. 009 betreffende de stedenbouwkundige lasten bedoeld in artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw <sup>(3)</sup>.

Deze omzendbrief ging verder dan de OOPS en voorzag reeds in de mogelijkheid een last in contanten op te leggen in het kader van een deelname aan een onderdeel van een openbaar programma, zoals een stadsvernieuwingsoperatie of van een privaat programma voor de bouw van geconventioneerde woningen.

1.3. Ondertussen was het GewOP goedgekeurd, waarin bepaald werd dat aan de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen voor kantoren, hotelinrichtingen en winkels met een bepaalde oppervlakte verplicht stedenbouwkundige lasten verbonden zijn <sup>(4)</sup>.

Via het arrest nr. 69.975 van 3 december 1997 vernietigde de Raad van State de bepaling van het GewOP die een dergelijke verplichting oplegde, op grond dat « artikel 86 van de ordonnantie de overheden die de stedenbouwkundige vergunningen afgeven, de bevoegdheid verleent om aan die vergunningen stedenbouwkundige lasten te verbinden; dat het voor elk van die overheden gaat om een bevoegdheid die voor ieder geval afzonderlijk wordt uitgeoefend, zonder dat deze overheden daartoe enigszins verplicht zijn; dat deze bepaling niet mag worden begrepen als een bepaling waarbij aan één van de genoemde overheden de bevoegdheid wordt verleend om regels uit te vaardigen waarbij die bevoegdheid in sommige gevallen een verplichting wordt; dat de bevoegdheid waarover de Regering beschikt krachtens het laatste lid van hetzelfde artikel en krachtens artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, haar niet de mogelijkheid biedt regels uit te vaardigen waarbij de inhoud van de ordonnantie fundamenteel wordt gewijzigd; ».

Op 21 januari 1997 werd een tweede omzendbrief goedgekeurd die voormelde omzendbrief nr. 009 moest vervangen <sup>(5)</sup> en de tekst ervan op bepaalde punten verduidelijkte.

(3) *Belgisch Staatsblad* van 27 april 1995.

(4) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1995 tot vaststelling van het gewestelijk ontwikkelingsplan, artikel 1 en bijlage III ervan.

(5) *Belgisch Staatsblad* van 20 maart 1997.

deur s'engageait, 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, d'équipements publics et d'immeubles de logement ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.

A l'époque, la charge était conçue comme une faculté et s'entendait d'une charge en nature.

Ce texte a fait l'objet d'une circulaire n° 009 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 86 du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme <sup>(3)</sup>.

On retiendra que cette circulaire prévoyait déjà, au-delà de l'OOPU, la possibilité d'une charge en espèces dans le cadre d'une participation à une tranche d'un programme public, tel une opération de rénovation urbaine, ou d'un programme privé portant sur la construction de logements conventionnés.

1.3. Dans l'entre-temps, le PRD avait été adopté et prévoyait que la délivrance des permis d'urbanisme autorisant des bureaux, des établissements hôteliers et des commerces d'une certaine superficie, était assortie obligatoirement de charges d'urbanisme <sup>(4)</sup>.

Par son arrêt n° 69.975, du 3 décembre 1997, le Conseil d'Etat a annulé la disposition du PRD qui imposait pareille obligation, au motif que « l'article 86 de l'ordonnance attribue aux autorités qui délivrent les permis d'urbanisme le pouvoir d'assortir ces permis de charges d'urbanisme; qu'il s'agit, dans le chef de chacune de ces autorités, d'un pouvoir qui s'exerce cas par cas, sans qu'aucune obligation repose jamais sur elles; que cette disposition ne peut être comprise comme attribuant à l'une des autorités visées le pouvoir d'édicter une réglementation qui transforme, dans certains cas, ce pouvoir en obligation; que le pouvoir que le Gouvernement tient du dernier alinéa du même article et de l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 ne lui permet pas non plus d'établir une réglementation qui modifie substantiellement la teneur de l'ordonnance; ».

Le 21 janvier 1997, une deuxième circulaire a été adoptée remplaçant la circulaire n° 009 précitée <sup>(5)</sup> qui précise sur certains points le texte remplacé.

(3) *Moniteur belge* du 27 avril 1995.

(4) Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1995 arrêtant le plan régional de développement, article 1<sup>er</sup> et son annexe III.

(5) *Moniteur belge* du 20 mars 1997.

1.4. Op 18 juli 2002 werd een ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 uitgevaardigd.

Een eerste wijziging had betrekking op de artikelen 86 en 97 van de OOPS en handelt over de aard van de lasten die opgelegd kunnen worden.

Zo kunnen de overheden « buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de verwezenlijking, de verbouwing of de renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en woongebouwen en, in voorkomend geval, met inachtneming van de voorschriften van de van kracht zijnde bijzondere bestemmingsplannen », « in de plaats van of als aanvulling op de uitvoering van de hoger vermelde lasten en met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel de afgifte van de vergunning afhankelijk maken van de storting van een geldsom tot financiering van handelingen en werken die zij bepalen en die de verwezenlijking, de verbouwing of de renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen tot doel heeft ».

Een tweede wijziging hield in dat de Regering de omstandigheden kon bepalen waarin de heffing van stedenbouwkundige lasten verplicht is. Tevens kon de Regering de criteria vastleggen welke de overheid die de vergunning afgeeft, moet toelaten de omvang en de aard van de stedenbouwkundige lasten te bepalen en het bedrag van de financiële waarborgen die kunnen worden geëist, alsmede de termijnen waarin de lasten moeten worden uitgevoerd.

Een derde wijziging had betrekking op de bevoegdheden van de overheden in verband met de uitvoeringstermijn voor de stedenbouwkundige lasten. Zodoende werd in de OOPS een artikel 152quinquies <sup>(6)</sup> ingevoegd, dat luidt als volgt : « Aan de vergunning kan een planning worden gekoppeld waarin de volgorde wordt opgelegd waarin de werken, daarin begrepen de eventuele stedenbouwkundige lasten, moeten worden uitgevoerd en de termijn waarin aan de voorwaarden van de vergunning moet worden voldaan. De naleving van de planning kan worden verzekerd door financiële waarborgen. In geval van onvoorziene omstandigheden en op een met redenen omkleed verzoek van de vergunninghouder, kan de planning worden herzien door de overheid die de vergunning heeft afgegeven. De Regering kan de toepassingsmodaliteiten van dit artikel bepalen. »

1.5. Een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 (hierna het besluit van 12 juni 2003) bracht de artikelen 86, 97 en 152quinquies van de OOPS ten uitvoer <sup>(7)</sup>. Het werd gewijzigd bij besluit van 18 december 2003 <sup>(8)</sup>.

(6) Artikel 192 BWRO.

(7) *Belgisch Staatsblad* van 7 juli 2003.

(8) *Belgisch Staatsblad* van 9 januari 2004.

1.4. Le 18 juillet 2002, a été promulguée une ordonnance modifiant l'ordonnance du 29 août 1991.

Une première modification a concerné les articles 86 et 97 de l'OOPU et portent sur la nature des charges qui peuvent être imposées.

Ainsi, « outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements et ce, le cas échéant, dans le respect des prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol en vigueur », les autorités peuvent « peuvent, en lieu et place ou complémentaiement à la réalisation des charges susmentionnées et dans le respect du principe de proportionnalité, subordonner la délivrance du permis au versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement d'actes et travaux qu'ils déterminent et qui ont pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements ».

Une seconde modification prévoyait que le Gouvernement pouvait déterminer les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire. Le Gouvernement pouvait de même fixer les critères permettant à l'autorité qui délivre le permis de déterminer l'importance et la nature des charges d'urbanisme et le montant des garanties financières qui peuvent être exigées ainsi que les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées.

Une troisième modification concernait les pouvoirs des autorités quant au délai d'exécution des charges d'urbanisme. Ainsi était inséré dans l'OOPU, un article 152quinquies <sup>(6)</sup> ainsi rédigé : « Le permis peut être accompagné d'un planning imposant l'ordre dans lequel les travaux, en ce compris les éventuelles charges d'urbanisme, doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions du permis doivent être réalisées. Le respect du planning peut être assuré par la fourniture de garanties financières. Le planning peut, en cas d'imprévision et sur demande motivée du titulaire du permis, être revu par l'autorité délivrante. Le Gouvernement peut arrêter des modalités d'application du présent article. ».

1.5. Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 (ci-après l'arrêté du 12 juin 2003) a exécuté ces articles 86, 97 et 152quinquies OOPU <sup>(7)</sup>. Il a été modifié par un arrêté du 18 décembre 2003 <sup>(8)</sup>.

(6) Article 192 CoBAT.

(7) *Moniteur belge* du 7 juillet 2003.

(8) *Moniteur belge* du 9 janvier 2004.

Deze besluiten bepaalden de feiten die verplichte stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben en de omvang ervan, de aard van de verplichte of facultatieve lasten, de gevallen van vrijstelling van verplichte en facultatieve lasten, de termijn voor de realisatie ervan en de te stellen financiële waarborgen om de uitvoering ervan te waarborgen.

Een beroep tot vernietiging, dat tegen deze besluiten bij de Raad van State werd ingesteld, leidde tot het vernietigingsarrest nr. 194.193 van 15 juni 2009, dat deze volledig nietig verklaart.

1.6. De ordonnantie van 19 februari 2004 betreffende enkele bepalingen inzake ruimtelijke ordening <sup>(9)</sup> verving de artikelen 86 en 97 van de OOPS.

De wijzigingen hadden betrekking op de volgende punten :

- de Regering kan de prioriteiten op vlak van de bestemming van de stedenbouwkundige lasten vastleggen, alsook het bedrag van de financiële waarborgen die geëist kunnen worden en de termijnen binnen welke de lasten gerealiseerd moeten worden;
- de stedenbouwkundige lasten moeten vermeld worden in de vergunning;
- de Regering bepaalt de omstandigheden onder welke het opleggen van de stedenbouwkundige lasten verplicht is en legt tevens de minimale waarde van de stedenbouwkundige lasten die in die omstandigheden opgelegd worden, vast;
- de Regering kan eveneens de omstandigheden bepalen onder welke het opleggen van zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten uitgesloten is;
- met inachtneming van de bevoegdheid van de Regering kan de gemeenteraad, door middel van een bijzonder bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening, hetzij de waarde van de verplichte stedenbouwkundige lasten bedoeld in het voorgaande lid verhogen, hetzij andere omstandigheden bepalen waaronder het opleggen van stedenbouwkundige lasten verplicht is en hun waarde vastleggen. In dat geval kunnen het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het stedenbouwkundig college en de Regering geen stedenbouwkundige lasten opleggen die van een andere waarde zijn dan die voorzien door de gemeenteraad <sup>(10)</sup>;
- er wordt een voor het publiek toegankelijk en door het bestuur beheerd register van de stedenbouwkundige lasten opgericht.

(9) *Belgisch Staatsblad* van 29 maart 2004.

(10) Zie artikel 41 en 91 BWRO.

Ces arrêtés définissaient les faits générateurs des charges d'urbanisme obligatoires et leur importance, la nature des charges obligatoires ou facultatives, les hypothèses d'exonération des charges obligatoires et facultatives, leur délai de réalisation et les garanties financières à constituer pour garantir leur exécution.

Un recours en annulation a été introduit à l'encontre de ces arrêtés devant le Conseil d'Etat qui a donné lieu à un arrêt d'annulation n° 194.193 du 15 juin 2009 qui les annule dans leur intégralité.

1.6. Une ordonnance du 19 février 2004 portant sur certaines dispositions en matière d'aménagement du territoire <sup>(9)</sup> a remplacé les articles 86 et 97 de l'OOPU.

Les modifications portaient sur les points suivants :

- le Gouvernement peut fixer des priorités quant à l'affectation des charges d'urbanisme, le montant des garanties financières qui peuvent être exigées ainsi que les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées;
- les charges d'urbanisme doivent être mentionnées dans le permis;
- le Gouvernement détermine les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixe la valeur minimale des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances;
- le Gouvernement peut également déterminer les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue;
- dans le respect de la compétence du Gouvernement, le conseil communal peut, par un plan particulier d'affectation du sol ou un règlement communal, soit augmenter la valeur des charges d'urbanisme obligatoires visées à l'alinéa précédent, soit déterminer d'autres circonstances dans lesquelles l'imposition des charges d'urbanisme est obligatoire et en déterminer la valeur. Dans ce cas, le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement ne peuvent imposer des charges d'urbanisme d'une valeur autre à celle prévue par le conseil communal <sup>(10)</sup>;
- il est créé un registre des charges d'urbanisme qui est géré par l'administration et est accessible au public.

(9) *Moniteur belge* du 29 mars 2004.

(10) Voy. Articles 41 et 91 CoBAT.

1.7. Een laatste wijziging aan de regeling in verband met de stedenbouwkundige lasten werd doorgevoerd via de ordonnantie van 14 mei 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening <sup>(11)</sup>.

Daarin is bepaald dat wanneer de stedenbouwkundige vergunning wordt uitgereikt op basis van artikel 175, 3° en 6° van het nieuwe BWRO, het college van burgemeester en schepenen een beslissing neemt over de bestemming van de stedenbouwkundige last in de vorm van de betaling van een geldsom.

## II. De momenteel van kracht zijnde wettelijke context

2.1. De artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO vormen momenteel de wettelijke grondslag van de stedenbouwkundige lasten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

« Art. 100. § 1. – Het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar <sup>(12)</sup> en de Regering kunnen, in naleving van het evenredigheidsbeginsel, aan de afgifte van de vergunningen lasten verbinden die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen. Deze lasten bevatten onder meer, buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de kosteloze verwezenlijking, verbouwing of renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en woongebouwen.

Zij kunnen bovendien de afgifte van de vergunning doen afhangen van een verklaring, waarbij de aanvrager zich er toe verbindt, wanneer de werken zijn begonnen, aan de gemeente kosteloos, vrij en onbelast en zonder kosten voor haar, de eigendom over te dragen van openbare wegen, openbare groene ruimten, openbare gebouwen, openbare nutsvoorzieningen, en woonblokken evenals de gronden waarop deze worden of zullen worden aangelegd.

Zij kunnen, in de plaats van of als aanvulling op de uitvoering van de hogerop vermelde lasten en met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel, de afgifte van de vergunning afhankelijk maken van een storting van een geldsom tot financiering van handelingen en werken die zij bepalen en die de verwezenlijking, de verbouwing en de renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen tot doel heeft.

De lasten worden vermeld in de stedenbouwkundige vergunning.

1.7. Une dernière modification a été apportée au régime des charges d'urbanisme par l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire <sup>(11)</sup>.

Il est prévu que lorsque le permis d'urbanisme est délivré sur la base de l'article 175, 3° et 6° nouveau du CoBAT, c'est le collège des bourgmestre et échevins qui décide de l'affectation de la charge d'urbanisme consistant en le paiement d'une somme d'argent.

## II. Le contexte légal actuellement en vigueur

2.1. Les articles 100, 112 et 192 du CoBAT constituent actuellement le fondement légal des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale.

« Art. 100. § 1<sup>er</sup>. – Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué <sup>(12)</sup> et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements.

En outre, ils peuvent 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, d'équipements publics et d'immeubles de logement ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.

Ils peuvent, en lieu et place ou complémentarément à la réalisation des charges susmentionnées et dans le respect du principe de proportionnalité, subordonner la délivrance du permis au versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement d'actes et travaux qu'ils déterminent et qui ont pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements.

Les charges sont mentionnées dans le permis d'urbanisme.

(11) *Belgisch Staatsblad* van 27 mei 2009.

(12) Inwerkingtreding onbepaald en uiterlijk op 1 januari 2010.

(11) *Moniteur belge* du 27 mai 2009.

(12) Entrée en vigueur indéterminée et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Wanneer de vergunning wordt uitgereikt op basis van artikel 175, 3° en 6°, neemt het college van burgemeester en schepenen een beslissing over de bestemming van het in het derde lid bedoelde bedrag <sup>(13)</sup>.

§ 2. – De Regering kan de prioriteiten op vlak van de bestemming van de stedenbouwkundige lasten vastleggen, alsook het bedrag van de financiële garanties die geëist kunnen worden en de termijnen binnen welke de lasten gerealiseerd moeten worden.

§ 3. – De Regering bepaalt de omstandigheden onder welke het opleggen van de stedenbouwkundige lasten verplicht is en legt tevens de minimale waarde van de stedenbouwkundige lasten die in die omstandigheden opgelegd worden, vast. De Regering kan eveneens de omstandigheden bepalen onder welke het opleggen van zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten uitgesloten is.

In overeenstemming met het voorafgaande lid, kan de gemeenteraad, door middel van een bijzonder bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening, hetzij de waarde van de verplichte stedenbouwkundige lasten bedoeld in het voorgaande lid verhogen, hetzij andere omstandigheden bepalen waaronder het opleggen van stedenbouwkundige lasten verplicht is en hun waarde vastleggen.

Binnen de perimeters en in de omstandigheden waaronder de gemeenteraad gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheden beschreven in het voorafgaande lid, kunnen het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar <sup>(14)</sup> en de Regering geen stedenbouwkundige lasten opleggen die van een andere omvang zijn dan die voorzien door de gemeenteraad.

§ 4. – Er wordt een voor het publiek toegankelijk en door het bestuur beheerd register van de stedenbouwkundige lasten opgericht.

De Regering kan de vorm, de inhoud en de totstandkomingsprocedure van dit register bepalen. ».

« Art.112. § 1. – Het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar <sup>(15)</sup> en de Regering kunnen, in naleving van het evenredigheidsbeginsel, aan de afgifte van de vergunningen lasten verbinden die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen. Deze lasten bevatten onder meer, buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de kosteloze verwezenlijking, verbouwing of renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en woongebouwen.

Zij kunnen bovendien de afgifte van de vergunning doen afhangen van een verklaring, waarbij de aanvrager zich er-

<sup>(13)</sup>Ibidem.

<sup>(14)</sup>Ibidem.

<sup>(15)</sup>Ibidem.

Lorsque le permis est délivré sur la base de l'article 175, 3° et 6°, le collège des bourgmestre et échevins décide de l'affectation de la somme visée à l'alinéa 3 <sup>(13)</sup>.

§ 2. – Le Gouvernement peut fixer des priorités quant à l'affectation des charges d'urbanisme, le montant des garanties financières qui peuvent être exigées ainsi que les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées.

§ 3. – Le Gouvernement détermine les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixe la valeur minimale des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Le Gouvernement peut également déterminer les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue.

Dans le respect de l'alinéa précédent, le conseil communal peut, par un plan particulier d'affectation du sol ou un règlement communal, soit augmenter la valeur des charges d'urbanisme obligatoires visées à l'alinéa précédent, soit déterminer d'autres circonstances dans lesquelles l'imposition des charges d'urbanisme est obligatoire et en déterminer la valeur.

Dans les périmètres et dans les circonstances dans lesquels le conseil communal a fait usage des facultés visées à l'alinéa précédent, le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué <sup>(14)</sup> et le Gouvernement ne peuvent imposer des charges d'urbanisme d'une valeur autre à celle prévue par le conseil communal.

§ 4. – Il est créé un registre des charges d'urbanisme qui est géré par l'administration et est accessible au public.

Le Gouvernement peut régler la forme, le contenu et la procédure d'élaboration de ce registre. ».

« Art.112. § 1<sup>er</sup>. – Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué <sup>(15)</sup> et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements.

En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage,

<sup>(13)</sup>Ibidem.

<sup>(14)</sup>Ibidem.

<sup>(15)</sup>Ibidem.

toe verbindt, wanneer de werken zijn begonnen, aan de gemeente kosteloos, vrij en onbelast en zonder kosten voor haar, de eigendom over te dragen van openbare wegen, openbare groene ruimten, openbare gebouwen, openbare nutsvoorzieningen, en woonblokken evenals de gronden waarop deze worden of zullen worden aangelegd.

Zij kunnen, in de plaats van of als aanvulling op de uitvoering van de hogerop vermelde lasten en met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel, de afgifte van de vergunning afhankelijk maken van een storting van een geldsom tot financiering van handelingen en werken die zij bepalen en die de verwezenlijking, de verbouwing en de renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen tot doel heeft.

De lasten worden vermeld in de verkavelingsvergunning.

§ 2. – De Regering kan de prioriteiten op vlak van de bestemming van de stedenbouwkundige lasten vastleggen, alsook het bedrag van de financiële garanties die geëist kunnen worden en de termijnen binnen welke de lasten gerealiseerd moeten worden.

§ 3. – De Regering bepaalt de omstandigheden onder welke het opleggen van de stedenbouwkundige lasten verplicht is en legt tevens de minimale waarde van de stedenbouwkundige lasten die in die omstandigheden opgelegd worden, vast. De Regering kan eveneens de omstandigheden bepalen onder welke het opleggen van zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten uitgesloten is.

In overeenstemming met het voorafgaande lid, kan de gemeenteraad, door middel van een bijzonder bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening, hetzij de waarde van de verplichte stedenbouwkundige lasten bedoeld in het voorgaande lid verhogen, hetzij andere omstandigheden bepalen waaronder het opleggen van stedenbouwkundige lasten verplicht is en hun waarde vastleggen.

Binnen de perimeters en in de omstandigheden waaronder de gemeenteraad gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheden beschreven in het voorafgaande lid, kunnen het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar <sup>(16)</sup> en de Regering geen stedenbouwkundige lasten opleggen die van een andere omvang zijn dan die voorzien door de gemeenteraad.

§ 4. – Er wordt een voor het publiek toegankelijk en door het bestuur beheerd register van de stedenbouwkundige lasten opgericht.

De Regering kan de vorm, de inhoud en de totstandkomingsprocedure van dit register bepalen. ».

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, d'équipements publics et d'immeubles de logement ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.

Ils peuvent, en lieu et place ou complémentirement à la réalisation des charges susmentionnées et dans le respect du principe de proportionnalité, subordonner la délivrance du permis au versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement d'actes et travaux qu'ils déterminent et qui ont pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics, ou d'immeubles de logements.

Les charges sont mentionnées dans le permis de lotir.

§ 2. – Le Gouvernement peut fixer des priorités quant à l'affectation des charges d'urbanisme, le montant des garanties financières qui peuvent être exigées ainsi que les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées.

§ 3. – Le Gouvernement détermine les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixe la valeur minimale des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Le Gouvernement peut également déterminer les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue.

Dans le respect de l'alinéa précédent, le conseil communal peut, par un plan particulier d'affectation du sol ou un règlement communal, soit augmenter la valeur des charges d'urbanisme obligatoires visées à l'alinéa précédent, soit déterminer d'autres circonstances dans lesquelles l'imposition des charges d'urbanisme est obligatoire et en déterminer la valeur.

Dans les périmètres et dans les circonstances dans lesquels le conseil communal a fait usage des facultés visées à l'alinéa précédent, le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué <sup>(16)</sup> et le Gouvernement ne peuvent imposer des charges d'urbanisme d'une valeur autre à celle prévue par le conseil communal.

§ 4. – Il est créé un registre des charges d'urbanisme qui est géré par l'administration et est accessible au public.

Le Gouvernement peut régler la forme, le contenu et la procédure d'élaboration de ce registre. ».

<sup>(16)</sup>Ibidem.

<sup>(16)</sup>Ibidem.

« Art. 192. – Aan de vergunning kan een planning worden gekoppeld waarin de volgorde wordt opgelegd waarin de toegelaten werken, daarin begrepen de eventuele stedenbouwkundige lasten, moeten worden uitgevoerd en de termijn waarin aan de voorwaarden van de vergunning en de stedenbouwkundige lasten moet worden voldaan.

De naleving van de planning kan worden verzekerd door financiële waarborgen. Wanneer de planning niet wordt nageleefd, zijn de financiële waarborgen verworven door de overheid die de vergunning heeft afgegeven. In dat geval zal het bedrag van deze waarborg bij voorrang worden gebruikt op de site van het prijsgegeven project, in overleg met de betrokken gemeente.

In geval van onvoorziene omstandigheden en op een met redenen omkleed verzoek van de vergunninghouder, kan de planning worden herzien door de overheid die de vergunning heeft afgegeven.

De Regering kan de toepassingsmodaliteiten van dit artikel bepalen. ».

### III. Arrest nr. 194.193 van de Raad van State van 15 juni 2009

3.1. Het arrest nr. 194.193 van 15 juni 2009 vernietigt het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten als ook het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 tot wijziging van dat besluit van 12 juni 2003.

Het keurt de wettigheid van de artikelen 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 van het besluit van 12 juni 2003 af. Toch werden ook de artikelen 1, 2, 5, 14 en 15 van diezelfde tekst nietig verklaard, aangezien de Raad van State van oordeel was dat deze bepalingen onlosmakelijk verbonden zijn met degene die hij had afgekeurd. Het vernietigt tevens het besluit van 18 december 2003, aangezien geoordeeld werd dat het een onlosmakelijk geheel vormt met het besluit van 12 juni 2003.

Ter herinnering, de artikelen 6, 7 en 8 van het besluit van 12 juni 2003 bepaalden het bedrag van de lasten die opgelegd konden worden en de gevallen waarin handelingen en werken vrijgesteld konden worden van stedenbouwkundige lasten.

De artikelen 9, 12 en 13 regelden de termijn waarin de stedenbouwkundige lasten uitgevoerd moesten worden, de wijze waarop de financiële waarborgen vrijgemaakt moesten worden en de gevallen waarin deze verworven bleven.

Daarbij dient er meteen op gewezen te worden dat deze besluiten goedgekeurd werden op grondslag van de artikelen 86 en 97 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 hou-

« Art. 192. – Le permis peut être accompagné d'un planning imposant l'ordre dans lequel les actes ou les travaux autorisés ainsi que les éventuelles charges d'urbanisme doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions du permis et les charges d'urbanisme doivent être réalisées.

Le respect du planning peut être assuré par la fourniture de garanties financières. En cas de non-respect du planning, les garanties financières sont acquises à l'autorité qui a délivré le permis. Dans ce cas, le montant de cette garantie sera utilisé par priorité sur le site du projet délaissé en concertation avec la commune concernée.

Le planning peut, en cas d'imprévision et sur demande motivée du titulaire du permis, être revu par l'autorité qui a délivré le permis.

Le Gouvernement peut arrêter des modalités d'application du présent article. ».

### III. L'arrêt n° 194.193 du Conseil d'Etat du 15 juin 2009

3.1. L'arrêt n° 194.193, du 15 juin 2009 annule l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme ainsi que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant cet arrêté du 12 juin 2003.

Il censure la légalité des articles 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 de l'arrêté du 12 juin 2003. L'annulation des articles 1, 2, 5, 14 et 15 de ce même texte a toutefois été prononcée, dès lors que le Conseil d'Etat a considéré que ces dernières dispositions sont indissociables de celles qui sont censurées. Il annule également l'arrêté du 18 décembre 2003 dès lors qu'il est considéré que ce dernier forme un tout indissociable avec l'arrêté du 12 juin 2003.

Pour rappel, les articles 6, 7 et 8 de l'arrêté du 12 juin 2003 déterminaient le montant des charges qui pouvaient être imposées et les hypothèses dans lesquelles des acte et travaux pouvaient être exonérés de charges d'urbanisme.

Les articles 9, 12 et 13 réglaient la question du délai dans lequel les charges d'urbanisme devaient être réalisées, les modalités de la libération des garanties financières et les cas dans lesquels elles restaient acquises.

Il importe, d'emblée, de préciser que ces arrêtés ont été adoptés sur le fondement des articles 86 et 97 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification



dende organisatie van de planning en de stedenbouw, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 18 juli 2002.

Dit is niet zonder gevolgen, daar via de ordonnantie van 9 februari 2004 aan de artikelen 86 en 97 van de OOPS, vandaag 100 en 112 van het BWRO, een aantal wijzigingen werden aangebracht, die deels tegemoet komen aan de kritiek die de Raad van State had geformuleerd in zijn arrest van 15 juni 2009.

Deze artikelen stellen voortaan immers onder meer dat :

- de Regering de omstandigheden bepaalt onder welke het opleggen van de stedenbouwkundige lasten verplicht is en tevens de minimale waarde van de stedenbouwkundige lasten die in die omstandigheden opgelegd worden, vastlegt;
- de Regering eveneens de omstandigheden kan bepalen onder welke het opleggen van zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten uitgesloten is.

#### IV. De gevolgen van het vernietigingsarrest van 15 juni 2009

4.1. Het vernietigingsarrest van de Raad van State heeft zowel gevolgen voor het verleden als voor de toekomst.

*De gevolgen van het arrest nr. 194.193 van 15 juni 2009 voor het verleden*

4.2.1. Zoals blijkt uit een vaste rechtspraak en rechtsleer<sup>(17)</sup>, heeft een vernietigingsarrest van de Raad van State tot gevolg dat de vernietigde handeling geacht wordt nooit te hebben bestaan.

Indien, zoals dat hier het geval is, de door de Raad van State vernietigde handeling een reglementaire handeling is, dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de gevolgen die verbonden zijn aan de vernietiging van de reglementaire handeling zelf en de gevolgen die verbonden zijn aan de handelingen die op deze reglementaire handeling steunen. Er dient met andere woorden een onderscheid gemaakt te worden tussen de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 enerzijds en de vergunningen die stedenbouwkundige lasten opleggen en op deze besluiten steunen, anderzijds.

4.2.2. Aan de retroactieve vernietiging van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 zijn als dusdanig en in zoverre zij intrinsiek betrekking heeft op deze besluiten, geen juridische gevolgen verbonden. Daaruit kunnen we enkel opmaken dat er retroactief vanuit gegaan dient te worden

(17) Zie M. Leroy, Bruylant, 2008, p. 763; P. Lewalle, *Contentieux administratif*, Larcier, 2008, p. 1106 en de vermelde referenties.

et de l'urbanisme, telle que modifiée par l'ordonnance du 18 juillet 2002.

Ceci n'est pas sans conséquence dès lors qu'une ordonnance du 9 février 2004 a apporté un certain nombre de modifications aux articles 86 et 97 de l'OOPU, aujourd'hui 100 et 112 du CoBAT, qui rencontrent, pour partie, les critiques formulées par le Conseil d'Etat dans cet arrêt du 15 juin 2009.

En effet, ces articles énoncent désormais, notamment, que :

- le Gouvernement détermine les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixe la valeur minimale des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances;
- le Gouvernement peut également déterminer les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue.

#### IV. Les effets de l'arrêt d'annulation du 15 juin 2009

4.1. L'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat a des effets pour le passé et des effets pour le futur.

*Quant aux effets pour le passé de l'arrêt n° 194.193 du 15 juin 2009*

4.2.1. Comme cela ressort d'une doctrine et d'une jurisprudence constante<sup>(17)</sup>, l'effet d'un arrêt d'annulation du Conseil d'Etat est que l'acte annulé est censé n'avoir jamais existé.

Dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, l'acte annulé par le Conseil d'Etat est un acte réglementaire, il convient de distinguer entre les effets qui s'attachent à l'annulation de l'acte réglementaire lui-même et les effets qui s'attachent aux actes fondés sur cet acte réglementaire. Autrement dit, il convient de distinguer d'une part, les arrêtés des 12 juin et 18 décembre 2003 et, d'autre part, les permis qui, imposant des charges d'urbanisme, sont fondés sur ces arrêtés.

4.2.2. Comme telle et en tant qu'elle concerne intrinsèquement ces arrêtés, l'annulation rétroactive des arrêtés du 12 juin et 18 décembre 2003 n'a pas de conséquence juridique. Le seul constat que l'on peut en tirer est qu'il faut considérer rétroactivement que les articles 86, 97 et

(17) Voy. M. Leroy, Bruylant, 2008, p. 763; P. Lewalle, *Contentieux administratif*, Larcier, 2008, p. 1106 et les références citées.

dat de artikelen 86, 97 en 152 *quinquies* van de OOPS en de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO nooit uitvoering hebben gekregen.

4.2.3.1. Voor de individuele handelingen die gesteld werden in toepassing van een vernietigde reglementaire handeling, liggen de zaken helemaal anders.

In dit verband dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de rechtspraak van de Raad van State en de rechtscolleges van de rechterlijke orde.

Volgens de Raad van State « gaat de heersende rechtspraak ervan uit dat de bestuurshandeling, ook al is zij onwettig, blijft bestaan zolang zij niet werd opgeheven, ingetrokken of vernietigd, en dat een handeling die niet meer met terugwerkende kracht – door intrekking of vernietiging – of zelfs zonder terugwerkende kracht teniet gedaan kan worden, definitief is en ondanks de onwettigheid ervan uitwerking blijft hebben » <sup>(18)</sup>.

Stedenbouwkundige vergunningen die afgeleverd werden in toepassing van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 en binnen de termijn voor de beroepen tot vernietiging ervan niet werden aangevochten voor de Raad van State, zijn met andere woorden definitief en kunnen niet voor het hoge administratieve rechtscollege worden betwist.

Wanneer het echter gaat om vergunningen die inzonderheid op deze besluiten steunen en waartegen nog steeds een beroep hangende is voor de Raad van State, dan kan deze laatste in toepassing van artikel 159 van de Grondwet de facto oordelen dat deze vergunningen onwettig zijn, daar zij steunen op een vernietigde norm <sup>(19)</sup>.

De gevolgen van het arrest tot vernietiging van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 blijven dan ook beperkt tot enkel de lopende procedures die werden ingesteld tegen vergunningen die in deze besluiten bedoelde stedenbouwkundige lasten, meer bepaald verplichte stedenbouwkundige lasten, opleggen.

Facultatieve stedenbouwkundige lasten kunnen immers enkel betwist worden in het kader van de artikelen 12 en 13 van het besluit van 12 juni 2003 betreffende de financiële waarborgen.

Deze kwesties vallen evenwel buiten de bevoegdheid van de Raad van State, aangezien zij betrekking hebben op de uitvoering van de vergunningen die de last opleggen.

152 *quinquies* de l'OOPU et les articles 100, 112 et 192 du CoBAT n'ont jamais reçu d'exécution.

4.2.3.1. S'agissant du sort des actes individuels pris en application d'un acte réglementaire annulé, la question est toute autre.

Il convient, à cet égard, de distinguer dans la réponse à apporter à celle-ci entre la jurisprudence du Conseil d'Etat et les juridictions de l'ordre judiciaire.

Pour ce qui concerne le Conseil d'Etat, « La jurisprudence dominante considère que l'acte administratif, même illégal, subsiste tant qu'il n'a pas été abrogé, retiré ou annulé, et qu'un acte qui n'est plus susceptible d'être éliminé avec effet rétroactif – par retrait ou annulation – ou même, sans un tel effet, est définitif et continue à produire ses effets en dépit de son illégalité » <sup>(18)</sup>.

Autrement dit, les permis d'urbanisme délivrés en application des arrêtés des 12 juin et 18 décembre 2003, s'ils n'ont pas été querellés devant le Conseil d'Etat dans le délai de leurs recours en annulation, sont définitifs et ne peuvent être remis en cause devant la haute juridiction administrative.

S'agissant, par contre, des permis qui sont fondés, notamment sur ces arrêtés et pour lesquels des recours sont toujours pendants devant le Conseil d'Etat, ce dernier pourrait, par application de l'article 159 de la Constitution, considérer, de facto, que ces permis sont illégaux, car fondés sur une norme annulée <sup>(19)</sup>.

L'effet de l'arrêt d'annulation des arrêtés des 12 juin et 18 décembre 2003 est donc limité aux seules procédures en cours dirigées contre des permis imposant des charges d'urbanisme visées par ces arrêtés, soit des charges d'urbanisme obligatoires.

En effet, s'agissant des charges d'urbanisme facultatives, elles ne pourraient être remises en cause que dans le cadre des articles 12 et 13 de l'arrêté du 12 juin 2003 relatifs aux garanties financières.

Or, il s'agit là de questions qui échappent à la compétence du Conseil d'Etat, dès lors qu'elles concernent l'exécution des permis qui imposent la charge.

(18) M. Leroy, oc, p. 788. Zie ook P. Lewalle, oc, pp. 1208-1210.

(19) Raad van State, Antoine-Canaux, nr. 163.248, van 5 oktober 2006.

(18) M. Leroy, oc, p. 788. Voy. également P. Lewalle, oc, pp. 1208-1210.

(19) CE, Antoine-Canaux, n° 163.248, du 5 octobre 2006.

4.2.3.2. Voorgaand besluit geldt echter enkel voor de Raad van State <sup>(20)</sup>.

Het staat immers vast dat voor de rechtscollages van de rechterlijke orde de wettigheid van een individuele bestuurshandeling betwist kan worden en dit zonder enige andere beperking in de tijd dan de verjaring van de vordering.

Zo bepaalt artikel 159 van de Grondwet dat « de hoven en rechtbanken de algemene provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toepassen in zover zij met de wetten overeenstemmen ».

Zo is, zoals blijkt uit de rechtspraak van het hof van cassatie, « artikel 107 van de Grondwet, dat bepaalt dat de hoven en rechtbanken de besluiten en verordeningen alleen toepassen in zoverre zij met de wetten overeenstemmen, opgesteld in algemene bewoordingen en maakt het geen enkel onderscheid tussen de handelingen die het beoogt » <sup>(21)</sup>.

Deze bepaling is van openbare orde, zodat de rechter <sup>(22)</sup> verplicht is ambtshalve de exceptie van onwettigheid van een verordening of van een bestuurshandeling op te werpen en dit zonder de ernst van de aangevoerde onwettigheid in aanmerking te nemen <sup>(23)</sup>.

Derhalve dient de vraag gesteld of de begunstigde van een stedenbouwkundige vergunning aan wie op grond van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 stedenbouwkundige lasten werden opgelegd, een vordering kan instellen om schadeloos te worden gesteld voor de uitgaven die hij heeft moeten verrichten, wanneer het lasten in natura betreft of om lasten terugbetaald te krijgen die contant zijn betaald.

De afloop van een dergelijke procedure blijft heel onzeker. Uit de juridische beoordeling van dit dossier blijkt dat zulke vorderingen aanleiding zouden geven tot stevige discussies en dat de overheden die de vergunningen afleveren, beschikken over solide argumenten om hun verdediging te onderbouwen.

Om iedere vorm van rechtsonzekerheid tegen te gaan, lijkt het evenwel aangewezen de gevolgen van de nietigverklaring van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 voor het verleden te dekken.

(20) P. Lewalle, oc, p. 1209.

(21) Cass. 21 april 1988, RCJB, 1990, p. 410-441 en noot Ph. Quertainmont, *Le contrôle juridictionnel de la légalité des actes Administratifs individuels (l'exception d'illégalité et le retrait des actes créateurs de droits)*.

(22) Cass., 26 februari 1980, Pas., 1980, I, 774; Cass., 8 september 1982, Pas., 1983, I, 43 en Cass., 22 maart 1993, Pas., 1993, I, 316 en de concl. van de heer advocaat-generaal Leclercq.

(23) Cass. 4 december 2006, JT, 2007, 169.

4.2.3.2. La conclusion qui précède ne vaut toutefois que devant le Conseil d'Etat <sup>(20)</sup>.

En effet, il est constant que devant les juridictions de l'ordre judiciaire, la légalité d'un acte administratif individuel peut être remise en cause sans autre limite de temps que celui de la prescription de l'action.

Ainsi, en vertu de l'article 159 de la Constitution, « Les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux, qu'autant qu'ils seront conformes aux lois ».

Ainsi, comme l'enseigne la jurisprudence de la cour de cassation, « l'article 107 de la Constitution, qui dispose que les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements qu'autant qu'ils seront conformes aux lois, est rédigé en termes généraux et ne fait aucune distinction entre les actes qu'il vise » <sup>(21)</sup>.

Cette disposition est d'ordre public en telle sorte que le juge <sup>(22)</sup> est tenu de soulever d'office l'exception d'illégalité d'un règlement ou d'un acte administratif et ce sans avoir égard à la gravité de l'illégalité dénoncée <sup>(23)</sup>.

La question doit dès lors être posée de savoir si le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme qui s'est vu imposer des charges d'urbanisme sur la base des arrêtés des 12 juin et 18 décembre 2003 pourrait introduire une action pour être indemnisé des débours qu'il a dû effectuer lorsqu'il s'agit de charges en nature ou pour être remboursé des charges payées en espèces.

L'issue d'une telle procédure reste très incertaine. Il ressort de l'examen juridique de ce dossier que de telles actions donneraient lieu à des discussions importantes et que les autorités délivrantes disposent d'arguments solides pour fonder leur défense.

Afin de pallier à toute insécurité juridique, il paraît toutefois opportun de couvrir pour le passé les effets de l'annulation des arrêtés des 12 juin et 18 décembre 2003.

(20) P. Lewalle, oc, p. 1209.

(21) Cass. 21 avril 1988, RCJB, 1990, p. 410-441 et la note Ph. Quertainmont, *Le contrôle juridictionnel de la légalité des actes administratifs individuels (l'exception d'illégalité et le retrait des actes créateurs de droits)*.

(22) Cass., 26 février 1980, Pas., 1980, I, 774; Cass., 8 septembre 1982, Pas., 1983, I, 43 et Cass., 22 mars 1993, Pas., 1993, I, 316 et les concl. de M. l'avocat général Leclercq.

(23) Cass. 4 décembre 2006, JT, 2007, 169.

*De gevolgen van het vernietigingsarrest nr. 194.193 van 15 juni 2009 voor de toekomst*

4.3. Artikel 100, § 1, en artikel 112, § 1, volstaan immers als rechtsgrond om dergelijke lasten op te leggen. Als enige beperkingen gelden enerzijds de verplichting om specifiek te motiveren waarom lasten worden opgelegd en anderzijds de naleving van het gelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel.

Toch is het zo dat het stelsel dat is ingevoerd door de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO niet is uitgevoerd, wat enerzijds de tenuitvoerlegging belemmert van het stelsel dat werd uitgewerkt rekening houdend met de aanname van uitvoeringsbesluiten, en anderzijds een miskenning inhoudt van de daaruit voortvloeiende verplichting voor de Regering om deze bepalingen van het BWRO ten uitvoer te brengen <sup>(24)</sup>.

#### **V. De herwerking van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003**

5.1. In het licht van de voorgaande conclusies dringt de noodzaak zich op de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 te herwerken, waarbij rekening zal worden gehouden met de motieven van het vernietigingsarrest van de Raad van State. Er moet dus een nieuw besluit worden aangenomen.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO die als grondslag gelden van de regeringsbevoegdheid geamendeerd moeten worden om te voorkomen dat het nieuw aan te nemen uitvoeringsbesluit opnieuw het voorwerp zou uitmaken van kritiek.

Zoals de Raad van State immers benadrukt in een advies L.37.111/4 van 2 juni 2004 met betrekking tot een ontwerpbesluit houdende uitvoering van de artikelen 100 en 112 van het BWRO, « *Le Gouvernement ne trouve dès lors dans ces dispositions aucune habilitation pour fixer lui-même la nature des charges facultatives et obligatoires ou le montant des charges facultatives.*

*De même, il n'est pas habilité à arrêter, par voie générale et réglementaire, les modalités de constitution et de libération des garanties financières, les cas dans lesquels ces garanties resteront acquises à l'autorité délivrante, ni les règles applicables en cas de cession du permis.*

*En outre, si l'article 86 ancien de l'ordonnance du 29 août 1991 habilitait le Gouvernement à fixer des critères permettant à l'autorité délivrante de déterminer l'importance des charges, cette habilitation ne figure plus dans l'article 100 du COBAT, tel que remplacé par l'ordonnance du 19 février 2004 ».*

(24) Raad van State, Boitquin, nr. 25.814 van 6 november 1985, 1986, blz. 80-81 en de nota M. Leroy, *Une arme nouvelle contre l'inertie du pouvoir : Le recours contre la carence réglementaire.*

*Les effets pour le futur de l'arrêt d'annulation n° 194.193 du 15 juin 2009*

4.3. L'article 100, § 1<sup>er</sup>, et l'article 112, § 1<sup>er</sup>, constituent un fondement suffisant pour l'imposition de telles charges. Les seules contraintes seront, d'une part, l'obligation de motiver spécifiquement pourquoi une charge est une imposée et, d'autre part, le respect des principes d'égalité et de proportionnalité.

Il reste cependant que le régime mis en place par les articles 100, 112 et 192 du CoBAT n'est pas exécuté, ce qui, d'une part, handicape, la mise œuvre de ce régime qui a été conçu, en tenant compte de l'adoption d'arrêtés d'exécutions et, d'autre part, constitue une méconnaissance de l'obligation qui découle pour le Gouvernement d'exécuter ces dispositions du CoBAT <sup>(24)</sup>.

#### **V. De la réfection des arrêtés des 12 juin et 18 décembre 2003**

5.1. Tenant compte des conclusions qui précèdent, il s'impose de procéder à la réfection des arrêtés des 12 juin et 18 décembre 2003, en tenant compte des motifs de l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat. Un nouvel arrêt doit donc être adopté.

A cet égard, il convient d'observer que les articles 100, 112 et 192 du COBAT qui fondent la compétence du Gouvernement doivent faire l'objet d'amendements pour éviter que le nouvel arrêté d'exécution à adopter ne soit, à nouveau, sujet à critique.

En effet, comme l'a souligné le Conseil d'Etat dans un avis L.37.111/4, du 2 juin 2004 sur un projet d'arrêté portant exécution des articles 100 et 112 du COBAT, « *Le Gouvernement ne trouve dès lors dans ces dispositions aucune habilitation pour fixer lui-même la nature des charges facultatives et obligatoires ou le montant des charges facultatives.*

*De même, il n'est pas habilité à arrêter, par voie générale et réglementaire, les modalités de constitution et de libération des garanties financières, les cas dans lesquels ces garanties resteront acquises à l'autorité délivrante, ni les règles applicables en cas de cession du permis.*

*En outre, si l'article 86 ancien de l'ordonnance du 29 août 1991 habilitait le Gouvernement à fixer des critères permettant à l'autorité délivrante de déterminer l'importance des charges, cette habilitation ne figure plus dans l'article 100 du COBAT, tel que remplacé par l'ordonnance du 19 février 2004 ».*

(24) CE, Boitquin, n° 25.814, du 6 novembre 1985 APT, 1986, pp. 80-81 et la note M. Leroy, *Une arme nouvelle contre l'inertie du pouvoir : Le recours contre la carence réglementaire.*

5.2. Bovendien zal deze herwerking, behoudens enige bepaling in tegengestelde zin, enkel gevolgen kunnen hebben naar de toekomst toe. Gelet op de rechtsleer <sup>(25)</sup> is er immers niets dat de retroactiviteit van dit uitvoeringsbesluit rechtvaardigt, rekening houdend enerzijds met het algemene rechtsbeginsel inzake de niet-retroactiviteit van bestuurshandelingen <sup>(26)</sup> en anderzijds met het feit dat men zich niet in de hypothese bevindt waarin de Brusselse Hoofdstedelijke Regering verplicht zou zijn binnen een bepaalde termijn uitspraak te doen <sup>(27)</sup>, ook al kan zij zich voor onbepaalde tijd niet onttrekken aan de uitvoering van het BWRO <sup>(28)</sup>.

5.2.1. De enige manier om de gevolgen van de vernietiging van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 voor het verleden te dekken, bestaat er derhalve in een ordonnantie goed te keuren die deze besluiten geldig verklaart, rekening houdend met de motieven van het vernietigingsarrest die vreemd zijn aan het ontbreken van bevoegdheid vanwege de Regering voorheen <sup>(29)</sup>. In dat opzicht weze eraan herinnerd dat het beginsel van de wettige geldigverklaring altijd beschouwd is als een mogelijkheid die aan de wetgevende macht geboden werd om met terugwerkende kracht een rechtsgrond toe te kennen aan meer bepaald verordenende normen waarvan de wettelijkheid betwist werd of betwistbaar was. Niets staat in de weg dat zij afkomstig zijn van een wetgever op gewestelijk- of gemeenschapsniveau <sup>(30)</sup>.

Deze mogelijkheid is evenwel niet absoluut. De rechtsleer en de afdeling wetgeving van de Raad van State veroordeelden immers de ongerechtvaardigde geldigverklaringen <sup>(31)</sup>, met evenwel de vermelding dat deze mogelijk zijn om dringende en ernstige redenen die hetzij het gevolg zijn van de omstandigheden waarin de onregelmatige handeling werd gesteld, hetzij van de schadelijke effecten die de vaststelling van de onregelmatigheid met zich mee zou brengen voor de hogere belangen van de Staat of voor de goede werking van zijn diensten, hetzij van het onbillijke nadeel dat aan talloze burgers berokkend zou zijn <sup>(32)</sup>.

De techniek van de wettige geldigverklaring is op zich inderdaad niet onwettig en in strijd met het gelijkheidsbeginsel vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, voor zover er echter een verantwoording voor kan worden gegeven.

(25) CE, UNMS, nr. 26.688, 18 juni 1986.

(26) *Ibidem*.

(27) M. Leroy, oc, blz. 783-784.

(28) CE, Boitquin, oc.

(29) Cfr de overwegingen die aan de grondslag liggen van de vernietiging van artikel 3 van het besluit van 12 juni 2003, folie 13/18.

(30) Raad van State, arrest nr. 30/95, van 4 april 1995.

(31) R. Ergéc, *De l'invalidation des validations législatives à l'égalité en matière fiscale*, JT, 1991, blz. 838; H. Simonart et J. Salmon, *Les validations législatives et le contrôle de la cour d'arbitrage*, JT, 1994, blz. 205 et s.

(32) Cfr. Parl. Doc. Senaat, zitt. 1964-1965, nr. 113, cit. R. Ergéc, o.c., blz. 838.

5.2. Par ailleurs, sauf disposition en sens contraire, cette réfection ne pourra avoir d'effet que pour l'avenir. En effet, au regard de la doctrine <sup>(25)</sup>, rien ne permet de justifier la rétroactivité de cet arrêté d'exécution, dès lors d'une part, qu'il existe un principe général de droit de non rétroactivité des actes administratifs <sup>(26)</sup>; d'autre part, que l'on ne se trouve pas dans une hypothèse où le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale était tenu de statuer dans un délai déterminé <sup>(27)</sup>, même s'il ne peut pour un temps indéterminé dispenser de l'exécution du CoBAT <sup>(28)</sup>.

5.2.1. Dès lors, la seule manière de couvrir pour le passé les effets de l'annulation des arrêtés du 12 juin et 18 décembre 2003 est d'adopter une ordonnance validant ces arrêtés, en tenant compte des motifs de l'arrêt d'annulation, qui sont étrangers à un défaut d'habilitation préalable du Gouvernement régional <sup>(29)</sup>. A cet égard, on retiendra que le principe de la validation législative a toujours été considéré comme une faculté offerte au pouvoir législatif de conférer un fondement législatif rétroactif notamment à des normes réglementaires dont la légalité était contestée ou contestable. Rien ne s'oppose à ce qu'elle soit le fruit d'un législateur régional ou communautaire <sup>(30)</sup>.

Cette faculté n'était et n'est toujours pas absolue. Ainsi, la doctrine et la section de législation du Conseil d'Etat ont condamné les « validations abusives » <sup>(31)</sup> tout en admettant qu'elles puissent intervenir « pour des raisons impérieuses et graves, soit déduites des circonstances dans lesquelles l'acte irrégulier a été pris, soit des effets néfastes qu'entraînerait la constatation de l'irrégularité pour des intérêts supérieurs de l'Etat ou pour le bon fonctionnement de ses services, soit du préjudice injuste qui serait causé à de nombreux citoyens » <sup>(32)</sup>.

Ainsi, la technique de la validation législative n'est pas en soi illégale et contraire au principe d'égalité contenue dans les articles 10 et 11 de la Constitution, pour autant qu'elle puisse être justifiée.

(25) CE, UNMS, n° 26.688, du 18 juin 1986.

(26) *Ibidem*.

(27) M. Leroy, oc, pp. 783-784.

(28) CE, Boitquin, oc.

(29) Voy. les considérants fondant l'annulation de l'article 3 de l'arrêté du 12 juin 2003, feuillet 13/18.

(30) C.A., arrêt n° 30/95, du 4 avril 1995.

(31) R. Ergéc, *De l'invalidation des validations législatives à l'égalité en matière fiscale*, JT, 1991, p. 838; H. Simonart et J. Salmon, *Les validations législatives et le contrôle de la cour d'arbitrage*, JT, 1994, pp. 205 et s.

(32) Voy. Doc. Parl. Sénat, sess. 1964-1965, n° 113, cité par R. Ergéc, o.c., p. 838.

Men weze er derhalve aan herinnerd dat als verantwoording van een wetgevende geldigverklaring kan gelden :

- het beginsel van de rechtszekerheid, voor zover het Grondwettelijk Hof bevoegd zou zijn om te oordelen over de wetgevende norm die in de plaats treedt van de bestreden administratieve handeling of de handeling die ter bestrijding aan de Raad van State wordt voorgesteld <sup>(33)</sup>;
- de omstandigheid die een wetgever hiervan maakt, is slechts de uitoefening van een bevoegdheid waarover deze van rechtswege beschikt <sup>(34)</sup>;
- het bestaan van uitzonderlijke omstandigheden <sup>(35)</sup> inzonderheid de terugwerkende kracht indien deze noodzakelijk is voor de goede werking of voor de continuïteit van de openbare dienst <sup>(36)</sup>;
- het feit dat de door de wetgever nagestreefde doelstelling niet als enig doel heeft de rechtsonderhorigen hun recht op beroep te ontzeggen <sup>(37)</sup>.

In die zin stelt het Grondwettelijk Hof : « Het loutere bestaan van een beroep voor de Raad van State verhindert niet dat de onregelmatigheden waarmee de bestreden handeling zou kunnen zijn aangetast, zelfs vóór de uitspraak over het genoemde beroep zouden kunnen worden verholpen » <sup>(38)</sup>. Derhalve kan een verschillende behandeling van rechtsonderhorigen verantwoord zijn als zij het gevolg is van een omstandigheid dat sommigen, in tegenstelling tot anderen, een beroep bij de Raad verhinderd zien <sup>(39)</sup>.

De terugwerkende kracht van wetgevende bepalingen die kan leiden tot rechtsonzekerheid, kan evenwel enkel worden verantwoord door bijzondere omstandigheden, inzonderheid wanneer zij noodzakelijk is voor de goede werking of voor de continuïteit van de openbare dienst. « Indien evenwel blijkt dat de terugwerkende kracht van de wetkrachtige norm tot gevolg heeft dat de afloop van een of meer gerechtelijke procedures in een welbepaalde zin wordt beïnvloed of dat rechtscollages verhinderd worden zich uit te spreken, vergt de aard van het in het geding zijnde beginsel dat uitzonderlijke omstandigheden een ver-

(33) A.H., arrest nr. 84/93, du 7 décembre 1993, nr. 64/2008, du 17 avril 2008.

(34) A.H., arrest nr. 46/93, van 15 juni 1993.

(35) A.H., arrest, nr. 33/93 van 22 april 1993.

(36) A.H., arresten nr. 30/95 van 4 april 1995; nr. 87/95 van 21 december 1995; nr. 51/2007 van 28 maart 2007.

(37) A.H., arresten nr. 41/95 van 6 juni 1995; nr. 24/96 van 27 maart 1996; nr. 164/2003 van 17 december 2003.

(38) A.H., nr. 46/93 van 15 juni 1993.

(39) Cfr. eveneens A.H., arresten nr. 30/95 van 4 april 1995; nr. 87/95 van 21 december 1995; 24/96 van 27 maart 1996.

On retiendra dès lors que peut justifier une validation législative :

- le principe de la sécurité juridique, pour autant que la Cour constitutionnelle puisse connaître de la norme législative qui se substitue à l'acte administratif censuré ou soumis à la censure du Conseil d'Etat <sup>(33)</sup>;
- la circonstance qu'en fait le législateur n'a fait qu'exercer une compétence qui lui revenait de droit <sup>(34)</sup>;
- l'existence de circonstances exceptionnelles <sup>(35)</sup> notamment lorsque la rétroactivité est indispensable au bon fonctionnement ou à la continuité du service public <sup>(36)</sup>;
- le fait que l'objectif poursuivi par le législateur n'ait pas pour seul but de priver les justiciables de leur droit de recours <sup>(37)</sup>.

A cet égard, la Cour constitutionnelle considère que « la seule existence d'un recours devant le Conseil d'Etat n'empêche pas que les irrégularités dont pourrait être entaché l'acte attaqué puissent être redressée avant même qu'il soit statué sur son recours » <sup>(38)</sup>. Ainsi, une différence de traitement entre justiciables, résultant de la circonstance que certains, au contraire d'autres, se voient privés d'un recours devant le Conseil, peut se justifier <sup>(39)</sup>.

Toutefois, la rétroactivité de dispositions législatives, qui est de nature à créer de l'insécurité juridique, ne peut se justifier que par des circonstances particulières, notamment lorsqu'elle est indispensable au bon fonctionnement ou à la continuité du service public. « S'il s'avère toutefois que la rétroactivité de la norme législative a pour effet d'influencer dans un sens déterminé l'issue d'une ou de plusieurs procédures judiciaires ou d'empêcher les juridictions de se prononcer, la nature du principe en cause exige que des circonstances exceptionnelles justifient cette intervention du législateur qui porte atteinte, au détriment d'une caté-

(33) C.A., arrêt n° 84/93, du 7 décembre 1993, n° 64/2008, du 17 avril 2008.

(34) C.A., arrêt n° 46/93, du 15 juin 1993.

(35) C.A., arrêt, n° 33/93, du 22 avril 1993.

(36) C.A., arrêts n° 30/95, du 4 avril 1995; n° 87/95, du 21 décembre 1995; n° 51/2007, du 28 mars 2007.

(37) C.A., arrêts, n° 41/95, du 6 juin 1995; n° 24/96, du 27 mars 1996; n° 164/2003, du 17 décembre 2003.

(38) C.A., n° 46/93, du 15 juin 1993.

(39) Voy. encore, C.A., arrêts n° 30/95, du 4 avril 1995; n° 87/95, du 21 décembre 1995; 24/96, du 27 mars 1996.

antwoording bieden voor dat optreden van de wetgever, dat ten nadele van een categorie van burgers inbreuk maakt op de jurisdictionele waarborgen die aan allen worden geboden »<sup>(40)</sup>.

Hiervoor dient verwezen naar het arrest nr. 51/2007 van 28 maart 2007 van het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de ordonnantie van 2 december 2004 tot geldigverklaring van het besluit van 12 september 2002 houdende het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

« B.4.1. Weliswaar hebben wetsbepalingen die bepalingen bekrachtigen die aan de beoordeling van de Raad van State zijn voorgelegd, tot gevolg de Raad van State te verhinderen zich ten gronde uit te spreken over de eventuele onregelmatigheid van die bepalingen. De categorie van burgers op wie die van toepassing waren, wordt op verschillende wijze behandeld ten opzichte van de andere burgers wat de jurisdictionele waarborg betreft die bij artikel 13 van de Grondwet en artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State is toegekend. Daaruit volgt evenwel niet noodzakelijk dat de artikelen 10, 11 en 13 van de Grondwet zouden zijn geschonden.

B.4.2. Door het gewestelijk ontwikkelingsplan in een ordonnantie te regelen, heeft de ordonnantiegever zelf een bevoegdheid willen uitoefenen die hem toekomt.

B.4.3. Het loutere bestaan van beroepen voor de Raad van State verhindert niet dat de onregelmatigheden waardoor de bestreden handeling zou kunnen zijn aangetast, zouden kunnen worden verholpen, zelfs vóór de uitspraak over die beroepen.

B.4.4. Het gebrek dat voor de Raad van State wordt aangevoerd tegen het bekrachtigde besluit en dat, zoals uit de parlementaire voorbereiding blijkt, de bestreden ordonnantie moet verhelpen, bestaat erin dat niet is voorzien in de raadpleging van de afdeling wetgeving van de Raad van State waaraan de Regering het ontwerp van besluit had moeten voorleggen. Die onregelmatigheid, in de veronderstelling dat zij vaststaat, heeft voor de partijen die het koninklijk besluit voor de Raad van State hadden bestreden, niet het onaantastbare recht kunnen doen ontstaan om voor altijd te zijn vrijgesteld van de naleving van de door het gewestelijk ontwikkelingsplan opgelegde verplichtingen, wanneer die zouden steunen op een nieuwe handeling waarvan de grondwettigheid onbetwistbaar zou zijn. Die nieuwe handeling zou alleen ongrondwettig zijn indien zij zelf de in het middel vermelde bepalingen zou schenden.

B.4.5. De ordonnantiegever vermocht te oordelen dat de nietigverklaring van het besluit tot vaststelling van het ge-

gorie de citoyens, aux garanties juridictionnelles offertes à tous »<sup>(40)</sup>.

On se reportera, sur ce point, à l'arrêt n° 51/2007, du 28 mars 2007 prononcé par la Cour constitutionnelle à propos de l'ordonnance du 2 décembre 2004 portant validation de l'arrêté du 12 septembre 2002 arrêtant le plan régional de développement de la Région de Bruxelles-Capitale :

« B.4.1. Sans doute des dispositions législatives qui valident des dispositions déferées à la censure du Conseil d'Etat ont-elles pour effet d'empêcher le Conseil d'Etat de se prononcer, quant au fond, sur l'irrégularité éventuelle de ces dispositions. La catégorie de citoyens auxquels elles s'appliquaient est traitée différemment des autres citoyens en ce qui concerne la garantie juridictionnelle accordée par l'article 13 de la Constitution et par l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat. Toutefois, il ne s'ensuit pas nécessairement que les articles 10, 11 et 13 de la Constitution seraient violés.

B.4.2. En réglant dans une ordonnance le plan régional de développement, le législateur ordonnancier a entendu exercer lui-même une compétence qui lui appartient.

B.4.3. La seule existence de recours devant le Conseil d'Etat n'empêche pas que les irrégularités dont pourrait être entaché l'acte attaqué puissent être redressées avant même qu'il soit statué sur lesdits recours.

B.4.4. Le vice allégué devant le Conseil d'Etat contre l'arrêté validé et que, selon les travaux préparatoires, l'ordonnance attaquée vise à couvrir, est l'omission de la consultation de la section de législation du Conseil d'Etat à laquelle le Gouvernement aurait dû soumettre le projet d'arrêté. Cette irrégularité, à la supposer établie, n'a pu faire naître en faveur des parties qui avaient attaqué l'arrêté royal devant le Conseil d'Etat, le droit intangible d'être dispensées à jamais du respect des obligations imposées par le plan régional de développement alors même que celles-ci seraient fondées sur un acte nouveau dont la constitutionnalité serait incontestable. Cet acte nouveau ne serait inconstitutionnel que s'il violait lui-même les dispositions mentionnées par le moyen.

B.4.5. Le législateur ordonnancier a pu considérer que l'annulation de l'arrêté fixant le plan régional de développe-

(40) Arrest RvS. nr. 40/2003 van 9 april 2003, nr. 30/2004 van 3 maart 2004; cfr. eveneens RvS. Arresten nr. 49/2002 van 13 maart 2002, nr. 49/98, van 20 meid 1998, Cfr. Ch. Horevoets et P. Boucquoy, Les questions préjudicielles à la cour d'arbitrage, Bruylant, 2001, blz. 219 à 222.

(40) Arrêt C.A. n° 40/2003, du 9 avril 2003, n° 30/2004, du 3 mars 2004; voy. encore C. A. arrêts n° 49/2002, du 13 mars 2002, n° 49/98, du 20 mai 1998, Voy. Ch. Horevoets et P. Boucquoy, Les questions préjudicielles à la cour d'arbitrage, Bruylant, 2001, pp. 219 à 222.

westelijk ontwikkelingsplan ertoe zou leiden dat het beleid dat hij ten uitvoer wilde leggen na de aanneming van dat plan en tegelijk ook de maatregelen die ter uitvoering ervan zouden worden genomen, in het geding zouden worden gebracht en dat, gelet op het belang van het instrument dat het plan is, het in het geding brengen van dat beleid en van die maatregelen een uitzonderlijke omstandigheid bleek die zijn optreden verantwoordde. De nietigverklaring van een verordenende maatregel wegens een vormgebrek maakt het immers mogelijk om, op grond van artikel 159 van de Grondwet, de ter uitvoering van die maatregel genomen bepalingen in het geding te brengen. Zoals de verzoekende partijen verklaren, kan de ordonnantie die het besluit bekrachtigt weliswaar voor de hoven en rechtbanken en voor de Raad van State worden betwist op grond van artikel 9 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen. Die toetsing is evenwel beperkt tot de bestaanbaarheid van de ordonnantie met de in artikel 9 vermelde bepalingen van de Grondwet en van de voormelde bijzondere wet, derwijze dat de bekritiseerde bekrachtiging de rechtsonzekerheid beperkt. De door de verzoekende partijen aangevoerde omstandigheid dat het aantal maatregelen die ter uitvoering van het gewestelijk ontwikkelingsplan zijn genomen, beperkt zou zijn, is niet van dien aard dat zij dat besluit kan ontkrachten, gelet op de grote draagwijdte van dat plan en op de ingewikkelde procedures die de tenuitvoerlegging ervan veronderstelt. Ook de omstandigheid dat een ruime termijn zou zijn verlopen tussen het ogenblik waarop het advies van de auditeur van de Raad van State dat tot de onwettigheid van het gewestelijk plan heeft besloten, bekend was en het ogenblik dat de bestreden ordonnantie is genomen en bekendgemaakt, heeft geen gevolgen, aangezien dat advies niet belet dat het plan verder ten uitvoer zou kunnen worden gelegd en dat de ordonnantiegever – wiens werkzaamheden overigens zijn onderbroken door een vernieuwing van de vergadering tijdens die periode – vermocht ervan uit te gaan dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen verklaren, dat advies niet volstond om zijn onmiddellijk optreden noodzakelijk te maken. ».

5.2.2. Gelet op de voormelde overwegingen lijkt een wetgevende geldigverklaring van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 mogelijk. Om deze te verantwoorden, dient men in aanmerking te nemen :

- de omstandigheid die de wetgever hiervan maakt, is enkel de uitoefening van een bevoegdheid waarover deze van rechtswege beschikt voor wat betreft de artikelen 6, 7 en 8, 9, 11, 12 en 13;
- het ontbreken van enige inmenging in lopende procedures; tot vandaag werd geen enkele rechtsvordering ingesteld ingevolge het arrest van de Raad van State;
- het feit dat het effect dat de wetgever nastreeft, niet als doel heeft de rechtsonderhorigen hun recht op beroep te ontzeggen, maar de samenhang in het ruimtelijke orde-

ment implicerend de mise en cause tout à la fois des politiques qu'il entendait mettre en œuvre à la suite de l'adoption de ce plan et des mesures qui seraient prises en exécution de celui-ci et que, compte tenu de l'importance de l'instrument que constitue le plan, cette mise en cause apparaissait comme une circonstance exceptionnelle justifiant son intervention. L'annulation d'une mesure réglementaire pour cause de vice de forme permet en effet de mettre en cause, sur la base de l'article 159 de la Constitution, les dispositions prises en exécution de cette mesure. S'il est vrai, comme l'affirment les parties requérantes, que l'ordonnance qui valide l'arrêté peut être contestée devant les cours et tribunaux et devant le Conseil d'Etat sur la base de l'article 9 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, il reste que ce contrôle est limité à la conformité de l'ordonnance aux dispositions de la Constitution et de la loi spéciale précitée, mentionnées à l'article 9 de cette loi spéciale, de sorte que la validation critiquée réduit l'insécurité juridique. La circonstance, invoquée par les parties requérantes, que le nombre de mesures prises en exécution du plan régional de développement serait limité n'est pas de nature à mettre ce constat en cause, compte tenu de la large portée de ce plan et des procédures complexes que suppose sa mise en œuvre. Est de même sans incidence la circonstance qu'un long délai se soit écoulé entre le moment où l'avis de l'auditeur du Conseil d'Etat concluant à l'illégalité du plan régional a été connu et le moment où l'ordonnance attaquée a été adoptée et publiée dès lors que cet avis n'empêche pas que le plan puisse continuer à être mis en œuvre et que le législateur ordonnancier – dont les travaux ont d'ailleurs été interrompus par un renouvellement de l'assemblée au cours de cette période – a pu estimer que, contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, cet avis ne suffisait pas à rendre indispensable son intervention immédiate. ».

5.2.2. Au regard des considérations qui précèdent, une validation législative des arrêtés du 12 juin et du 18 décembre 2003 apparaît possible. Pour justifier celle-ci, on aura égard :

- à la circonstance qu'en fait le législateur n'a fait qu'exercer une compétence qui lui revenait de droit pour ce qui concerne les articles 6, 7 et 8, 9, 11, 12 et 13;
- à l'absence de toute ingérence dans des procédures en cours; à ce jour, aucune action judiciaire n'a été intentée ensuite de l'arrêt du Conseil d'Etat;
- au fait que l'objectif poursuivi par le législateur n'ait pas pour but de priver les justiciables de leur droit de recours, mais de sauvegarder la cohérence de la politique



nings- en huisvestingsbeleid en in de daaraan verbonden steunmaatregelen te bewaren;

- de financiële gevolgen van de procedures die ingesteld kunnen worden ingevolge het arrest van du 15 juni 2009 en het feit dat de gewestelijke financiën in gevaar worden gebracht, te meer aangezien het principe van de stedenbouwkundige lasten bij wege van ordonnantie is bekrachtigd;
- het rechtszekerheidsbeginsel, daar het Grondwettelijk Hof bevoegd zou zijn om te oordelen over de wetgevende norm die in de plaats treedt van de handeling die voor bestrijding aan de Raad van State is voorgelegd.

In zijn advies vraagt de Raad van State specifiekere te motiveren waarom van de wettige geldigverklaring gebruik wordt gemaakt.

Wat de eventuele financiële gevolgen betreft, belopen de stedenbouwkundige lasten die tussen 1997 en 2007 werden opgelegd in totaal 148 miljoen euro, waarvan 127 miljoen euro door de gemeenten en 21 miljoen euro door het Gewest opgelegd werden.

Deze cijfers tonen op voldoende wijze de systematische toepassing van het mechanisme aan en bijgevolg het risico dat de gemeenten en het Gewest lopen ingeval de vergunningen die op de vernietigde besluiten steunen nietig worden verklaard of opnieuw in vraag worden gesteld.

Op gemeentelijk niveau heeft dit risico gevolgen voor de gemeentelijke financiën in hun geheel, daar het principe dat op dat niveau gehanteerd wordt dat is van de universaliteit van de gemeentelijke begroting.

Op gewestelijk niveau loopt het huisvestingsplan gevaar opnieuw in vraag te worden gesteld, aangezien de bedragen die als stedenbouwkundige lasten betaald werden in een begrotingsfonds van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gestort zijn (artikel 65 van de ordonnantie van 18 juli 2002 tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw), waarvan de opbrengst overgedragen is aan de BGHM in het kader van de financiering van het Gewestelijk Huisvestingsplan (Zie meer bepaald de ordonnantie van 19 december 2008 houdende de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2009, *Belgisch Staatsblad*, 18 februari 2009).

Een dergelijk risico mag in deze periode van financiële en economische crisis niet worden genomen.

Bovendien wordt, rekening houdend met de niet-retroactiviteit in strafzaken, de niet-naleving van de voorschriften van vergunningen die de bepalingen toegepast hebben die men voorstelt geldig te verklaren, niet als misdrijf beschouwd.

d'aménagement du territoire et du logement et des aides y afférentes;

- aux conséquences financières des procédures qui pourraient être introduites à la suite de l'arrêt du 15 juin 2009 et la mise en péril des finances régionales, ce d'autant plus que le principe de la charge d'urbanisme est consacré par voie d'ordonnance;
- au principe de la sécurité juridique, dès lors que la Cour constitutionnelle pourra connaître de la norme législative qui se substitue à l'acte administratif soumis à la censure du Conseil d'Etat.

Dans son avis le Conseil d'Etat demande de motiver de manière plus spécifique le recours à la validation législative.

En ce qui concerne les éventuelles conséquences financières, les charges d'urbanisme imposées entre 1997 et 2007 représentent un montant total de 148 millions d'euros dont 127 millions d'euros ont été imposés par les Communes et 21 millions d'euros par la Région.

Ces chiffres montrent à suffisance l'application systématique du mécanisme et donc le risque encouru par les Communes et la Région en cas d'annulation ou de remise en cause des permis fondés sur les arrêtés annulés.

Au plan communal ce risque se répercute sur l'ensemble des finances communales, dès lors que le principe est à ce niveau de l'universalité du budget communal.

Au plan régional, c'est le plan logement qui risque d'être remis en cause, dès lors que les sommes versées au titre de charges d'urbanisme l'ont été au profit d'un fond budgétaire du budget de la Région de Bruxelles-Capitale (article 65 de l'ordonnance du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme), dont le produit a été transféré à la SLRB dans le cadre du financement du Plan régional Logement (Voy. notamment l'ordonnance du 19 décembre 2008 contenant le budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2009, *Moniteur belge*, 18 février 2009).

Pareil risque ne peut être encouru en cette période de crise financière et économique.

En outre, compte tenu de la non-rétroactivité en matière pénale, le non-respect des prescriptions de permis qui ont fait application des dispositions qu'il est proposé de valider n'est pas constitutif d'une infraction pénale.

Teneinde een antwoord te bieden op de opmerking van de Raad van State betreffende de rechtvaardiging van de keuze van de feiten die stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben, beogen de feiten die verplichte stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben te vermijden dat een vastgoedoperatie die winstgevend is voor de opdrachtgever rampzalige gevolgen zou hebben voor de financiën van de betrokken overheid – in de meeste gevallen de gemeente – door haar te verplichten werken uit te voeren die vooral ten goede komen aan de houder van de vergunning.

Er is dus van uitgegaan dat de in deze twee besluiten bepaalde feiten die stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben, omwille van de omvang van de door deze besluiten bedoelde werkzaamheden, automatisch gevolgen meebrengen voor het naburige stadswefsel, en dus voor de financiën van de gemeenten of het Gewest die zich verplicht zien werken uit te voeren.

Hierbij dient eraan herinnerd te worden dat de vergunnende overheden kunnen beslissen facultatieve lasten op te leggen voor andere tot stedenbouwkundige lasten leidende feiten die gevolgen zouden kunnen meebrengen.

Wat de bedragen van de lasten betreft, worden in het besluit inzake stedenbouwkundige lasten effectief cijfers per vierkante meter bepaald voor de verplichte stedenbouwkundige lasten.

Omzendbrief 9 van 13 april 1995 voorzag in een bedrag van 60.000 BEF/10 m<sup>2</sup> (ofwel 148,74 euro/m<sup>2</sup>) dat herleid kon worden tot 45.000 BEF/10 m<sup>2</sup> (ofwel 111,55 euro/m<sup>2</sup>) in de administratiegebieden.

In de eerste versie van het besluit inzake stedenbouwkundige lasten, die dateert van 12 juni 2003, wordt dit bedrag van 125 euro/m<sup>2</sup>, dat herleidbaar is tot 75 euro (ofwel 3.025,49 BEF/m<sup>2</sup>), overgenomen. In de versie van 18 december 2003 van het besluit worden de lasten verminderd tot 95 euro/m<sup>2</sup> (ofwel 3.832,29 BEF/m<sup>2</sup>), behalve voor de in het GBP gedefinieerde administratiegebieden Noord, Zuid en Leopoldswijk.

Het verschil tussen de bovengenoemde administratiegebieden en de overige gebieden wordt als volgt gerechtvaardigd.

In de eerste plaats veroorzaakt de kantoorfunctie per definitie meer ongemakken dan andere functies. Derhalve brengt een concentratie van kantoren in een enkel gebied een bijzondere inspanning van de overheid mee in deze gebieden.

Wat de rechtvaardiging van de vrijstellingen aangaat, worden de groene ruimtes, de transitparkeerplaatsen, de woningen en de voorzieningen van collectief belang inderdaad vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten.

En vue de répondre à la remarque du Conseil d'Etat relative à la justification du choix des faits générateurs des charges d'urbanisme, les faits générateurs de charges obligatoires ont pour objet d'éviter qu'une opération immobilière rentable pour le maître de l'ouvrage ait des répercussions néfastes sur les finances du pouvoir public intéressé – le plus souvent la commune – en l'obligeant à réaliser des travaux qui profitent principalement au bénéficiaire du permis.

Il a donc été considéré que les faits générateurs identifiés dans ces deux arrêtés induisent, de par l'ampleur des travaux visés par ceux-ci, automatiquement des répercussions sur le tissu urbain avoisinant, et donc sur les finances communales ou régionales amenées à réaliser des travaux.

Rappelons que les autorités délivrantes restent libres de décider d'imposer des charges facultatives pour d'autres faits générateurs qui auraient des répercussions.

En ce qui concerne les montants des charges, des chiffres au mètre carré sont, effectivement, fixés dans l'arrêté charges pour les charges d'urbanisme obligatoires.

La circulaire 9 du 13 avril 1995 prévoyait un montant de 60.000 BEF/10 m<sup>2</sup> (soit 148,74 euros/m<sup>2</sup>) pouvant être réduit à 45.000 BEF/10 m<sup>2</sup> (soit 111,55 euros/m<sup>2</sup>) dans les zones administratives.

L'arrêté charges, dans sa première version du 12 juin 2003, a repris ce montant de 125 euros/m<sup>2</sup>, pouvant être réduit à 75 euros (soit 3.025,49 BEF/m<sup>2</sup>). Dans sa version du 18 décembre 2003, l'arrêté a réduit les charges à 95 euros/m<sup>2</sup> (soit 3.832,29 BEF/m<sup>2</sup>), sauf dans les zones administratives Nord, Midi et Quartier Léopold définies au PRAS.

La différence opérée entre les zones administratives susmentionnées et les autres zones est justifiée comme suit.

Premièrement, la fonctionnalité de bureaux génère par essence plus de nuisances que d'autres fonctions. Dès lors, la concentration de bureaux dans une même zone génère un effort particulier des pouvoirs publics dans celles-ci.

En ce qui concerne la justification des exonérations, les espaces verts, les parkings de transit, les logements et les équipements d'intérêt collectifs sont, en effet, exonérés du paiement des charges d'urbanisme.

Behalve voor de huisvestingsfunctie, wordt de vrijstelling gerechtvaardigd door het feit dat de vrijgestelde functies voornamelijk door de overheid uitgeoefend worden ten behoeve van het openbaar nut.

Wat huisvesting betreft, wordt als rechtvaardiging van de vrijstelling de wil van de overheid aangevoerd deze functie te beschermen in hoofdzaak omwille van het tekort aan woningen.

## VI. Concrete herzieningsmaatregelen

6.1. Om te verhelpen aan de gevolgen van de vernietiging van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 en de uitvoering van de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO mogelijk te maken, rekening houdend met de aanpassingen die hieraan aangebracht moeten worden om de juridische compositie te vervolmaken, wordt voorgesteld te werk te gaan in drie stappen :

- wetgevende geldigverklaring van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003, met uitzondering van artikel 3 van het besluit van 12 juni 2003 omwille van de redenen aangehaald door de Raad van State om het artikel te vernietigen;
- wijziging van de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO, rekening houdend met de aanpassingen die hieraan aangebracht moeten worden om de juridische compositie te vervolmaken;
- goedkeuring door de Regering van een nieuw uitvoeringsbesluit voor de aangepaste artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO.

Op het ordonnantiegevende vlak dient voorzien te worden in de aanneming van een ordonnantie houdende wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Deze ordonnantie dient gestructureerd te zijn in twee titels.

De eerste hiervan moet betrekking hebben op de vernieuwing van de besluiten van 12 juni en 18 december 2003 voor het verleden.

De tweede moet met het oog op de toekomst de wijzigingen aanbrengen aan de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO. Deze titel moet voorzien in de bemerkings van de afdeling wetgeving van de raad van State in haar advies nr. L.37.111/4 van 2 juni 2004 met betrekking tot een ontwerpbesluit houdende uitvoering van de artikelen 100 en 112 van het BWRO.

Hormis pour la fonction « logement », cette exclusion se justifie par le fait que les fonctions exclues sont principalement exécutées par les pouvoirs publics dans un but d'utilité publique.

En ce qui concerne le logement, la justification de son exonération se justifie par la volonté des pouvoirs publics de protéger cette fonction principalement en raison de sa carence.

## VI. Des mesures concrètes de réfection

6.1. Afin de pallier les conséquences de l'annulation des arrêtés du 12 juin et 18 décembre 2003 et de permettre l'exécution des articles 100, 112 et 192 du CoBAT, tenant compte des modifications à apporter à ces derniers pour parfaire l'ordonnancement juridique, il est proposé de travailler en trois étapes :

- validation législative des arrêtés du 12 juin et 18 décembre 2003, à l'exception de l'article 3 de l'arrêté du 12 juin 2003 à raison des motifs retenus par le Conseil d'Etat pour censurer cet article ;
- modification des articles 100, 112 et 192 du CoBAT, tenant compte des modifications à apporter à ces derniers pour parfaire l'ordonnancement juridique;
- adoption par le Gouvernement d'un nouvel arrêté d'exécution des articles 100, 112 et 192 du CoBAT modifiés.

Au plan ordonnancier, il convient d'envisager l'adoption d'une ordonnance portant modification de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Cette ordonnance se structurera en deux titres.

Le premier qui concernera la réfection des arrêtés du 12 juin et 18 décembre 2003 pour le passé.

Le second qui apportera les modifications, pour l'avenir, aux articles 100, 112 et 192 du CoBAT. Ce titre vise à intégrer les critiques formulées par la Section de Conseil du Conseil d'Etat dans son avis n° L.37.111/4, du 2 juin 2004 sur un projet d'arrêté portant exécution des articles 100 et 112 du COBAT.

## Artikelsgewijze toelichting

### TITEL I

**Geldigverklaring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 houdende wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten**

#### Artikel 1

Deze bepaling behoeft geen bijzondere bemerkingen.

#### Artikel 2

§ 1. – Deze bepaling beoogt in de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening een Titel XII in te voegen. Deze Titel XII organiseert het stelsel van stedenbouwkundige lasten voor de periode van 1 augustus 2003 tot 8 januari 2004.

De datum van 1 augustus 2003 stemt overeen met de datum van inwerkingtreding van het besluit van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten en de datum van 8 januari 2004 stemt overeen met de dag vóór de inwerkingtreding van het besluit van 18 december 2003, dat wijziging bracht aan het besluit van 12 juni 2003.

Deze titel omvat de bepalingen die voorheen vervat waren in het besluit van 12 juni 2003, zoals dit van kracht was tussen 1 augustus 2003 en 8 januari 2004.

De tekst werd gewijzigd om rekening te houden met de vernietiging van artikel 3 van dit besluit door de Raad van State wegens schending van het evenredigheidsbeginsel. Als gevolg hiervan werden de artikelen opnieuw genummerd.

§ 2. – Deze paragraaf bepaalt de periode tijdens dewelke de bepalingen bedoeld in § 1 van kracht zijn.

#### Artikel 3

§ 1. – Deze paragraaf beoogt net zoals in het ontworpen artikel 2, § 1 in de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening een Titel XIII in te voegen met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten voor de periode van 9 januari 2004 tot 15 juni 2009.

De datum van 9 januari 2004 stemt overeen met de datum van inwerkingtreding van het besluit van 18 december 2003 houdende wijziging van het besluit van 12 juni

## Commentaire des articles

### TITRE I<sup>er</sup>

**Validation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme**

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

Cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier.

#### Article 2

§ 1<sup>er</sup>. – Cette disposition vise à insérer dans l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire un Titre XII. Ce Titre XII organise le régime des charges d'urbanisme pour la période du 1<sup>er</sup> août 2003 au 8 janvier 2004.

La date du 1<sup>er</sup> août 2003 correspond à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme et la date du 8 janvier 2004 correspond à la date de la veille de l'arrêté du 18 décembre 2003 qui a modifié cet arrêté du 12 juin 2003.

Ce titre contient les dispositions qui étaient contenues auparavant dans l'arrêté du 12 juin 2003 tel qu'il était en vigueur entre le 1<sup>er</sup> août 2003 et le 8 janvier 2004.

Le texte a été modifié pour tenir compte de l'annulation par le Conseil d'Etat de l'article 3 de cet arrêté pour violation du principe de proportionnalité. En conséquence, les articles ont été renumérotés.

§ 2. – Ce paragraphe précise la période durant laquelle les dispositions visées au § 1<sup>er</sup> sont en vigueur.

#### Article 3

§ 1<sup>er</sup>. – Ce paragraphe vise, à l'instar de l'article 2, § 1<sup>er</sup> en projet, à insérer dans l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire un Titre XIII relatif aux charges d'urbanisme pour la période du 9 janvier 2004 au 15 juin 2009.

La date du 9 janvier 2004 correspond à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 18 décembre 2003 portant modification de l'arrêté du 12 juin 2003. La date du 15 juin 2009

2003. De datum van 15 juni 2009 stemt overeen met de datum uitgevaardigd door de Raad van State in zijn arrest nr. 194.193 van 15 juni 2009.

Deze titel XIII vermeldt de bepalingen van het besluit van 12 juni 2003, zoals dit werd gewijzigd door het besluit van 18 december 2003 met uitzondering evenwel van artikel 3 van het besluit van 12 juni 2003 gelet op de redenen aangehaald door de Raad van State om het artikel te vernietigen.

§ 2. – Deze paragraaf stelt de periode vast tijdens dewelke de bepalingen bedoeld in § 1 van kracht zijn.

## TITEL II

### Wijziging van de artikelen 100, 112 en 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

#### Artikel 4

§ 2 van artikel 100 van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt vervangen om de draagwijdte van de bevoegdverklaring van de Regering inzake de stedenbouwkundige lasten te verduidelijken.

Derhalve is nu voorzien dat de Regering de financiële waarborgen kan vaststellen die worden opgelegd als garantie voor de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten, het bedrag hiervan en de regels betreffende hun samenstelling en vrijmaking.

Ook wordt bepaald dat de Regering kan regelen wat er met de financiële waarborgen gebeurt in het geval de vergunning wordt overgedragen en de garanties waarvoor de partij die de vergunning overdraagt borg blijft staan ten aanzien van vergunnende overheid en de gevallen waarin de garanties van rechtswege toekomen aan de vergunnende overheid.

Ook is voorzien dat de Regering de termijn kan bepalen waarbinnen de lasten verwezenlijkt moeten worden, alsook de regels met betrekking tot die verwezenlijking.

Te dien einde en om tegemoet te komen aan de tegenwerping van de Raad van State, wordt verduidelijkt dat deze termijn rekening zal moeten houden met de vervaltijd van artikel 101 die geldt voor de realisatie van de lasten.

Het besluit dat de Regering dient goed te keuren in uitvoering van deze bevoegdverklaring komt tot stand onverminderd artikel 192 van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, dat de inhoud van de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen bepaalt. Voor deze stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen zal men derhalve moeten steunen op het krachtens de nieuwe paragraaf 2 goed te keuren besluit.

correspond à la date du prononcé par le Conseil d'Etat de son arrêt n° 194.193 du 15 juin 2009.

Ce titre XIII reprend les dispositions de l'arrêté du 12 juin 2003 tel qu'il avait été modifié par l'arrêté du 18 décembre 2003 à l'exception, toutefois, de l'article 3 de l'arrêté du 12 juin 2003 eu égard aux motifs d'annulation de cet article par le Conseil d'Etat.

§ 2. – Ce paragraphe détermine la période durant laquelle les dispositions visées au § 1<sup>er</sup> sont en vigueur.

## TITRE II

### De la modification des articles 100, 112 et 192 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

#### Article 4

Le § 2 de l'article 100 de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire est remplacé de façon à préciser l'étendue de l'habitation du Gouvernement dans la matière des charges d'urbanisme.

Ainsi, il est désormais prévu que le Gouvernement pourra déterminer les garanties financières qui sont imposées pour assurer l'exécution des charges d'urbanisme, leur montant et les modalités de leur constitution et de leur libération.

Il est également prévu que le Gouvernement pourra régler le sort des garanties financières en cas de cession de permis d'urbanisme et les garanties auxquelles le cédant du permis restera tenu vis-à-vis de l'autorité délivrante et les cas dans lesquels les garanties seront acquises de plein droit à l'autorité délivrante.

Il est encore prévu que le Gouvernement pourra déterminer le délai dans lequel les charges d'urbanisme doivent être réalisées et les modalités de leur réalisation.

A cette fin et pour répondre à l'objection du Conseil d'Etat, il est précisé que ce délai devra tenir compte du délai de péremption de l'article 101 qui s'impose pour la réalisation de la charge.

L'arrêté à adopter par le Gouvernement en exécution de cette habilitation s'opère sans préjudice de l'article 192 de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire lequel article énonce le contenu des permis d'urbanisme et de lotir. Ces permis d'urbanisme et de lotir devront donc se référer à l'arrêté à adopter en vertu de ce paragraphe 2 nouveau.

*Artikel 5*

Om tegemoet te komen aan het bezwaar dat de Raad van State formuleert in zijn advies L.37.111/4 van 2 juni 2004 betreffende een ontwerpbesluit houdende uitvoering van de artikelen 100 en 112 van het BWRO wordt in artikel 100 van het BWRO een nieuwe paragraaf 1 ingevoegd.

Om enige ambiguïteit te vermijden in het veertiende lid wordt verduidelijkt dat de Regering de volgorde van voorkeur vaststelt van de aard van de facultatieve of verplichte stedenbouwkundige lasten, aldus tegemoetkomend aan de Raad van State.

In deze paragraaf kan de Regering de aard van de opgelegde lasten opleggen. Ook wordt bepaald dat de Regering de hypothesen kan vaststellen waarin het bedrag van de stedenbouwkundige lasten kan worden verminderd.

*Artikel 6*

Er wordt verwezen naar de bemerkingen voor artikel 4.

*Artikel 7*

Er wordt verwezen naar de bemerkingen voor artikel 5.

*Artikel 8*

Rekening houdend met de bevoegdverklaring van de Regering door de artikelen 100 en 112 van het BWRO beschikt zoals deze werden aangepast door de ontworpen artikelen 1 tot 4, wordt het laatste lid van artikel 192 geschrapt.

De bevoegdverklaring van de Regering in dit lid heeft immers geen bestaansreden meer.

*Artikel 9*

Er wordt verduidelijkt dat het feit geen stedenbouwkundige lasten gerealiseerd te hebben verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning die afgegeven werd overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 houdende wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten geen misdrijf vormt.

*Article 5*

Afin de rencontrer l'objection formulée par le Conseil d'Etat dans son avis L.37.111/4, du 2 juin 2004 sur un projet d'arrêté portant exécution des articles 100 et 112 COBAT, il est inséré un paragraphe 3 nouveau dans l'article 100 CoBAT.

Afin d'éviter toute ambiguïté à l'aliéna 14, il est précisé que le Gouvernement détermine l'ordre de préférence de la nature des charges d'urbanisme facultatives ou obligatoires, répondant en cela au Conseil d'Etat.

Aux termes de ce paragraphe, le Gouvernement pourra déterminer la nature des charges imposées. Il est également stipulé que le Gouvernement pourra déterminer les hypothèses dans lesquelles le montant des charges d'urbanisme peut être réduit.

*Article 6*

Il est renvoyé aux commentaires de l'article 4.

*Article 7*

Il est renvoyé aux commentaires de l'article 5.

*Article 8*

Tenant compte de l'habilitation donnée au Gouvernement par les articles 100 et 112 du CoBAT tels que modifiés par les articles 1 à 4 en projet, le dernier alinéa de l'article 192 est supprimé.

En effet l'habilitation donnée au Gouvernement dans cet aliéna n'a plus de raison d'être.

*Article 9*

Il est précisé que n'est pas constitutif d'infraction le fait de ne pas avoir réalisé les charges d'urbanisme afférentes à un permis d'urbanisme délivrés en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme.

*Artikel 10*

Geen bijzondere bemerkingen.

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Charles PICQUÉ

*Article 10*

Pas de commentaires particuliers.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,

Charles PICQUÉ

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE  
ONDERWORPEN AAN  
HET ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE**

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie van  
13 mei 2004 houdende ratificatie van  
het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening**

TITEL I

**Geldigverklaring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 houdende wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten**

*Artikel 1*

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

*Artikel 2*

§ 1. – In de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt een titel XI ingevoegd, opgesteld als volgt :

« TITEL XI – Stelsel van de stedenbouwkundige lasten voor de periode van 1 augustus 2003 tot 8 januari 2004.

**HOOFDSTUK I. – Glossarium**

Artikel 1. – In deze titel wordt verstaan onder :

- a) « Met sociale woningen gelijkgestelde woningen » : de woningen die beantwoorden aan de bouwnormen P 84 van de sociale woning en waarvan de eigendom, desgevallend met inbegrip van de grondrechten, kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente, die instaat voor het beheer ervan met inachtneming van de normen die gelden voor sociale woningen of die het beheer ervan toevertrouwt aan haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een openbare vastgoedmaatschappij;
- b) « Geconventioneerde woningen » : woningen die onderworpen zijn aan door de vergunnende overheid vastgestelde bijzondere voorwaarden inzake verkoop- of huurprijzen, oppervlakte en inkomstenplafond voor de toegankelijkheid tot de woning;
- c) « Vloeroppervlakte » : Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.

De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuis en liftschachten;

- d) « Parkingoppervlakte » : Som van de vloeroppervlakten die bestemd zijn als parkeerterrein, uitgezonderd de ondergronds gelegen oppervlakten en die de aanvulling zijn van een andere bestemming.

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE  
SOU MIS À L'AVIS  
DU CONSEIL D'ETAT**

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE**

**portant modification de l'ordonnance du  
13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois  
de l'Aménagement du Territoire**

TITRE I<sup>er</sup>

**Validation de l'arrête du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrête du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant l'arrête du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme**

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

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

*Article 2*

§ 1<sup>er</sup>. – Il est inséré dans l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre XI rédigé comme suit :

« TITRE XI – Du régime des charges d'urbanisme pour la période du 1<sup>er</sup> août 2003 au 8 janvier 2004.

**CHAPITRE I<sup>er</sup>. – Glossaire**

Article 1<sup>er</sup>. – Dans le présent titre, on entend par :

- a) « Logements assimilés au logement social » : les logements, répondant aux normes P 84 de construction du logement social, dont la propriété, en ce compris le cas échéant, son assiette foncière, est transférée gratuitement à la commune qui en assure la gestion aux normes du logement social ou confie celle-ci à son centre public d'aide social ou à une société immobilière de services public;
- b) « Logements conventionnés » : les logements soumis à des conditions particulières relatives aux prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus quant à l'accès, fixées par l'autorité délivrante;
- c) « Superficie de plancher » : Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs;

- d) « Superficie de parking » : Totalité des planchers affectés au parcage à l'exception des superficies situées sous le niveau du sol et qui constituent l'accessoire d'une autre affectation.



De afmetingen van de parkings worden gemeten met inbegrip van de opritten of toegangswegen en de circulatiezones. De afmetingen van de parkings worden buitenwerks gemeten tussen de onbekte buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten.

HOOFDSTUK II. – Feiten die verplichte stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben

Artikel 2. – Er moeten steeds stedenbouwkundige lasten worden opgelegd bij stedenbouwkundige vergunningen voor :

- 1° de bouw of uitbreiding van kantoorgebouwen of van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waardoor de vloeroppervlaktermpel van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt;
- 2° de bouw of uitbreiding van parlementaire raden en hun diensten, diplomatieke missies, consulaatsposten van Staten die erkend zijn door België of vertegenwoordigingen van verenigde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten, waardoor de vloeroppervlaktermpel van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt;
- 3° de bouw of uitbreiding van alle mogelijke types handelszaken of van activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, waardoor de vloeroppervlaktermpel van 1.000 m<sup>2</sup> overschreden wordt;
- 4° de bouw of uitbreiding van hotels waardoor de drempel van 50 kamers overschreden wordt;
- 5° de bouw of uitbreiding van parkings waardoor de drempels van 24 overdekte of 50 parkeerplaatsen in open lucht overschreden worden, tenzij de daarvoor gereserveerde oppervlakte in aanmerking werd genomen in de vloeroppervlakten van de projecten bedoeld in 1° tot 4°.

Wanneer de hogerop bedoelde drempels reeds bereikt of overschreden zijn, worden de stedenbouwkundige lasten, bij latere uitbreidingen, enkel gegeven op de bijkomende vloeroppervlakten.

In het geval van afbraak-wederopbouw of diepgaande renovatie worden de stedenbouwkundige lasten slechts opgelegd wanneer bijkomende vloeroppervlakten worden gecreëerd.

HOOFDSTUK III. – Aard van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten

Artikel 3. § 1. – De stedenbouwkundige lasten hebben prioritair betrekking op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen en hun stedelijke omgeving, in de nabijheid van de projecten die hen genereren. In functie van de noden en de verplichtingen van de vergunnende overheid en op voorwaarde van de nodige motivering kunnen de lasten met name tevens betrekking hebben op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van de openbare ruimten, voorzieningen en gebouwen, van het wegennet en de groene ruimten, of op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van het beschermd of op de bewaarijst ingeschreven onroerend erfgoed dat aan een publiek persoon toebehoort of op een ander type woning dan de hogerop bedoelde.

§ 2. – In de gebieden van culturele, historische, esthetische waarde en/of voor stadsverfraaiing of in de gebieden van gewestelijk belang van het gewestelijk bestemmingsplan, mag de vergunnende overheid vrij de aard van de lasten bepalen binnen de mogelijkheden voorzien in § 1.

Artikel 4. – De stedenbouwkundige lasten kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een geldsom die moet bijdragen tot de financiering van openbare programma's die de realisatie, de aanpassing of de renovatie van wegen, van groene ruimten, van openbare gebouwen, van openbare voorzieningen of van woningen tot doel hebben.

Les dimensions des parkings sont mesurées en incluant les rampes ou voies d'accès et les aires de circulation. Les dimensions des parkings couverts sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

CHAPITRE II. – Les faits générateurs de charges d'urbanisme obligatoires

Article 2. – Donnent lieu obligatoirement à l'imposition de charges d'urbanisme, les permis d'urbanisme autorisant :

- 1° la construction ou l'extension d'immeubles de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels, entraînant le dépassement du seuil de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;
- 2° la construction ou l'extension d'assemblées parlementaires et de leurs services, de missions diplomatiques, de postes consulaires de carrière d'États reconnus par la Belgique ou de représentations des entités fédérées ou assimilées de ces États, entraînant le dépassement du seuil de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;
- 3° la construction ou l'extension de commerces de tous types ou des activités de production de services matériels entraînant le dépassement du seuil de 1 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;
- 4° la construction ou l'extension d'hôtels entraînant le dépassement du seuil de 50 chambres;
- 5° la construction ou l'extension de parkings entraînant le dépassement des seuils de 24 emplacements couverts ou de 50 emplacements à l'air libre, à moins que les superficies y réservées aient été prises en compte dans les superficies de plancher des projets visés du 1° au 4°.

Lorsque les seuils visés ci-dessus ont déjà été atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieures, ne sont prélevées que sur des superficies de plancher supplémentaires créées.

En cas de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde les charges d'urbanisme ne sont prélevées que si des superficies de plancher supplémentaires sont créées.

CHAPITRE III. – Nature des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives

Article 3. § 1<sup>er</sup>. – Les charges d'urbanisme portent prioritairement sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement de logements sociaux, assimilés aux logements sociaux, ou conventionnés et de leur environnement urbain, à proximité des projets qui les génèrent. En fonction des impératifs et des besoins de l'autorité délivrante et moyennant due motivation, les charges peuvent notamment également porter de manière plus générale, sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement des espaces, équipements et bâtiments publics, des voiries et des espaces verts ou sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde appartenant à une personne publique ou sur un autre type de logement que ceux visés ci-dessus.

§ 2. – En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement ou dans les zones d'intérêt régional du plan régional d'affectation du sol, l'autorité délivrante peut choisir librement la nature des charges parmi toutes les possibilités prévues au § 1<sup>er</sup>.

Article 4. – Les charges d'urbanisme peuvent porter en tout ou complètement sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements.

#### HOOFDSTUK IV. – Omvang van de verplichte stedenbouwkundige lasten

Artikel 5. – Elke m<sup>2</sup> parking- of vloeroppervlakte van het project dat stedenbouwkundige lasten genereert, wordt het voorwerp van lasten gelijkwaardig aan een bedrag van 125 euro en dit, ongeacht de aard van de opgelegde lasten.

Artikel 6. § 1. – Het bedrag van de lasten wordt, in de volgende gevallen, herleid tot 75 euro :

- 1° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken gelegen in een bestaande perimeter voor de herwaardering van een wijk, bedoeld door de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de organisatie van de herwaardering van de wijken;
- 2° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van beschermd of op de bewaarslijst ingeschreven onroerend erfgoed;
- 3° wanneer de vergunning die de last oplegt de toepassing inhoudt van de voorschriften 0.8, 0.10 of 4.4 van het gewestelijk bestemmingsplan.

§ 2. – De bedragen voorzien bij toepassing van de artikelen 5 en 6, § 1, worden vermeerderd met 10 % wanneer het terrein ter beschikking wordt gesteld door de vergunnende overheid.

§ 3. – De hoger vermelde bedragen kunnen, op het ogenblik van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, uitzonderlijk verminderd worden mits een degelijke motivering naar aanleiding van bijzondere omstandigheden, met name van technische aard, in verband met de tenuitvoerlegging van hetzij de stedenbouwkundige vergunning hetzij de stedenbouwkundige lasten.

#### HOOFDSTUK V. – Vrijstelling van de verplichte en facultatieve lasten

Artikel 7. – Worden vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten :

- 1° de realisatie van woningen;
- 2° de realisatie van groene ruimten;
- 3° de realisatie van transitparkeerplaatsen;
- 4° de realisatie van de volgende voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten : voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen of voorzieningen voor erken- de erediensten of niet-confessionele zedenleer;
- 5° de vergunning die betrekking heeft op de inplanting van één van de bestemmingen bedoeld in artikel 3, terwijl de bestaande bestemming die wettelijk is ingeplant in het gebouw één van de andere bestemmingen is, bedoeld in artikel 3 en dit enkel als de verandering van de bestemming voortvloeit uit de nieuwe definities uit het glossarium van het GBP.

#### HOOFDSTUK VI. – Termijn voor de realisatie van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten

Artikel 8. – Wanneer de vergunnende overheid in de vergunning geen planning oplegt die de orde bepaalt waarin de toegestane handelingen of werken en de stedenbouwkundige lasten moeten worden uitgevoerd, moeten de volgende termijnen nageleefd worden :

- 1° de handelingen en werken met betrekking tot de lasten moeten aangevraagd zijn vóór de voltooiing van de werken die werden uitgevoerd op basis van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd en moeten voltooid zijn binnen de drie jaar van de aanvang van de werken die aan de oorsprong van de opgelegde lasten liggen;

#### CHAPITRE IV. – Importance des charges d'urbanisme obligatoire

Article 5. – Chaque tranche de m<sup>2</sup> de superficie de parking ou de plancher du projet qui génère des charges d'urbanisme fait l'objet de charges équivalentes à un montant de 125 euros et ce quelque soit la nature de la charge imposée.

Article 6. § 1<sup>er</sup>. – Le montant des charges est réduit à 75 euro, dans les cas suivants :

- 1° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre, en cours, de revitalisation d'un quartier visé par l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;
- 2° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde;
- 3° lorsque le permis imposant la charge fait application des prescriptions 0.8, 0.10 ou 4.4 du plan régional d'affectation du sol.

§ 2. – Les montants prévus en application des articles 5 et 6, § 1<sup>er</sup>, sont augmentés de 10 % lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante.

§ 3. – Exceptionnellement, les montants visés ci-dessus peuvent, au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, être réduits moyennant due motivation en raison de circonstances particulières, notamment d'ordre technique, liées à la mise en œuvre soit du permis d'urbanisme, soit des charges d'urbanisme.

#### CHAPITRE V. – Exonération de charges obligatoires et facultatives

Article 7. – Sont exonérés de charges d'urbanisme :

- 1° la réalisation de logements;
- 2° la réalisation d'espaces verts;
- 3° la réalisation de parkings de transit;
- 4° la réalisation des équipements d'intérêt collectif ou de service public suivants : les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus ou de morale laïque;
- 5° le permis ayant pour objet de permettre l'implantation d'une des destinations visées à l'article 3 alors que la destination existante légalement implantée dans l'immeuble est l'une des autres destinations visées à l'article 3, et ce, uniquement si ce changement de destination résulte des nouvelles définitions du glossaire du PRAS.

#### CHAPITRE VI. – Délai de réalisation des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives

Article 8. – Lorsque l'autorité délivrante n'impose pas dans le permis le planning imposant l'ordre et le délai dans lesquels les actes ou les travaux autorisés ainsi que les charges d'urbanisme doivent être exécutés, les délais suivants doivent être respectés :

- 1° les actes et travaux relatifs aux charges doivent avoir commencé avant l'achèvement des travaux réalisés sur base du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et doivent être achevés dans les trois ans de l'ouverture du chantier qui est à l'origine de l'imposition des charges;

2° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten een afzonderlijke vergunning vereisen naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, moet de vergunningsaanvraag ingediend worden door de houder van de vergunning in de loop van het jaar dat volgt op de aflevering van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd.

Die termijnen kunnen, op een met redenen omklede aanvraag van de houder van de vergunning door de vergunnende overheid herzien worden, voor zover evenwel dat de aanvraag hiertoe minstens twee maand vóór het verstrijken van de termijn is gebeurd.

#### HOOFDSTUK VII. – Financiële waarborgen

Artikel 9. – Behoudens het geval waarin de stedenbouwkundige lasten geheel de vorm aannemen van de storting van een geldsom, dient de houder van de vergunning een financiële waarborg te leveren vóór de aanvang van de werken van het project waarvoor de lasten werden opgelegd.

De waarborg moet in verhouding staan tot de geraamde kostprijs van de investeringen die als lasten worden beschouwd.

De waarborg kan vrijgemaakt worden naarmate de lasten worden uitgevoerd en in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten werden gedaan; er mag evenwel in geen geval meer dan 60 % van de waarborg worden vrijgegeven, waarbij het saldo pas wordt vrijgegeven wanneer de vergunnende overheid de realisatie van de lasten heeft goedgekeurd.

Artikel 10. – Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij borg staan voor de goede uitvoering van de lasten, en dit tot de nieuwe houder van de vergunning de vergunnende overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan die bedoeld in artikel 9. Hetzelfde geldt wanneer de lasten worden gerealiseerd door een derde.

Artikel 11. – Onverminderd eventuele gerechtelijke vervolgingen zal de waarborg van rechtswege verworven zijn ten belope van de investeringen die nog gedaan moeten worden bij wijze van lasten, in de volgende gevallen :

- 1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de vergunning of, bij ontstentenis van zo'n vermelding, van de termijnen bepaald in artikel 8, behoudens bij overmacht;
- 2° wanneer de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt nadat de desbetreffende werken gedeeltelijk werden uitgevoerd; wanneer de vergunning vervallen is door overmacht, zal de waarborg slechts verworven zijn ten belope van de realisatie van de vloeroppervlakten die het opleggen van de lasten verantwoorden;
- 3° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten, naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, een afzonderlijke vergunning vereisen en dat :
  - hetzij de vergunningsaanvraag met betrekking tot de lasten het voorwerp heeft uitgemaakt van een weigering waartegen geen gewoon administratief verhaal meer mogelijk is;
  - hetzij de vergunning voor de realisatie van de lasten vervallen is.

Artikel 12. – De waarborg wordt slechts vrijgemaakt zonder realisatie van de lasten wanneer de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is zonder dat het project werd uitgevoerd, zelfs niet gedeeltelijk. ».

§ 2. – De aldus krachtens § 1 ingevoegde bepalingen zijn van kracht van 1 januari 2003 tot 8 augustus 2004.

2° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges, la demande de permis doit être introduite par le titulaire du permis dans l'année qui suit la délivrance du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges.

Ces délais peuvent, sur demande motivée du titulaire du permis, être revus par l'autorité qui a délivré le permis, pour autant toutefois que la demande en ait été faite au moins deux mois avant l'échéance du délai.

#### CHAPITRE VII. – Garanties financières

Article 9. – Hors le cas où les charges d'urbanisme portent en tout sur le versement d'une somme d'argent, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant le début d'exécution du chantier relatif au projet qui est à l'origine de l'imposition des charges.

La garantie doit être proportionnée au coût estimé de l'investissement considéré comme charges.

Elle peut être libérée au fur et à mesure de l'exécution des charges et à due concurrence de l'investissement consenti comme charges, sans pouvoir dépasser 60 %, le solde n'étant libéré que lors de l'agrément de la réalisation des charges par l'autorité délivrante.

Article 10. – En cas de cession de permis, le cédant reste tenu de garantir la bonne fin de l'exécution des charges, aussi longtemps que le nouveau titulaire du permis n'a pas fourni à l'autorité délivrante une garantie financière équivalente à celle visée à l'article 9. Il en va de même en cas de réalisation des charges par un tiers.

Article 11. – Sans préjudice d'éventuelles poursuites judiciaires, la garantie est acquise de plein droit et à due concurrence de l'investissement restant à consentir comme charges, dans les cas suivants :

- 1° en cas de non respect des délais de réalisation des charges mentionnés dans le permis, ou à défaut d'une telle mention, des délais visés à l'article 8, sauf cas de force majeure;
- 2° lorsque le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges se périmé après avoir été mis en œuvre partiellement; lorsque la péremption est intervenue en raison d'un cas de force majeure, la garantie n'est acquise qu'à due concurrence de la réalisation des superficies de plancher justifiant l'imposition des charges;
- 3° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et que :
  - soit la demande de permis relative aux charges a fait l'objet d'une décision de refus qui n'est plus susceptible de recours administratifs ordinaires;
  - soit le permis qui autorise la réalisation des charges se périmé.

Article 12. – La garantie n'est libérée sans réalisation des charges que si le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges est périmé sans avoir été mis en œuvre, même partiellement. ».

§ 2. – Les dispositions ainsi insérées en vertu du § 1<sup>er</sup> sont en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 8 août 2004.

## Artikel 3

§ 1. – In de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt een titel *XIbis* ingevoegd, opgesteld als volgt :

« TITRE *XIbis*. – Stelsel van de stedenbouwkundige lasten voor de periode van 9 januari 2004 tot 15 juni 2009.

## HOOFDSTUK I. – Glossarium

Artikel 1. – In deze titel, wordt verstaan onder :

- a) « Met sociale woningen gelijkgestelde woningen » : de woningen die beantwoorden aan de bouwnormen P 84 van de sociale woning en waarvan de eigendom, desgevallend met inbegrip van de grondrechten, kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente, die instaat voor het beheer ervan met inachtneming van de normen die gelden voor sociale woningen of die het beheer ervan toevertrouwt aan haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een openbare vastgoedmaatschappij;
- b) « Geconventioneerde woningen » : woningen die onderworpen zijn aan door de vergunnende overheid vastgestelde bijzondere voorwaarden inzake verkoop- of huurprijzen, oppervlakte en inkomstenplafond voor de toegankelijkheid tot de woning;
- c) « Vloeroppervlakte » : Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn ».

De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten;

- d) « Parkingoppervlakte » : Som van de vloeroppervlakten die bestemd zijn als parkeerruimte, uitgezonderd de ondergronds gelegen oppervlakten en die de aanvulling zijn van een andere bestemming.

De afmetingen van de parkings worden gemeten met inbegrip van de opritten of toegangswegen en de circulatiezones. De afmetingen van de parkings worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.

HOOFDSTUK II. – Feiten die verplichte stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben

Artikel 2. – Er moeten steeds stedenbouwkundige lasten worden opgelegd bij stedenbouwkundige vergunningen voor :

- 1° de bouw of uitbreiding van kantoorgebouwen of van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waardoor de vloeroppervlakterempel van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt;
- 2° de bouw of uitbreiding van parlementaire raden en hun diensten, diplomatieke missies, consulaatsposten van Staten die erkend zijn door België of vertegenwoordigingen van verenigde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten, waardoor de vloeroppervlakterempel van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt;
- 3° de bouw of uitbreiding van parkings met commerciële doeleinden, onafhankelijk van om het even welke andere bestemming die bovengronds aangelegd worden en die ervoor zorgen dat de drempel van 24 plaatsen overschreden wordt.

## Article 3

§ 1<sup>er</sup>. – Il est inséré dans l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre *XIbis* rédigé comme suit :

« TITRE *XIbis*. – Du régime des charges d'urbanisme pour la période du 9 janvier 2004 au 15 juin 2009

CHAPITRE I<sup>er</sup>. – Glossaire

Article 1<sup>er</sup>. – Dans le présent titre on entend par :

- a) « Logements assimilés au logement social » : les logements, répondant aux normes P 84 de construction du logement social, dont la propriété, en ce compris le cas échéant, son assiette foncière, est transférée gratuitement à la commune qui en assure la gestion aux normes du logement social ou confie celle-ci à son centre public d'aide social ou à une société immobilière de services public;
- b) « Logements conventionnés » : les logements soumis à des conditions particulières relatives aux prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus quant à l'accès, fixées par l'autorité délivrante;
- c) « Superficie de plancher » : Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs;

- d) « Superficie de parking » : Totalité des planchers affectés au parcage à l'exception des superficies situées sous le niveau du sol et qui constituent l'accessoire d'une autre affectation.

Les dimensions des parkings sont mesurés en incluant les rampes ou voies d'accès et les aires de circulation. Les dimensions des parkings couverts sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

CHAPITRE II. – Les faits générateurs de charges d'urbanisme obligatoires.

Article 2. – Donnent lieu obligatoirement à l'imposition de charges d'urbanisme, les permis d'urbanisme autorisant :

- 1° la construction ou l'extension d'immeubles de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels, entraînant le dépassement du seuil de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;
- 2° la construction ou l'extension d'assemblées parlementaires et de leurs services, de missions diplomatiques, de postes consulaires de carrière d'Etats reconnus par la Belgique ou de représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats, entraînant le dépassement du seuil de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;
- 3° La construction ou l'extension de parkings à vocation commerciale indépendants de toute autre affectation et construits en hors sol entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements.

Wanneer de hogerop bedoelde drempels reeds bereikt of overschreden zijn, worden de stedenbouwkundige lasten, bij latere uitbreidingen, enkel geheven op de bijkomende vloeroppervlakten.

In het geval van afbraak-wederopbouw of diepgaande renovatie worden de stedenbouwkundige lasten slechts opgelegd wanneer bijkomende vloeroppervlakten worden gecreëerd.

#### HOOFDSTUK III. – Aard van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten

Artikel 3. § 1. – De stedenbouwkundige lasten hebben prioritair trekking op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen en hun stedelijke omgeving, in de nabijheid van de projecten die hen genereren. In functie van de noden en de verplichtingen van de vergunnende overheid en op voorwaarde van de nodige motivering kunnen de lasten met name tevens betrekking hebben op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van de openbare ruimten, voorzieningen en gebouwen, van het wegennet en de groene ruimten, of op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van het beschermd of op de bewaarijst ingeschreven onroerend erfgoed dat aan een publiek persoon toebehoort of op een ander type woning dan de hogerop bedoelde.

§ 2. – In de gebieden van culturele, historische, esthetische waarde en/of voor stadsverfraaiing of in de gebieden van gewestelijk belang van het gewestelijk bestemmingsplan, mag de vergunnende overheid vrij de aard van de lasten bepalen binnen de mogelijkheden voorzien in § 1.

Artikel 4. – De stedenbouwkundige lasten kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een geldsom die moet bijdragen tot de financiering van openbare programma's die de realisatie, de aanpassing of de renovatie van wegen, van groene ruimten, van openbare gebouwen, van openbare voorzieningen of van woningen tot doel hebben.

#### HOOFDSTUK IV. – Omvang van de verplichte stedenbouwkundige lasten

Artikel 5. – Voor de in het GBP gedefinieerde administratiegebieden Noord, Zuid en Leopoldwijk, is elke m<sup>2</sup> parkeeroppervlakte of vloeroppervlakte van het project dat stedenbouwkundige lasten genereert, het voorwerp van lasten gelijkwaardig aan een bedrag van 125 euro en dit, ongeacht de aard van de opgelegde last.

Voor de overige, in het GBP gedefinieerde gebieden, is elke m<sup>2</sup> parkeeroppervlakte of vloeroppervlakte van het project dat stedenbouwkundige lasten genereert, het voorwerp van lasten gelijkwaardig aan een bedrag van 95 euro en dit, ongeacht de aard van de opgelegde last.

Artikel 6. § 1. – Het bedrag van de lasten wordt, in de volgende gevallen, herleid tot 60 euro :

- 1° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken gelegen in een bestaande perimeter voor de herwaardering van een wijk, bedoeld door de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de organisatie van de herwaardering van de wijken;
- 2° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van beschermd of op de bewaarijst ingeschreven onroerend erfgoed;
- 3° wanneer de vergunning die de last oplegt de toepassing inhoudt van de voorschriften 0.8, 0.10 of 4.4 van het gewestelijk bestemmingsplan.

§ 2. – De bedragen voorzien bij toepassing van de artikelen 5 en 6, § 1, worden vermeerderd met 10 % wanneer het terrein ter beschikking wordt gesteld door de vergunnende overheid.

§ 3. – De hoger vermelde bedragen kunnen, op het ogenblik van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, uitzonderlijk verminderd

Lorsque les seuils visés ci-dessus ont déjà été atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieures, ne sont prélevées que sur des superficies de plancher supplémentaires créées.

En cas de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde les charges d'urbanisme ne sont prélevées que si des superficies de plancher supplémentaires sont créées.

#### CHAPITRE III. – Nature des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives

Article 3. § 1<sup>er</sup>. – Les charges d'urbanisme portent prioritairement sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement de logements sociaux, assimilés aux logements sociaux, ou conventionnés et de leur environnement urbain, à proximité des projets qui les génèrent. En fonction des impératifs et des besoins de l'autorité délivrante et moyennant due motivation, les charges peuvent notamment également porter de manière plus générale, sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement des espaces, équipements et bâtiments publics, des voiries et des espaces verts ou sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde appartenant à une personne publique ou sur un autre type de logement que ceux visés ci-dessus.

§ 2. – En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement ou dans les zones d'intérêt régional du plan régional d'affectation du sol, l'autorité délivrante peut choisir librement la nature des charges parmi toutes les possibilités prévues au § 1<sup>er</sup>.

Article 4. – Les charges d'urbanisme peuvent porter en tout ou complètement sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements.

#### CHAPITRE IV. – Importance des charges d'urbanisme obligatoire

Article 5. – Pour les zones administratives Nord, Midi et Quartier Léopold définies au PRAS, chaque tranche de m<sup>2</sup> de superficie de parking ou de plancher du projet qui génère des charges d'urbanisme fait l'objet de charges équivalentes à un montant de 125 euros et ce quelque soit la nature de la charge imposée.

Pour les autres zones définies au PRAS, chaque tranche de m<sup>2</sup> de superficie de parking ou de plancher du projet qui génère des charges d'urbanisme fait l'objet de charges équivalentes à un montant de 95 euros et ce quelque soit la nature de la charge imposée.

Article 6. § 1<sup>er</sup>. – Le montant des charges est réduit à un montant fixé à 60 euros dans les cas suivants :

- 1° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre, en cours, de revitalisation d'un quartier visé par l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;
- 2° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde;
- 3° lorsque le permis imposant la charge fait application des prescriptions 0.8, 0.10 ou 4.4 du plan régional d'affectation du sol.

§ 2. – Les montants prévus en application des articles 5 et 6, § 1<sup>er</sup>, sont augmentés de 10 % lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante.

§ 3. – Exceptionnellement, les montants visés ci-dessus peuvent, au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, être réduits moyennant

worden mits een degelijke motivering naar aanleiding van bijzondere omstandigheden in verband met de tenuitvoerlegging van hetzij de stedenbouwkundige vergunning hetzij de stedenbouwkundige lasten.

HOOFDSTUK V. – Vrijstelling van de verplichte en facultatieve lasten

Artikel 7. – Worden vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten :

- 1° de realisatie van woningen;
- 2° de realisatie van groene ruimten;
- 3° de realisatie van transitparkeerplaatsen;
- 4° de realisatie van de volgende voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten : voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen of voorzieningen voor erkende erediensten of niet-confessionele zedenleer;
- 5° de vergunning die betrekking heeft op de inplanting van één van de bestemmingen bedoeld in artikel 3, terwijl de bestaande bestemming die wettelijk is ingeplant in het gebouw één van de andere bestemmingen is, bedoeld in artikel 3 en dit enkel als de verandering van de bestemming voortvloeit uit de nieuwe definities uit het glossarium van het GBP.

HOOFDSTUK VI. – Termijn voor de realisatie van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten

Artikel 8. – Wanneer de vergunnende overheid in de vergunning geen planning oplegt die de orde bepaalt waarin de toegestane handelingen of werken en de stedenbouwkundige lasten moeten worden uitgevoerd, moeten de volgende termijnen nageleefd worden :

- 1° de handelingen en werken met betrekking tot de lasten moeten aangevraagd zijn vóór de voltooiing van de werken die werden uitgevoerd op basis van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd en moeten voltooid zijn binnen de drie jaar van de aanvang van de werken die aan de oorsprong van de opgelegde lasten liggen;
- 2° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten een afzonderlijke vergunning vereisen naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, moet de vergunningsaanvraag ingediend worden door de houder van de vergunning in de loop van het jaar dat volgt op de aflevering van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd.

Die termijnen kunnen, op een met redenen omklede aanvraag van de houder van de vergunning door de vergunnende overheid herzien worden, voor zover evenwel dat de aanvraag hiertoe minstens twee maand vóór het verstrijken van de termijn is gebeurd.

HOOFDSTUK VII. – Financiële waarborgen

Artikel 8bis. – De bij de afgifte van een gedeeltelijk of volledig onuitgevoerde stedenbouwkundige vergunning opgelegde stedenbouwkundige lasten zullen in overweging worden genomen voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten die verschuldigd zijn op een zelfde onroerend goed bij de afgifte van latere stedenbouwkundige vergunningen en dit, voor een periode van tien jaar vanaf de dag van de kennisgeving van de vergunning die de bewuste lasten gegenereerd heeft.

Artikel 9. – Behoudens het geval waarin de stedenbouwkundige lasten geheel de vorm aannemen van de storting van een geldsom, dient de houder van de vergunning een financiële waarborg te leveren vóór de aanvang van de werken van het project waarvoor de lasten werden opgelegd.

De waarborg moet in verhouding staan tot de geraamde kostprijs van de investeringen die als lasten worden beschouwd.

De waarborg kan vrijgemaakt worden naarmate de lasten worden uitgevoerd en in verhouding tot de investeringen die in het kader van de

due motivation en raison de circonstances particulières liées à la mise en œuvre soit du permis d'urbanisme, soit des charges d'urbanisme.

CHAPITRE V. – Exonération de charges obligatoires et facultatives

Article 7. – Sont exonérés de charges d'urbanisme :

- 1° la réalisation de logements;
- 2° la réalisation d'espaces verts;
- 3° la réalisation de parkings de transit;
- 4° la réalisation des équipements d'intérêt collectif ou de service public suivants : les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus ou de morale laïque;
- 5° le permis ayant pour objet de permettre l'implantation d'une des destinations visées à l'article 3 alors que la destination existante légalement implantée dans l'immeuble est l'une des autres destinations visées à l'article 3, et ce, uniquement si ce changement de destination résulte des nouvelles définitions du glossaire du PRAS.

CHAPITRE VI. – Délai de réalisation des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives.

Article 8. – Lorsque l'autorité délivrante n'impose pas dans le permis le planning imposant l'ordre et le délai dans lesquels les actes ou les travaux autorisés ainsi que les charges d'urbanisme doivent être exécutés, les délais suivants doivent être respectés :

- 1° les actes et travaux relatifs aux charges doivent avoir commencé avant l'achèvement des travaux réalisés sur base du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et doivent être achevés dans les trois ans de l'ouverture du chantier qui est à l'origine de l'imposition des charges;
- 2° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges, la demande de permis doit être introduite par le titulaire du permis dans l'année qui suit la délivrance du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges.

Ces délais peuvent, sur demande motivée du titulaire du permis, être revus par l'autorité qui a délivré le permis, pour autant toutefois que la demande en ait été faite au moins deux mois avant l'échéance du délai.

CHAPITRE VII. – Garanties financières

Article 8bis. – Les charges d'urbanisme exécutées à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme partiellement ou totalement non exécuté seront prises en considération pour le calcul des charges d'urbanisme dues sur un même immeuble à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ultérieurs et ce, pour une durée de dix ans à dater du jour de la notification du permis ayant généré lesdites charges.

Article 9. – Hors le cas où les charges d'urbanisme portent en tout sur le versement d'une somme d'argent, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant le début d'exécution du chantier relatif au projet qui est à l'origine de l'imposition des charges.

La garantie doit être proportionnée au coût estimé de l'investissement considéré comme charges.

Elle peut être libérée au fur et à mesure de l'exécution des charges et à due concurrence de l'investissement consenti comme charges, sans

lasten werden gedaan; er mag evenwel in geen geval meer dan 60 % van de waarborg worden vrijgegeven, waarbij het saldo pas wordt vrijgegeven wanneer de vergunnende overheid de realisatie van de lasten heeft goedgekeurd.

Artikel 10. – Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij borg staan voor de goede uitvoering van de lasten, en dit tot de nieuwe houder van de vergunning de vergunnende overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan die bedoeld in artikel 9. Hetzelfde geldt wanneer de lasten worden gerealiseerd door een derde.

Artikel 11. – Onverminderd eventuele gerechtelijke vervolgingen zal de waarborg van rechtswege verworven zijn ten belope van de investeringen die nog gedaan moeten worden bij wijze van lasten, in de volgende gevallen :

- 1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de vergunning of, bij ontstentenis van zo'n vermelding, van de termijnen bepaald in artikel 8, behoudens bij overmacht;
- 2° wanneer de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt nadat de desbetreffende werken gedeeltelijk werden uitgevoerd; wanneer de vergunning vervallen is door overmacht, zal de waarborg slechts verworven zijn ten belope van de realisatie van de vloeroppervlakten die het opleggen van de lasten verantwoorden;
- 3° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten, naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, een afzonderlijke vergunning vereisen en dat :
  - hetzij de vergunningsaanvraag met betrekking tot de lasten het voorwerp heeft uitgemaakt van een weigering waartegen geen gewoon administratief verhaal meer mogelijk is;
  - hetzij de vergunning voor de realisatie van de lasten vervallen is.

Artikel 12. – De waarborg wordt slechts vrijgemaakt zonder realisatie van de lasten wanneer de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is zonder dat het project werd uitgevoerd, zelfs niet gedeeltelijk. ».

§ 2. – De aldus krachtens § 1 ingevoegde bepalingen zijn van kracht van 9 augustus 2004 tot 15 juni 2009.

## TITEL II Wijziging van de artikelen 100, 112 en 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

### Artikel 1

In artikel 100 van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt § 2 als volgt vervangen :

« § 2. – De Regering kan de financiële waarborgen vaststellen die opgelegd worden om de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten te garanderen, het bedrag ervan en de regels betreffende hun samenstelling en vrijmaking, alsook wat er met de lasten gebeurt in het geval dat de vergunning wordt overgedragen, de garanties waarvoor de partij die de vergunning overdraagt borg blijft staan ten aanzien van vergunnende overheid en de gevallen waarin de garanties van rechtswege toekomen aan de vergunnende overheid. De Regering kan voorts de termijnen bepalen waarbinnen de lasten gerealiseerd moeten worden evenals de regels met betrekking tot die realisatie. ».

### Artikel 2

In artikel 100 van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt § 3, eerste lid, als volgt vervangen :

pouvoir dépasser 60 %, le solde n'étant libéré que lors de l'agrément de la réalisation des charges par l'autorité délivrante.

Article 10. – En cas de cession de permis, le cédant reste tenu de garantir la bonne fin de l'exécution des charges, aussi longtemps que le nouveau titulaire du permis n'a pas fourni à l'autorité délivrante une garantie financière équivalente à celle visée à l'article 9. Il en va de même en cas de réalisation des charges par un tiers.

Article 11. – Sans préjudice d'éventuelles poursuites judiciaires, la garantie est acquise de plein droit et à due concurrence de l'investissement restant à consentir comme charges, dans les cas suivants :

- 1° en cas de non respect des délais de réalisation des charges mentionnés dans le permis, ou à défaut d'une telle mention, des délais visés à l'article 8, sauf cas de force majeure;
- 2° lorsque le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges se périmé après avoir été mis en oeuvre partiellement; lorsque la péremption est intervenue en raison d'un cas de force majeure, la garantie n'est acquise qu'à due concurrence de la réalisation des superficies de plancher justifiant l'imposition des charges;
- 3° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et que :
  - soit la demande de permis relative aux charges a fait l'objet d'une décision de refus qui n'est plus susceptible de recours administratifs ordinaires;
  - soit le permis qui autorise la réalisation des charges se périmé.

Article 12. – La garantie n'est libérée sans réalisation des charges que si le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges est périmé sans avoir été mis en oeuvre, même partiellement. ».

§ 2. – Les dispositions ainsi insérées en vertu du § 1<sup>er</sup> sont en vigueur du 9 janvier 2004 au 15 juin 2009.

## TITRE II De la modification des articles 100, 112 et 192 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

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

Dans l'article 100 de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le § 2 est remplacé comme suit :

« § 2. – Le Gouvernement peut déterminer les garanties financières qui sont imposées pour assurer l'exécution des charges d'urbanisme, leurs montants et les modalités de leurs constitutions et de leurs libérations, leurs sorts en cas de cession de permis, les garanties auxquelles le cédant du permis reste tenu vis-à-vis de l'autorité délivrante et les cas dans lesquels les garanties sont acquises de plein droit à l'autorité délivrante. Le Gouvernement peut également déterminer les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées et les modalités de leur réalisation. ».

### Article 2

Dans l'article 100 de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le § 3, aliéna 1<sup>er</sup>, est remplacé comme suit :

« § 3. – De Regering kan de aard vaststellen van de lasten die opgelegd worden, ongeacht of zij verplicht of facultatief zijn. Zij kan ook beslissen in welke omstandigheden er verplicht lasten opgelegd moeten worden en de minimumwaarde bepalen van de lasten welke in die omstandigheden opgelegd dienen te worden. De Regering kan tevens bepalen in welke omstandigheden er vrijstelling van oplegging geldt voor zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten of wanneer het bedrag ervan verminderd wordt. ».

#### Artikel 3

In artikel 112 van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt § 2 als volgt vervangen :

« § 2. – De Regering kan de financiële waarborgen vaststellen die opgelegd worden om de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten te garanderen, het bedrag ervan en de regels betreffende hun samenstelling en vrijmaking, alsook wat er met de lasten gebeurt in het geval dat de vergunning wordt overgedragen, de garanties waarvoor de partij die de vergunning overdraagt borg blijft staan ten aanzien van vergunnende overheid en de gevallen waarin de garanties van rechtswege toekomen aan de vergunnende overheid.

De Regering kan voorts de termijnen bepalen waarbinnen de lasten gerealiseerd moeten worden evenals de regels met betrekking tot die realisatie. ».

#### Artikel 4

In artikel 112 van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt § 3, eerste lid, als volgt vervangen :

« § 3. – De Regering kan de aard vaststellen van de lasten die opgelegd worden, ongeacht of zij verplicht of facultatief zijn. Zij kan ook beslissen in welke omstandigheden er verplicht lasten opgelegd moeten worden en de minimumwaarde bepalen van de lasten welke in die omstandigheden opgelegd dienen te worden. De Regering kan tevens bepalen in welke omstandigheden er vrijstelling van oplegging geldt voor zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten of wanneer het bedrag ervan verminderd wordt. ».

#### Artikel 5

In artikel 192 van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt het laatste lid geschrapt.

#### Artikel 6

De bepalingen van deze titel treden in werking op de dag waarop deze ordonnantie in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Brussel,

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing Huisvesting, Openbare Netheid, en Ontwikkelingssamenwerking,

Charles PICQUÉ

« § 3. – Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées qu'elles soient obligatoires ou facultatives. Il peut également décider les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixer la valeur minimale des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Il peut en outre arrêter les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exonérée ou leurs montants réduits. ».

#### Article 3

Dans l'article 112 de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le § 2 est remplacé comme suit :

« § 2. – Le Gouvernement peut déterminer les garanties financières qui sont imposées pour assurer l'exécution des charges d'urbanisme, leurs montants et les modalités de leurs constitutions et de leurs libérations, leurs sorts en cas de cession du permis, les garanties auxquelles le cédant du permis reste tenu vis-à-vis de l'autorité délivrante et les cas dans lesquels les garanties sont acquises de plein droit à l'autorité délivrante.

Le Gouvernement peut également déterminer les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées et les modalités de leur réalisation. ».

#### Article 4

Dans l'article 112 de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le § 3, aliéna 1<sup>er</sup>, est remplacé comme suit :

« § 3. – Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées qu'elles soient obligatoires ou facultatives. Il peut également décider les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixer la valeur minimale des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Il peut en outre arrêter les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exonérée ou leurs montants réduits. ».

#### Article 5

Dans l'article 192 de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le dernier alinéa est supprimé.

#### Article 6

Les dispositions du présent titre entrent en vigueur au jour de la publication au *Moniteur belge* de la présente ordonnance.

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,

Charles PICQUÉ



## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, vierde kamer, op 27 oktober 2009 door de Minister-Voorzitter van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering « betreffende de stedenbouwkundige lasten », heeft op 23 november 2009 het volgende advies (nr. 47.356/4) gegeven :

Zoals aangegeven wordt in de uiteenzetting van de « wettelijke en reglementaire context » die aan het ontwerpbesluit voorafgaat, wordt, parallel met de bedoeling waarop dit ontwerpbesluit steunt, « een voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening uitgewerkt » <sup>(1)</sup>, waarover de afdeling Wetgeving van de Raad van State vandaag advies 47.355/4 heeft uitgebracht.

Het voornoemde voorontwerp van ordonnantie strekt tot wijziging van de bepalingen waarbij wordt vastgesteld welke bevoegdheid aan de regering wordt opgedragen voor het regelen van de aangelegenheid van de stedenbouwkundige lasten.

Bovendien blijkt uit punt 6.1. van de memorie van toelichting bij dat voorontwerp uitdrukkelijk dat het de bedoeling is dat in het ontwerpbesluit rekening wordt gehouden met de op stapel staande wijzigingen van de artikelen 100, 112 en 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Het verzoek aan de Raad van State om advies te verstrekken over het ontwerpbesluit, is dan ook voorbarig en bijgevolg niet-ontvankelijk.

De kamer was samengesteld uit

De heren	P. LIÉNARDY,	kamervoorzitter,
	J. JAUMOTTE, L. DETROUX,	staatsraden,
Mevrouw	C. GIGOT,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door H. B. JADOT, eerste auditeur-afdelingshoofd.

<i>De Griffier,</i>	<i>De Voorzitter,</i>
C. GIGOT	P. LIÉNARDY

## AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 27 octobre 2009, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale « relatif aux charges d'urbanisme », a donné le 23 novembre 2009 l'avis (n° 47.356/4) suivant :

Comme l'indiquent les termes du « rappel du contexte légal et réglementaire » précédant le projet d'arrêté, la « démarche » sur laquelle repose celui-ci « s'opère en parallèle à l'élaboration d'un avant-projet d'ordonnance portant modification de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire » <sup>(1)</sup> sur lequel la section de législation du Conseil d'État a donné ce jour l'avis 47.355/4.

Ledit avant-projet d'ordonnance vise à modifier les dispositions fixant les habilitations données au Gouvernement de régler la matière des charges d'urbanisme.

En outre, il ressort expressément du point 6.1. de l'exposé des motifs de cet avant-projet que le projet d'arrêté tend à tenir compte des modifications qu'il est envisagé d'apporter aux articles 100, 112 et 192 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Aussi, la demande d'avis du Conseil d'État sur le projet d'arrêté est prématurée et partant irrecevable.

La chambre était composée de

Messieurs	P. LIÉNARDY,	président de chambre,
	J. JAUMOTTE, L. DETROUX,	conseillers d'État,
Madame	C. GIGOT,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, premier auditeur chef de section.

<i>Le Greffier,</i>	<i>Le Président,</i>
C. GIGOT	P. LIÉNARDY

(1) Zie punt 1.2, tweede alinea, van die uiteenzetting.

(1) Voir le paragraphe 1.2, alinéa 2.

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, vierde kamer, op 27 oktober 2009 door de Minister-Voorzitter van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening », heeft het volgende advies (nr. 47.355/4) gegeven :

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het voorontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het voorontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

### I. Voorafgaande vormvereisten

Overeenkomstig artikel 10, § 1, 2<sup>o</sup>, en artikel 32 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 juli 2006 betreffende de administratieve en begrotingscontrole evenals de begrotingsopmaak, moet het voorontwerp van ordonnantie om advies aan de inspecteur van Financiën worden voorgelegd en moet het de akkoordbevinding van de minister van Begroting verkrijgen.

Bij de huidige stand van het dossier lijken dit advies en deze akkoordbevinding niet verkregen.

De regering dient erop toe te zien dat deze vormvereisten vervuld worden.

### II. Onderzoek van het voorontwerp

A. *Ten aanzien van de geldigverklaring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 houdende wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten*

1. Het voorontwerp van ordonnantie strekt ertoe het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten, alsmede het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 houdende wijziging van dat besluit, die beide vernietigd zijn door de Raad van State in een arrest-Beroepsvereniging van de vastgoedsector c.s., nr. 194.193 van 15 juni 2009, geldig te verklaren.

Zoals in de memorie van toelichting eraan wordt herinnerd blijkt uit de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat een wetgevende geldigverklaring slechts aanvaardbaar is, inzonderheid ten aanzien van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid voor de wet, wanneer ze verantwoord is door het bestaan van uitzonderlijke omstandigheden (2). In som-

(2) Zie inzonderheid arrest nr. 51/2007 van 28 maart 2007, waarvan in de memorie van toelichting ruime uittreksels overgenomen zijn.

## AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 27 octobre 2009, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance « portant modification de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire », a donné l'avis (n° 47.355/4) suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations ci-après.

### I. Formalités préalables

Conformément à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, et à l'article 32 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juillet 2006 relatif au contrôle administratif et budgétaire ainsi qu'à l'établissement du budget, l'avant-projet d'ordonnance doit être soumis à l'avis de l'inspecteur des Finances et recevoir l'accord du Ministre du Budget.

En l'état actuel du dossier, il n'apparaît pas que cet avis et cet accord auraient été obtenus.

Il appartiendra au Gouvernement de veiller à l'accomplissement de ces formalités.

### II. Examen de l'avant-projet

A. *Quant à la validation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme*

1. L'avant-projet d'ordonnance tend à valider l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme ainsi que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant cet arrêté, qui ont tous deux été annulés par le Conseil d'État dans un arrêt Union professionnelle du secteur immobilier et consorts, n° 194.193 du 15 juin 2009.

Comme le rappelle l'exposé des motifs, il résulte d'une jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle qu'une validation législative n'est admissible, en particulier au regard du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi, que si elle est justifiée par des circonstances exceptionnelles (2). Certains arrêts de la Cour constitutionnelle précisent que des motifs

(2) Voir notamment l'arrêt n° 51/2007 du 28 mars 2007, dont l'exposé des motifs reproduit de larges extraits.

mige arresten van het Grondwettelijk Hof wordt gepreciseerd dat dwingende motieven van algemeen belang ook een verantwoording kunnen bieden voor een wetgevende geldigmaking <sup>(3)</sup>.

*In casu* wordt in de memorie van toelichting de wil van de Regering om de besluiten van 12 juni 2003 en 18 december 2003 geldig te verklaren gewettigd door het streven om « de samenhang in het ruimtelijke ordenings- en huisvestingsbeleid en in de daaraan verbonden steunmaatregelen te bewaren » en « de financiële gevolgen van de procedures die ingesteld kunnen worden ingevolge het arrest van 15 juni 2009 » in aanmerking te nemen, teneinde te voorkomen dat « de gewestelijke financiën in gevaar worden gebracht ». Deze overwegingen, hoe legitiem ze ook zijn, zijn als zodanig in veel te algemene termen gesteld <sup>(4)</sup>. De beoogde wetgevende geldigverklaring zou alleen kunnen worden aanvaard indien veel concreter en omstandiger wordt aangetoond dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, als het niet op die manier tewerk gaat, in een situatie dreigt te geraken waarin « de samenhang in het ruimtelijke ordenings- en huisvestingsbeleid en in de daaraan verbonden steunmaatregelen » echt in het gedrang zou kunnen komen en « de gewestelijke financiën » of die van de betrokken gemeenten werkelijk « in gevaar [zouden kunnen] worden gebracht ».

Het staat aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op dit punt des te waakzamer te zijn daar het redelijkerwijs de nietigverklaring van de besluiten van 12 juni 2003 en van 18 december 2003 had kunnen verwachten, aangezien de afdeling Wetgeving van de Raad van State in de adviezen over de ontwerpen die tot de goedkeuring van deze besluiten hebben geleid, de aandacht had gevestigd op de ontoereikende rechtsgrond van die regelingen <sup>(5)</sup>.

In dit verband moet eraan worden herinnerd dat de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het arrest van 15 juni 2009 geoordeeld heeft dat er in de zaak die haar was voorgelegd geen reden was om gebruik te maken van de mogelijkheid haar geboden door artikel 14<sup>ter</sup> van de gecoördineerde wetten op de Raad van State om de terugwerking van de vernietiging van de bestreden bepalingen te beperken, om de volgende redenen :

« Overwegende dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State de aandacht van de verwerende partij gevestigd had op de onwettigheden van het bestreden besluit toen het in ontwerpfasen verkeerde; dat de verwerende partij heeft gemeend haar advies naast zich neer te kunnen leggen; dat ze willens en wetens het risico heeft genomen een door onwettigheden aangetast besluit uit te vaardigen; dat ze later, blijkbaar nadat ze zich ervan rekenschap heeft gegeven dat sommige van de wettigheidsbezwaren die tegen het oorspronkelijke besluit waren ingebracht, gegrond waren, ervoor gekozen heeft dat besluit te wijzigen, terwijl ze het evengoed had kunnen opheffen en een nieuw besluit had kunnen uitvaardigen waarvan de geldigheid niet aangetast zou worden door de nietigverklaring van het oorspronkelijke besluit; dat het handhaven van betwistbare bepalingen aanleiding geeft tot rechtsonzekerheid, wat vermeden moet worden, zeker wanneer de verwerende partij niet aangeeft welke omstandigheden zouden wettigen dat afgeweken wordt van het gemene recht inzake de gevolgen van een nietigverklaring; dat er geen grond is om het gevolg, *ex tunc* en *erga omnes* van de nietigverklaring te temperen. ».

Dit staat er weliswaar niet radicaal aan in de weg dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de wetgever voorstelt de besluiten van 12 juni

(3) Zie onder meer de arresten nr. 86/2005 van 4 mei 2005, nr. 177/2005 van 7 december 2005, nr. 20/2006 van 1 februari 2006, nr. 152/2006 van 18 oktober 2006 en nr. 41/2008 van 4 maart 2008.

(4) Over het feit dat een verantwoording in algemene termen gesteld niet kan worden geacht het verantwoord karakter van een geldigverklaring aan te tonen, zie inzonderheid arrest nr. 134/98 van het Grondwettelijk Hof van 16 december 1998.

(5) Zie advies 34.645/4, gegeven op 18 maart 2003, over het ontwerp dat aanleiding heeft gegeven tot het besluit van 12 juni 2003, en advies 36.155/4, gegeven op 10 december 2003 over het ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van 18 december 2003.

impérieux d'intérêt général sont aussi de nature à justifier une validation législative <sup>(3)</sup>.

En l'espèce, l'exposé des motifs justifie la volonté du Gouvernement de valider les arrêtés du 12 juin 2003 et du 18 décembre 2003 par le souci de « sauvegarder la cohérence de la politique d'aménagement du territoire et du logement et des aides y afférentes » et d'avoir égard « aux conséquences financières des procédures qui pourraient être introduites à la suite de l'arrêt du 15 juin 2009 », ceci afin d'éviter « la mise en péril des finances régionales ». Si légitimes qu'elles soient, ces considérations sont, en l'état, formulées en des termes beaucoup trop généraux <sup>(4)</sup>. La validation législative envisagée ne pourrait être admise que s'il était établi de manière beaucoup plus concrète et circonstanciée qu'à défaut de procéder de la sorte, la Région de Bruxelles-Capitale risquerait fort de se trouver dans une situation où « la cohérence de la politique d'aménagement du territoire et du logement et des aides y afférentes » pourrait être réellement compromise et où « les finances régionales » ou celles des communes concernées pourraient véritablement être « mises en péril ».

Il appartient à la Région de Bruxelles-Capitale d'être d'autant plus vigilante sur ce point qu'elle pouvait raisonnablement s'attendre à l'annulation des arrêtés du 12 juin 2003 et du 18 décembre 2003, dès lors que la section de législation du Conseil d'État avait, dans les avis donnés sur les projets qui ont débouché sur l'adoption de ces arrêtés, attiré l'attention sur l'insuffisance de fondement légal desdits textes <sup>(5)</sup>.

À cet égard, on ne peut manquer de rappeler que, dans l'arrêt du 15 juin 2009, la section du contentieux administratif du Conseil d'État a estimé qu'il n'y avait pas lieu, dans l'affaire qui lui était soumise, de faire usage de la possibilité que lui ouvre l'article 14<sup>ter</sup> des lois coordonnées sur le Conseil d'État de limiter l'effet rétroactif de l'annulation des dispositions attaquées, et ce pour les motifs suivants :

« Considérant que la section de législation du Conseil d'État avait attiré l'attention de la partie adverse sur les illégalités que contenait l'arrêté attaqué alors qu'il était en projet; que la partie adverse n'a pas estimé devoir suivre son avis; qu'elle a pris en connaissance de cause le risque d'édicter un arrêté entaché d'illégalités; qu'ultérieurement, apparemment après avoir pris conscience de ce que certaines des critiques de légalité articulées contre l'arrêté initial étaient fondées, elle a choisi de modifier cet arrêté alors qu'elle aurait aussi bien pu l'abroger et en adopter un nouveau dont la validité n'aurait pas été affectée par l'annulation de l'arrêté initial; que le maintien en vigueur de dispositions contestables est une source d'insécurité juridique qu'il convient d'éviter, particulièrement alors que la partie adverse n'indique pas les circonstances qui justifieraient qu'il soit dérogé au droit commun des effets de l'annulation; qu'il n'y a pas lieu de tempérer l'effet *ex tunc* et *erga omnes* de l'annulation. ».

Certes, ceci n'empêche pas radicalement le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de proposer au législateur de valider les ar-

(3) Voir notamment les arrêts n° 86/2005 du 4 mai 2005, n° 177/2005 du 7 décembre 2005, n° 20/2006 du 1<sup>er</sup> février 2006, n° 152/2006 du 18 octobre 2006 et n° 41/2008 du 4 mars 2008.

(4) Sur le fait qu'une justification formulée en des termes généraux ne peut constituer une démonstration du caractère justifié d'une validation, voir notamment l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 134/98 du 16 décembre 1998.

(5) Voir l'avis 34.645/4, donné le 18 mars 2003, sur le projet devenu l'arrêté du 12 juin 2003, et l'avis 36.155/4, donné le 10 décembre 2003 sur le projet devenu l'arrêté du 18 décembre 2003.

2003 en 18 december 2003 geldig te verklaren. Maar de omstandigheid dat ze redelijkerwijs de nietigverklaring van de genoemde besluiten kon verwachten en dat de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, die nadrukkelijk wijst op dit gegeven en op het feit dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet opgaf om welke redenen zou worden afge-weken van het gemene recht inzake de gevolgen van nietigverklaring, geoordeeld heeft dat er *in casu* geen reden was om van artikel 14<sup>ter</sup> van de gecöördineerde wetten op de Raad van State gebruik te maken, moet thans de steller van het voorontwerp ertoe brengen de beoogde geldigverklaring des te specifiek en overtuigender te wettigen.

Het voorontwerp dient dus opnieuw te worden onderzocht in het licht van de beginselen uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof om de bepalingen ervan te wettigen op basis van uitzonderlijke omstandigheden of dwingende motieven van algemeen belang.

Onder voorbehoud van het gevolg dat aan deze opmerking wordt gegeven, is het dat de bepalingen van het voorontwerp tot geldigverklaring van de besluiten van 12 juni 2003 en 18 december 2003 worden onderzocht.

2. Er mag niet uit het oog verloren worden dat krachtens de artikelen 300, 3<sup>o</sup>, en 306 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna te noemen « BWRO ») het feit hoe dan ook inbreuk te plegen op de voorschriften van de stedenbouwkundige vergunningen of de verkavelingsvergunningen – wat onder andere het niet-naleven van de voorschriften van de vergunningen betreffende de stedenbouwkundige lasten omvat – geldt als een strafbaar feit.

Door de nietigverklaring van de besluiten van 12 juni 2003 en 18 december 2003 kan het niet-naleven van voorschriften waarbij deze besluiten toegepast zijn, niet geacht worden een strafbaar feit te zijn.

Gelet op de regel dat er in strafzaken geen terugwerkende kracht is, die inzonderheid vastgelegd is in artikel 7, lid 1, van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden <sup>(6)</sup> en in artikel 15, lid 1, van het Internationaal verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten <sup>(7)</sup>, kan dit niet ter discussie worden gesteld door de beoogde geldigverklaring <sup>(8)</sup>.

Om alle kritiek in dit verband te voorkomen, zou het voorontwerp moeten worden aangevuld met een bepaling waaruit duidelijk blijkt dat het niet in acht nemen van de voorschriften van vergunningen waarbij door het voorontwerp geldig verklaarde bepalingen worden toegepast, geen strafbaar feit uitmaakt.

3. Het voorontwerp neemt met terugwerking de inhoud van de bepalingen van het besluit van 12 juni 2003 over. Het doet de werkingssfeer in de tijd van de geldig verklaarde bepalingen en de periode waarin deze bepalingen van kracht zijn geweest vooraleer het arrest van de Raad van State van 15 juni 2009 is geweest, samenvallen door een onderscheid te maken naargelang de oorspronkelijke versie van het besluit van 12 juni 2003 van kracht was of die welke het gevolg was van de wijzigingen erin aangebracht bij het besluit van 18 december 2003. De afdeling Wetgeving merkt voorts op dat, zoals uit de memorie van toelichting blijkt, de stellers

rêtés du 12 juin 2003 et du 18 décembre 2003. Mais la circonstance qu'il pouvait raisonnablement s'attendre à l'annulation desdits arrêtés et que le Conseil d'État, section du contentieux administratif, mettant en exergue cet élément et le fait que la Région de Bruxelles-Capitale n'indiquait pas les raisons justifiant qu'il fût dérogé au droit commun des effets de l'annulation, a estimé qu'il n'y avait pas lieu, en l'espèce, de faire usage de l'article 14<sup>ter</sup> des lois coordonnées sur le Conseil d'État, doit conduire à présent l'auteur de l'avant-projet à justifier la validation envisagée de manière d'autant plus spécifique et convaincante.

L'avant-projet sera donc réexaminé à la lumière des principes dégagés par la jurisprudence de la Cour constitutionnelle afin de justifier ses dispositions au regard de circonstances exceptionnelles ou de motifs impérieux d'intérêt général.

C'est sous réserve des suites qui seront données à cette observation que sont examinées les dispositions de l'avant-projet validant les arrêtés du 12 juin 2003 et du 18 décembre 2003.

2. Il ne peut être perdu de vue qu'en vertu des articles 300, 3<sup>o</sup> et 306 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après « CoBAT »), le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des permis d'urbanisme ou de lotir – ce qui inclut, notamment, le non-respect des prescriptions des permis relatives aux charges d'urbanisme – est constitutif d'une infraction pénale.

Du fait de l'annulation des arrêtés du 12 juin 2003 et du 18 décembre 2003, le non-respect de prescriptions qui ont fait application de ces arrêtés ne peut être considéré comme étant constitutif d'une infraction pénale.

Compte tenu de la règle de la non-rétroactivité en matière pénale, que consacrent, notamment, l'article 7, § 1<sup>er</sup>, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales <sup>(6)</sup> et l'article 15, § 1<sup>er</sup>, du Pacte international relatif aux droits civils et politiques <sup>(7)</sup>, ceci ne peut être mis en cause par la validation envisagée <sup>(8)</sup>.

En vue d'éviter toute critique à cet égard, il conviendrait que l'avant-projet soit complété par une disposition faisant clairement apparaître que le non-respect des prescriptions de permis qui ont fait application des dispositions validées par l'avant-projet n'est pas constitutif d'une infraction pénale.

3. L'avant-projet reprend rétroactivement le contenu des dispositions de l'arrêté du 12 juin 2003. Il fait coïncider le champ d'application dans le temps des dispositions validées et la période pendant laquelle ces dispositions ont été en vigueur avant que n'intervienne l'arrêt du Conseil d'État du 15 juin 2009, en distinguant selon qu'était en vigueur la version d'origine de l'arrêté du 12 juin 2003 ou celle résultant des modifications qu'y a apportées l'arrêté du 18 décembre 2003. La section de législation observe encore que, comme le fait apparaître l'exposé des motifs, les auteurs de l'avant-projet n'entendent pas valider une disposition – l'article 3 de l'ar-

(6) « Niemand kan worden veroordeeld wegens een handelen of nalaten, dat geen strafbaar feit naar nationaal of internationaal recht uitmaakte ten tijde dat het handelen of nalaten geschiedde. ».

(7) « Niemand kan worden veroordeeld wegens een handelen of nalaten, dat geen strafbaar feit naar nationaal of internationaal recht uitmaakte ten tijde dat het handelen of nalaten geschiedde. ».

(8) Over de toepassing van deze regel in het geval van een wetgevende geldigverklaring, zie advies 10.861/1/V van de afdeling Wetgeving van de Raad van State, gegeven op 12 augustus 1969 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 23 december 1969 houdende sanering van de nijverheidsmaaldertij (Parl. St., Senaat 1969-1970, nr. 26, blz. 8). Lees ook D. Renders, *La consolidation législative de l'acte administratif unilatéral*, Bruylant en LGDJ, 2003, blz. 352 tot 357.

(6) « Nul ne peut être condamné pour une action ou une omission qui, au moment où elle a été commise, ne constituait pas une infraction d'après le droit national ou international ».

(7) « Nul ne sera condamné pour des actions ou omissions qui ne constitueraient pas un acte délictueux d'après le droit national ou international au moment où elles ont été commises ».

(8) Sur l'application de cette règle dans l'hypothèse d'une validation législative, voir l'avis 10.861/1/V de la section de législation du Conseil d'État, donné le 12 août 1969 sur un avant-projet devenu la loi du 23 décembre 1969 portant assainissement de la meunerie industrielle (Doc. parl., Sénat, 1969-1970, n<sup>o</sup> 26, p. 8). Lire aussi D. Renders, *La consolidation législative de l'acte administratif unilatéral*, Bruylant et LGDJ, 2003, pp. 352 à 357.

van het voorontwerp niet de bedoeling hebben een bepaling – artikel 3 van het besluit van 12 juni 2003 <sup>(9)</sup> – geldig te verklaren die bij het arrest van de Raad van State van 15 juni 2009 nietig is verklaard om een reden die geen verband houdt met een gebrek aan een vooraf aan de Regering verleende wettelijke machtiging.

Aldus is het voorontwerp uitgedacht om bepalingen te bekrachtigen die van toepassing zijn geweest en waarvan de adressaten geacht werden de strekking te kennen, waarbij erop toegezien wordt dat geen bepaling geldig wordt verklaard waaraan een ander gebrek kleeft dan het gebrek aan een voorafgaande wettelijke machtiging. Onder voorbehoud van de opmerkingen nrs. 1 en 2 die hierboven gemaakt zijn, kan dit ertoe bijdragen dat de beoogde geldigverklaring wordt geacht geen onevenredige gevolgen teweeg te brengen, waardoor ze juridisch onaanvaardbaar zou zijn.

Er moet evenwel op worden gewezen dat op verschillende punten de tekst van het voorontwerp niet volledig met de wil van de stellers ervan, zoals hierboven aangegeven, overeenstemt :

a) In de teksten die, volgens het voorontwerp, de titels XI en *XIbis* van de ordonnantie van 13 mei 2004 moeten vormen, is men van zins in artikel 7, 5°, een bepaling op te nemen waarin de inhoud wordt overgenomen van de bepaling die, voordat het arrest van de Raad van State van 15 juni 2009 is geweest, artikel 8, 5°, van het besluit van 12 juni 2003 vormde.

Deze bepaling heeft alleen een reden van bestaan in relatie tot artikel 3 van het besluit van 12 juni 2003.

Zoals echter hierboven aangegeven is, hebben de stellers van het voorontwerp niet de bedoeling de laatstgenoemde bepaling geldig te verklaren.

In de ontworpen titels XI en *XIbis* moet artikel 7, 5°, dus vervallen.

b) In de tekst die, volgens het voorontwerp, titel *XIbis* van de ordonnantie van 13 mei 2004 moet worden, is men voornemens in artikel 1, d), de definitie van het woord « parkingoppervlakte » in te voegen die voorkwam in artikel 1, d), van de oorspronkelijke versie van het besluit van 12 juni 2003.

Deze definitie komt echter niet meer voor in de versie van het besluit van 12 juni 2003 die gewijzigd is bij het besluit van 18 december 2003, welke versie men van zins is met de ontworpen titel *XIbis* geldig te verklaren. Ze hoort er dus niet thuis. De gemachtigde van de Minister-President heeft voor het overige bevestigd dat de bewuste definitie uit onachtzaamheid in de ontworpen titel *XIbis* is overgenomen.

In de ontworpen titel *XIbis* dient artikel 1, d), dus te vervallen <sup>(10)</sup>.

c) Het besluit van 12 juni 2003 is op 1 augustus 2003 in werking getreden.

De gemachtigde van de Minister-President is het erover eens dat de datum van 1 januari 2003 bij vergissing vermeld is in artikel 2, § 2, van titel I van het voorontwerp. Deze datum moet worden vervangen door die van 1 augustus 2003.

4. Bovendien zijn bepalingen van verordenende aard, door de geldigverklaring ervan door de wetgever, niet gevrijwaard tegen kritiek wegens

(9) Zowel in de oorspronkelijke versie ervan als in die welke het gevolg is van de wijzigingen die het besluit van 18 december 2003 erin heeft aangebracht.

(10) De afdeling Wetgeving merkt op dat dit de twee zinnen omvat waarin staat hoe de afmetingen van de parkeerplaatsen moeten worden gemeten, waarbij deze twee zinnen duidelijk deel uitmaken van de definitie van het begrip « parkingoppervlakte » in artikel 1, d), van de oorspronkelijke versie van het besluit van 12 juni 2003.

rêté du 12 juin 2003 <sup>(9)</sup> – que l'arrêt du Conseil d'État du 15 juin 2009 a annulée pour un motif étranger à un défaut d'habilitation législative préalablement donnée au Gouvernement.

Ainsi, l'avant-projet est conçu pour confirmer des dispositions qui ont été applicables et dont les destinataires étaient censés connaître la portée, et ce en veillant à ne pas valider une disposition atteinte d'un vice autre que le défaut d'habilitation législative préalable. Sous réserve des observations n°s 1 et 2 faites ci-dessus, ceci peut contribuer à ce que la validation envisagée soit considérée comme ne produisant pas d'effets disproportionnés, qui la rendraient juridiquement inadmissible.

Il convient toutefois d'observer que, sur plusieurs points, le texte de l'avant-projet n'est pas tout à fait conforme à la volonté de ses auteurs, telle qu'indiquée ci-dessus :

a) Dans les textes qui, selon l'avant-projet, sont appelés à former les titres XI et *XIbis* de l'ordonnance du 13 mai 2004, il est envisagé d'insérer, à l'article 7, 5°, une disposition reprenant le contenu de celle qui formait, avant que n'intervienne l'arrêt du Conseil d'État du 15 juin 2009, l'article 8, 5°, de l'arrêté du 12 juin 2003.

Cette disposition n'a de raison d'être qu'en référence à l'article 3 de l'arrêté du 12 juin 2003.

Or, comme indiqué ci-dessus, les auteurs de l'avant-projet n'entendent pas valider cette dernière disposition.

Dans les titres XI et *XIbis* en projet, l'article 7, 5°, doit donc être omis.

b) Dans le texte qui, selon l'avant-projet, est appelé à former le titre *XIbis* de l'ordonnance du 13 mai 2004, il est envisagé d'insérer, à l'article 1<sup>er</sup>, d), la définition de l'expression « superficie de parking » qui figurait à l'article 1<sup>er</sup>, d), de la version d'origine de l'arrêté du 12 juin 2003.

Or, cette définition ne figure plus dans la version de l'arrêté du 12 juin 2003 modifiée par l'arrêté du 18 décembre 2003, version que tend à valider le titre *XIbis* en projet. Elle n'y a donc pas sa place. La déléguée du Ministre-Président a, du reste, confirmé que c'est par inadvertance que ladite définition avait été reprise dans le titre *XIbis* en projet.

Dans le titre *XIbis* en projet, l'article 1<sup>er</sup>, d), doit donc être omis <sup>(10)</sup>.

c) L'arrêté du 12 juin 2003 est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2003.

Aussi, comme en a convenu la déléguée du Ministre-Président, c'est par erreur qu'à l'article 2, § 2, du titre 1<sup>er</sup> de l'avant-projet, il est fait mention de la date du 1<sup>er</sup> janvier 2003. Cette date doit être remplacée par celle du 1<sup>er</sup> août 2003.

4. Par ailleurs, le fait que le législateur valide des dispositions de nature réglementaire ne met pas celles-ci à l'abri de critiques déduites du

(9) Tant dans sa version d'origine que dans celle résultant des modifications qu'y a apportées l'arrêté du 18 décembre 2003.

(10) La section de législation observera que ceci englobe les deux phrases précisant comment mesurer les dimensions des parkings, ces deux phrases faisant manifestement partie de la définition de la notion de « superficie de parking » que procurait l'article 1<sup>er</sup>, d), de la version d'origine de l'arrêté du 12 juin 2003.

het niet-naleven van bepalingen die in de hiërarchie van de normen hoger staan dan ordonnanties.

Er dient heel in het bijzonder aandacht te worden besteed aan de naleving van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid voor de wet.

In dit verband wordt eraan herinnerd dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State in de verschillende adviezen die ze heeft gegeven over ontwerpen van besluit betreffende stedenbouwkundige lasten, in het bijzonder heeft benadrukt dat de regering alle maatregelen bepaald in deze regelingen in het licht van het gelijkheidsbeginsel moest kunnen wettigen <sup>(11)</sup>.

Een gelijklopende opmerking geldt voor de beoogde geldigverklaring.

Zo behoort de wetgever heel in het bijzonder in het licht van het gelijkheidsbeginsel de keuze te wettigen van de feiten die verplichte stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben, het onderscheid dat wordt gemaakt om het bedrag van deze lasten te bepalen, alsook de gevallen waarin in een vrijstelling van verplichte of facultatieve lasten wordt voorzien.

#### B. Ten aanzien van de wijziging van de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO

1. In de bepalingen die, volgens het voorontwerp, artikel 100, § 2, tweede zin, en artikel 112, § 2, tweede lid, van het BWRO moeten vormen, wordt voorzien in een machtiging van de regering om de termijnen voor de realisatie van de stedenbouwkundige lasten te bepalen.

De vraag rijst hoe de voorschriften die de regering aldus mag uitvaardigen zich zullen verdragen met de voorschriften betreffende het verval van vergunningen, vastgesteld bij de artikelen 101 en 113 tot 117 van het BWRO <sup>(12)</sup>: er mag immers heel in het bijzonder niet uit het oog verloren worden dat volgens deze bepalingen het niet uitvoeren van de stedenbouwkundige lasten een reden van verval van de vergunning is <sup>(13)</sup>.

De wetgever dient zich over dit punt uit te spreken.

2. Krachtens de bepalingen die, volgens het voorontwerp, artikel 100, § 3, eerste lid, eerste zin, en artikel 112, § 3, eerste lid, eerste zin, van het BWRO moeten worden « (kan) de regering ... de aard vaststellen van de lasten die opgelegd worden, ongeacht of zij verplicht of facultatief zijn ».

In de artikelen 100, § 1, en 112, § 1, van het BWRO wordt deze kwestie evenwel reeds geregeld.

De afdeling Wetgeving vraagt zich dan ook af wat de juiste inhoud is van de bevoegdheid die men overweegt aan de regering toe te kennen. In dit verband wordt benadrukt dat het niet aan de regering staat om bepalingen van wetgevende aard te parafraseren <sup>(14)</sup> en dat in een regeling zoals die welke voortvloeit uit de artikelen 100, § 1, eerste lid, en 112, § 1, eerste lid, van het BWRO, waarin de wetgever de vormen die voor een stedenbouwkundige last overwogen kunnen worden bij wijze van voor-

(11) Zie de voormelde adviezen 34.645/4 en 36.155/4, alsook advies 37.111/4, gegeven op 2 juni 2004 over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen.

(12) Lees in dit verband Ph. Levert, « *Les charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* », *Amén.*, 2008, blz. 258 en volgende, blz. 268 en 269.

(13) Artikel 101, § 1, eerste lid, en artikel 113, tweede lid, van het BWRO.

(14) Zie, wat dit punt betreft, het voormelde advies 37.111/4 van de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

non-respect de dispositions qui, dans la hiérarchie des normes, sont supérieures aux ordonnances.

Il convient tout particulièrement d'être attentif au respect du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi.

À cet égard, il est rappelé que, dans les divers avis qu'elle a donnés sur des projets d'arrêtés relatifs aux charges d'urbanisme, la section de législation du Conseil d'État avait spécialement insisté sur le fait qu'il appartenait au Gouvernement d'être en mesure de justifier l'ensemble des mesures prévues par ces textes au regard du principe d'égalité <sup>(11)</sup>.

Une observation analogue vaut pour la validation envisagée.

Ainsi, il incombe tout particulièrement au législateur de justifier au regard du principe d'égalité le choix des faits générateurs de charges d'urbanisme obligatoires, les distinctions faites en vue de déterminer le montant de ces charges, ainsi que les hypothèses dans lesquelles il est prévu une exonération de charges, obligatoires ou facultatives.

#### B. Quant à la modification des articles 100, 112 et 192 du CoBAT

1. Dans les dispositions qui, selon l'avant-projet, sont appelées à former l'article 100, § 2, seconde phrase, et l'article 112, § 2, alinéa 2, du CoBAT, il est prévu d'habiliter le Gouvernement à déterminer les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées.

La question se pose de savoir comment les règles que le Gouvernement est ainsi habilité à prendre sont appelées à se combiner avec les règles relatives à la péremption des permis, que fixent les articles 101 et 113 à 117 du CoBAT <sup>(12)</sup>: en effet, il importe de ne pas perdre de vue, tout particulièrement, que ces dispositions font du défaut de mise en œuvre ou d'exécution des charges d'urbanisme un motif de péremption des permis <sup>(13)</sup>.

Il appartiendra au législateur de se prononcer sur ce point.

2. En vertu des dispositions qui, selon l'avant-projet, sont appelées à former l'article 100, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, première phrase, et l'article 112, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, première phrase, du CoBAT, « le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées qu'elles soient obligatoires ou facultatives ».

Or, les articles 100, § 1<sup>er</sup>, et 112, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT règlent déjà cette question.

La section de législation se demande dès lors quel est l'objet exact de l'habilitation qu'il est envisagé d'accorder au Gouvernement. Il est, à cet égard, insisté sur le fait que le Gouvernement n'a pas à paraphraser des dispositions de nature législative <sup>(14)</sup> et que, dans un système tel que celui résultant des articles 100, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, et 112, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoBAT, où le législateur énonce de manière exemplative les formes qu'il est possible d'envisager pour une charge d'urbanisme, le Gouvernement

(11) Voir les avis 34.645/4 et 36.155/4, précités, ainsi que l'avis 37.111/4, donné le 2 juin 2004 sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme.

(12) Lire, à ce sujet, Ph. Levert, « *Les charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* », *Amén.*, 2008, pp. 258 et sv., pp. 268 et 269.

(13) Article 101, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, et article 113, alinéa 2, du CoBAT.

(14) Voir sur ce point l'avis 37.111/4 précité, de la section de législation du Conseil d'État.

beeld aangeeft, de regering geen limitatieve opsomming mag geven van de verschillende vormen die de stedenbouwkundige lasten kunnen aannemen <sup>(15)</sup>.

Als het de bedoeling is om, zoals in de bepalingen die thans de artikelen 100, § 2, en 112, § 2, van het BWRO vormen, de regering in staat te stellen prioriteiten inzake de bestemming van de stedenbouwkundige lasten vast te leggen, behoort de tekst in die zin te worden gesteld.

3. De bepalingen die, volgens het voorontwerp, artikel 100, § 3, eerste lid, tweede en derde zin, en artikel 112, § 3, eerste lid, tweede en derde zin, van het BWRO moeten worden, geven aanleiding tot de volgende opmerkingen :

a) In verband met de waarde of het bedrag van de stedenbouwkundige lasten wordt in het voorontwerp voorgesteld om aan de regering twee bevoegdheden op te dragen. De eerste heeft betrekking op het bepalen van de minimumwaarde van de verplichte stedenbouwkundige lasten en de tweede op het bepalen van de omstandigheden waarin het bedrag van zowel de verplichte als de facultatieve stedenbouwkundige lasten verminderd kan worden.

De respectieve werkingssfeer van deze opgedragen bevoegdheden is beperkt tot hetgeen hiervoren aangegeven is. De afdeling Wetgeving vraagt zich af of dat wel de bedoeling van de stellers van het voorontwerp is, dan wel of het niet veeleer hun bedoeling is om de regering de bevoegdheid toe te kennen om zelf de waarde van de stedenbouwkundige lasten te bepalen of de criteria op basis waarvan die waarde bepaald kan worden, ongeacht of de stedenbouwkundige lasten in kwestie verplicht zijn of facultatief.

De tekst dient opnieuw te worden bekeken en in voorkomend geval op dit punt te worden herzien.

b) In de derde zin van de onderzochte bepalingen zou geschreven moeten worden : « ... in welke omstandigheden het opleggen van zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten uitgesloten is of wanneer het bedrag ervan verminderd wordt ».

4. Mocht het de bedoeling van de wetgever zijn om de regel die vervat was in artikel 9bis van het besluit van 12 juni 2003, namelijk « de bij de afgifte van een gedeeltelijk of volledig onuitgevoerde stedenbouwkundige vergunning opgelegde stedenbouwkundige lasten zullen in overweging genomen worden voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten die verschuldigd zijn op eenzelfde onroerend goed bij de afgifte van de latere stedenbouwkundige vergunning en dit, voor een periode van tien jaar vanaf de dag van de kennisgeving van de vergunning die de bewuste lasten gegenereerd heeft » te verankeren, dan zou de wetgever die regel zelf moeten geven of aan de regering de bevoegdheid moeten opdragen waarop voor die regel kan worden gesteund <sup>(16)</sup>.

### C. De gebruikte wetgevingstechniek

Onder voorbehoud van de opmerkingen die hiervoren zijn gemaakt, dient erop te worden gewezen dat het voorontwerp van ordonnantie uit het oogpunt van de wetgevingstechniek volledig te kort schiet <sup>(17)</sup>.

Zo doet het voorontwerp zich heel in het bijzonder voor als een tekst tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 tot ratificatie van het BWRO, terwijl het in feite strekt tot wijziging van het BWRO zelf.

(15) Zie, wat dit punt betreft, het voormelde advies 34.645/4 van de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

(16) In het voormelde advies 37.111/4 heeft de afdeling Wetgeving van de Raad van State erop gewezen dat voor die bepaling geen rechtsgrond voorhanden was.

(17) Zie Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, 2008, (www.raadvst-consetat.be), tab « Wetgevingstechniek ».

ne peut énumérer de manière limitative les différentes natures que ces charges sont susceptibles de revêtir <sup>(15)</sup>.

Si l'intention est de permettre au Gouvernement, comme dans les dispositions formant actuellement les articles 100, § 2, et 112, § 2, du CoBAT, de fixer des priorités quant à l'affectation des charges d'urbanisme, le texte doit être rédigé en ce sens.

3. Les dispositions qui, selon l'avant-projet, sont appelées à former l'article 100, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, deuxième et troisième phrases, et l'article 112, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, deuxième et troisième phrases, du CoBAT appellent les observations suivantes :

a) En ce qui concerne la valeur ou le montant des charges d'urbanisme, l'avant-projet envisage de donner deux habilitations au Gouvernement. La première porte sur la fixation de la valeur minimale des charges d'urbanisme obligatoires, et la seconde sur la détermination des circonstances dans lesquelles peuvent être réduits les montants des charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives.

Les objets respectifs de ces habilitations sont limités à ce qui vient d'être indiqué. La section de législation se demande si telle est bien l'intention des auteurs de l'avant-projet ou s'ils n'entendent pas plutôt donner au Gouvernement le pouvoir de fixer lui-même la valeur des charges d'urbanisme ou les critères permettant de fixer cette valeur, que les charges d'urbanisme en question soient obligatoires ou facultatives.

Le texte sera réexaminé et, le cas échéant, revu sur ce point.

b) Dans la troisième phrase des dispositions à l'examen, mieux vaut remplacer le mot « exonérée » par le mot « exclue ».

4. Si le législateur avait l'intention de consacrer la règle, qui était contenue à l'article 9bis de l'arrêté du 12 juin 2003, selon laquelle « les charges d'urbanisme exécutées à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme partiellement ou totalement non exécuté seront prises en considération pour le calcul des charges d'urbanisme dues sur un même immeuble à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ultérieurs et ce, pour une durée de dix ans à dater du jour de la notification du permis ayant généré lesdites charges », il conviendrait que le législateur énonce cette règle lui-même ou donne au Gouvernement une habilitation permettant de fonder celle-ci <sup>(16)</sup>.

### C. Quant à la technique législative utilisée

Sous réserve des observations faites ci-avant, il convient encore de noter que l'avant-projet d'ordonnance est totalement défectueux du point de vue de la technique législative <sup>(17)</sup>.

Ainsi tout particulièrement, il se présente comme un texte modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du CoBAT, alors qu'en réalité c'est celui-ci qu'il modifie.

(15) Voir sur ce point l'avis 34.645/4 précité, de la section de législation du Conseil d'Etat.

(16) Dans l'avis précité 37.111/4, la section de législation du Conseil d'Etat avait relevé l'absence de fondement légal de cette disposition.

(17) Voir Principes de technique législative – Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, 2008, www.raadvst-consetat.be, onglet « Technique législative ».

De afdeling Wetgeving wijst er voorts op dat de artikelen 2 en 3 van het voorontwerp strekken tot het invoeging, in het BWRO, van een titel XI en een titel *XIbis*, terwijl het BWRO reeds 11 titels telt. Bovendien krijgen de artikelen die deze titels bevatten een aparte nummering ten opzichte van die van de overige bepalingen van het BWRO, wat strijdig is met het wetgevingstechnisch beginsel dat de artikelen van een tekst – zoals het BWRO – doorlopend genummerd moeten worden van het begin tot het einde van het dispositief, zelfs als het dispositief is ingedeeld in titels<sup>(18)</sup>. Hoe dan ook leidt het tot verwarring dat in het BWRO zelf de voorgenomen valideringsbepalingen worden opgenomen : het verdient aanbeveling die bepalingen in een afzonderlijk dispositief op te nemen.

Voorts dient te worden opgemerkt dat het voormelde wetgevingstechnische beginsel dat de artikelen van een tekst doorlopend genummerd moeten worden van het begin tot het einde van het dispositief, geschonden wordt doordat het voorontwerp van ordonnantie uit twee titels bestaat die elk een afzonderlijke nummering bevatten ten opzichte van die van de artikelen van de andere titel.

Het voorontwerp behoort dan ook grondig te worden herzien uit het oogpunt van de wetgevingstechniek.

De kamer was samengesteld uit

De heren	P. LIÉNARDY,	kamervoorzitter,
	J. JAUMOTTE, L. DETROUX,	staatsraden,
Mevrouw	C. GIGOT,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door H. B. JADOT, eerste auditeur-afdelingshoofd.

<i>De Griffier,</i>	<i>De Voorzitter,</i>
C. GIGOT	P. LIÉNARDY

La section de législation relève aussi qu'en ses articles 2 et 3, l'avant-projet suggère d'insérer dans le CoBAT un titre XI et un titre *XIbis*, alors que le CoBAT comprend déjà onze titres. En outre, les articles que contiennent ces titres reçoivent une numérotation autonome par rapport aux autres dispositions du CoBAT, ce qui est contraire au principe légistique selon lequel la numérotation des articles d'un texte – tel que le CoBAT – doit se faire de façon continue du début à la fin du dispositif, même si celui-ci est divisé en titres<sup>(18)</sup>. En tout état de cause, il prête à confusion d'insérer dans le CoBAT lui-même les dispositions de validation envisagées : mieux vaut que ces dispositions fassent l'objet d'un dispositif autonome.

Il y a encore lieu d'observer qu'il est contraire au principe légistique précité, selon lequel la numérotation des articles d'un texte doit se faire de façon continue du début à la fin du dispositif, que l'avant-projet d'ordonnance soit divisé en deux titres, comportant chacun une numérotation autonome par rapport à celle des articles de l'autre titre.

L'avant-projet doit donc être fondamentalement revu d'un point de vue légistique.

La chambre était composée de

Messieurs	P. LIÉNARDY,	président de chambre,
	J. JAUMOTTE, L. DETROUX,	conseillers d'État,
Madame	C. GIGOT,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, premier auditeur chef de section.

<i>Le Griffier,</i>	<i>Le Président,</i>
C. GIGOT	P. LIÉNARDY

(18) Zie Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, 2008, aanbeveling nr. 52, b), ([www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be)), tab « Wetgevingstechniek ».

(18) Voir Principes de technique législative – Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, 2008, recommandation n° 52, b), [www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be), onglet « Technique législative ».



**ONTWERP VAN ORDONNANTIE****tot wijziging van de ordonnantie van  
13 mei 2004 houdende ratificatie van het  
Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Na beraadslaging,

**BESLUIT :**

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking wordt ermee belast in naam van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst volgt :

**TITEL I**

**Geldigverklaring van het besluit van de  
Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003  
betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit  
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
van 18 december 2003 houdende wijziging van het  
besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van  
12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten**

*Artikel 1*

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

*Artikel 2*

§ 1. – In de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt een titel XII ingevoegd, opgesteld als volgt :

« TITEL XII – Stelsel van de stedenbouwkundige lasten voor de periode van 1 augustus 2003 tot 8 januari 2004

**HOOFDSTUK I. – Glossarium**

Artikel 336. – In deze titel wordt verstaan onder :

**PROJET D'ORDONNANCE****portant modification de l'ordonnance du  
13 mai 2004 portant ratification du Code  
bruxellois de l'Aménagement du Territoire**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,

Après en avoir délibéré,

**ARRÊTE :**

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au développement, est chargé de présenter au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

**TITRE I<sup>er</sup>**

**Validation de l'arrêté du Gouvernement de  
la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003  
relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté  
du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale  
du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté  
du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale  
du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme**

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

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

*Article 2*

§ 1<sup>er</sup>. – Il est inséré dans l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire un titre XII rédigé comme suit :

« TITRE XII – Du régime des charges d'urbanisme pour la période du 1<sup>er</sup> août 2003 au 8 janvier 2004

**CHAPITRE I<sup>er</sup>. – Glossaire**

Article 336. – Dans le présent titre, on entend par :

- a) « Met sociale woningen gelijkgestelde woningen » : de woningen die beantwoorden aan de bouwnormen P 84 van de sociale woning en waarvan de eigendom, desgevallend met inbegrip van de grondrechten, kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente, die instaat voor het beheer ervan met inachtneming van de normen die gelden voor sociale woningen of die het beheer ervan toevertrouwt aan haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een openbare vastgoedmaatschappij;
- b) « Geconventioneerde woningen » : woningen die onderworpen zijn aan door de vergunnende overheid vastgestelde bijzondere voorwaarden inzake verkoop- of huurprijzen, oppervlakte en inkomstenplafond voor de toegankelijkheid tot de woning;
- c) « Vloeroppervlakte » : som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.

De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten;

- d) « Parkingoppervlakte » : som van de vloeroppervlakten die bestemd zijn als parkeerruimte, uitgezonderd de ondergronds gelegen oppervlakten en die de aanvulling zijn van een andere bestemming.

De afmetingen van de parkings worden gemeten met inbegrip van de opritten of toegangswegen en de circulatiezones. De afmetingen van de parkings worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.

HOOFDSTUK II. – Feiten die verplichte stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben

Artikel 337. – Er moeten steeds stedenbouwkundige lasten worden opgelegd bij stedenbouwkundige vergunningen voor :

- 1° de bouw of uitbreiding van kantoorgebouwen of van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt;
- 2° de bouw of uitbreiding van parlementaire raden en hun diensten, diplomatieke missies, consulaatsposten van Staten die erkend zijn door België of vertegenwoordig-

- a) « Logements assimilés au logement social » : les logements, répondant aux normes P 84 de construction du logement social, dont la propriété, en ce compris le cas échéant, son assiette foncière, est transférée gratuitement à la commune qui en assure la gestion aux normes du logement social ou confie celle-ci à son centre public d'action sociale ou à une société immobilière de service public;

- b) « Logements conventionnés » : les logements soumis à des conditions particulières relatives aux prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus quant à l'accès, fixées par l'autorité délivrante;

- c) « Superficie de plancher » : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs;

- d) « Superficie de parking » : totalité des planchers affectés au parcage, à l'exception des superficies situées sous le niveau du sol et qui constituent l'accessoire d'une autre affectation.

Les dimensions des parkings sont mesurées en incluant les rampes ou voies d'accès et les aires de circulation. Les dimensions des parkings couverts sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

CHAPITRE II. – Les faits générateurs de charges d'urbanisme obligatoires

Article 337. – Donnent lieu obligatoirement à l'imposition de charges d'urbanisme, les permis d'urbanisme autorisant :

- 1° la construction ou l'extension d'immeubles de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels, entraînant le dépassement du seuil de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;
- 2° la construction ou l'extension d'assemblées parlementaires et de leurs services, de missions diplomatiques, de postes consulaires de carrière d'États reconnus par

gingen van verenigde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten, waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt;

3° de bouw of uitbreiding van alle mogelijke types handelszaken of van activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 1.000 m<sup>2</sup> overschreden wordt;

4° de bouw of uitbreiding van hotels waardoor de drempel van 50 kamers overschreden wordt;

5° de bouw of uitbreiding van parkings waardoor de drempels van 24 overdekte of 50 parkeerplaatsen in open lucht overschreden worden, tenzij de daarvoor gereserveerde oppervlakte in aanmerking werd genomen in de vloeroppervlakten van de projecten bedoeld in 1° tot 4°.

Wanneer de hogerop bedoelde drempels reeds bereikt of overschreden zijn, worden de stedenbouwkundige lasten, bij latere uitbreidingen, enkel geheven op de bijkomende vloeroppervlakten.

In het geval van afbraak-wederopbouw of diepgaande renovatie worden de stedenbouwkundige lasten slechts opgelegd wanneer bijkomende vloeroppervlakten worden gecreëerd.

### HOOFDSTUK III. – Aard van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten

Artikel 338. § 1. – De stedenbouwkundige lasten hebben prioritair betrekking op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen en hun stedelijke omgeving, in de nabijheid van de projecten die hen genereren. In functie van de noden en de verplichtingen van de vergunnende overheid en op voorwaarde van de nodige motivering kunnen de lasten met name tevens betrekking hebben op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van de openbare ruimten, voorzieningen en gebouwen, van het wegennet en de groene ruimten, of op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van het beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven onroerend erfgoed dat aan een publiek persoon toebehoort of op een ander type woning dan de hogerop bedoelde.

§ 2. – In de gebieden van culturele, historische, esthetische waarde en/of voor stadsverfraaiing of in de gebieden van gewestelijk belang van het gewestelijk bestemmingsplan, mag de vergunnende overheid vrij de aard van de lasten bepalen binnen de mogelijkheden voorzien in § 1.

Artikel 339. – De stedenbouwkundige lasten kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een geldsom die moet bijdragen tot de financiering van openbare programma's die de realisatie, de aanpassing of de renovatie van wegen, van groene ruimten, van openbare

la Belgique ou de représentations des entités fédérées ou assimilées de ces États, entraînant le dépassement du seuil de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;

3° la construction ou l'extension de commerces de tous types ou des activités de production de services matériels entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;

4° la construction ou l'extension d'hôtels entraînant le dépassement du seuil de 50 chambres;

5° la construction ou l'extension de parkings entraînant le dépassement des seuils de 24 emplacements couverts ou de 50 emplacements à l'air libre, à moins que les superficies y réservées aient été prises en compte dans les superficies de plancher des projets visés du 1° au 4°.

Lorsque les seuils visés ci-dessus ont déjà été atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieures, ne sont prélevées que sur des superficies de plancher supplémentaires créées.

En cas de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde, les charges d'urbanisme ne sont prélevées que si des superficies de plancher supplémentaires sont créées.

### CHAPITRE III. – Nature des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives

Article 338. § 1<sup>er</sup>. – Les charges d'urbanisme portent prioritairement sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement de logements sociaux, assimilés aux logements sociaux, ou conventionnés et de leur environnement urbain, à proximité des projets qui les génèrent. En fonction des impératifs et des besoins de l'autorité délivrante et moyennant due motivation, les charges peuvent notamment également porter de manière plus générale sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement des espaces, équipements et bâtiments publics, des voiries et des espaces verts ou sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde appartenant à une personne publique ou sur un autre type de logement que ceux visés ci-dessus.

§ 2. – En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement ou dans les zones d'intérêt régional du plan régional d'affectation du sol, l'autorité délivrante peut choisir librement la nature des charges parmi toutes les possibilités prévues au § 1<sup>er</sup>.

Article 339. – Les charges d'urbanisme peuvent porter en tout ou complémentairement sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts,

gebouwen, van openbare voorzieningen of van woningen tot doel hebben.

#### HOOFDSTUK IV. – Omvang van de verplichte stedenbouwkundige lasten

Artikel 340. – Elke vierkante meter parking- of vloeroppervlakte van het project dat stedenbouwkundige lasten genereert, wordt het voorwerp van lasten gelijkwaardig aan een bedrag van 125 euro en dit, ongeacht de aard van de opgelegde lasten.

Artikel 341. § 1. – Het bedrag van de lasten wordt, in de volgende gevallen, herleid tot 75 euro :

- 1° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken gelegen in een bestaande perimeter voor de herwaardering van een wijk, bedoeld door de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de organisatie van de herwaardering van de wijken;
- 2° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven onroerend erfgoed;
- 3° wanneer de vergunning die de last oplegt de toepassing inhoudt van de voorschriften 0.8, 0.10 of 4.4 van het gewestelijk bestemmingsplan.

§ 2. – De bedragen voorzien bij toepassing van de artikelen 340 en 341, § 1, worden vermeerderd met 10 % wanneer het terrein ter beschikking wordt gesteld door de vergunnende overheid.

§ 3. – De hoger vermelde bedragen kunnen, op het ogenblik van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, uitzonderlijk verminderd worden mits een degelijke motivering naar aanleiding van bijzondere omstandigheden, met name van technische aard, in verband met de tenuitvoerlegging van hetzij de stedenbouwkundige vergunning hetzij de stedenbouwkundige lasten.

#### HOOFDSTUK V. – Vrijstelling van de verplichte en facultatieve lasten

Artikel 342. – Worden vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten :

- 1° de realisatie van woningen;
- 2° de realisatie van groene ruimten;
- 3° de realisatie van transitparkeerplaatsen;
- 4° de realisatie van de volgende voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten : voorzieningen

de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements.

#### CHAPITRE IV. – Importance des charges d'urbanisme obligatoires

Article 340. – Chaque tranche de mètre carré de superficie de parking ou de plancher du projet qui génère des charges d'urbanisme fait l'objet de charges équivalentes à un montant de 125 euros et ce quelle que soit la nature de la charge imposée.

Article 341. § 1<sup>er</sup>. – Le montant des charges est réduit à 75 euros dans les cas suivants :

- 1° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre en cours de revitalisation d'un quartier visé par l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;
- 2° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde;
- 3° lorsque le permis imposant la charge fait application des prescriptions 0.8, 0.10 ou 4.4 du plan régional d'affectation du sol.

§ 2. – Les montants prévus en application des articles 340 et 341, § 1<sup>er</sup>, sont augmentés de 10 % lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante.

§ 3. – Exceptionnellement, les montants visés ci-dessus peuvent, au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, être réduits moyennant due motivation en raison de circonstances particulières, notamment d'ordre technique, liées à la mise en œuvre soit du permis d'urbanisme, soit des charges d'urbanisme.

#### CHAPITRE V. – Exonération de charges obligatoires et facultatives

Article 342. – Sont exonérées de charges d'urbanisme :

- 1° la réalisation de logements;
- 2° la réalisation d'espaces verts;
- 3° la réalisation de parkings de transit;
- 4° la réalisation des équipements d'intérêt collectif ou de service public suivants : les équipements scolaires, cul-

voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen of voorzieningen voor erkende erediensten of niet-confessionele zedenleer.

**HOOFDSTUK VI. – Termijn voor de realisatie van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten**

Artikel 343. – Wanneer de vergunnende overheid in de vergunning geen planning oplegt die de orde bepaalt waarin de toegestane handelingen of werken en de stedenbouwkundige lasten moeten worden uitgevoerd, moeten de volgende termijnen nageleefd worden :

- 1° de handelingen en werken met betrekking tot de lasten moeten aangevangen zijn vóór de voltooiing van de werken die werden uitgevoerd op basis van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd en moeten voltooid zijn binnen de drie jaar van de aanvang van de werken die aan de oorsprong van de opgelegde lasten liggen;
- 2° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten een afzonderlijke vergunning vereisen naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, moet de vergunningsaanvraag ingediend worden door de houder van de vergunning in de loop van het jaar dat volgt op de aflevering van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd.

Die termijnen kunnen, op een met redenen omklede aanvraag van de houder van de vergunning door de vergunnende overheid herzien worden, voor zover evenwel dat de aanvraag hiertoe minstens twee maand vóór het verstrijken van de termijn is gebeurd.

**HOOFDSTUK VII. – Financiële waarborgen**

Artikel 344. – Behoudens het geval waarin de stedenbouwkundige lasten geheel de vorm aannemen van de storting van een geldsom, dient de houder van de vergunning een financiële waarborg te leveren vóór de aanvang van de werken van het project waarvoor de lasten werden opgelegd.

De waarborg moet in verhouding staan tot de geraamde kostprijs van de investeringen die als lasten worden beschouwd.

De waarborg kan vrijgemaakt worden naarmate de lasten worden uitgevoerd en in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten werden gedaan; er mag evenwel in geen geval meer dan 60 % van de waarborg worden vrijgegeven, waarbij het saldo pas wordt vrijgegeven wanneer de vergunnende overheid de realisatie van de lasten heeft goedgekeurd.

Artikel 345. – Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij borg staan voor de goede uitvoering van de lasten, en dit tot de nieuwe houder van de vergunning de vergunnende overheid een financiële waar-

turels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus ou de morale laïque.

**CHAPITRE VI. – Délai de réalisation des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives**

Article 343. – Lorsque l'autorité délivrante n'impose pas dans le permis le planning imposant l'ordre et le délai dans lesquels les actes ou les travaux autorisés ainsi que les charges d'urbanisme doivent être exécutés, les délais suivants doivent être respectés :

- 1° les actes et travaux relatifs aux charges doivent avoir commencé avant l'achèvement des travaux réalisés sur la base du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et doivent être achevés dans les trois ans de l'ouverture du chantier qui est à l'origine de l'imposition des charges;
- 2° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges, la demande de permis doit être introduite par le titulaire du permis dans l'année qui suit la délivrance du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges.

Ces délais peuvent, sur demande motivée du titulaire du permis, être revus par l'autorité qui a délivré le permis, pour autant toutefois que la demande en ait été faite au moins deux mois avant l'échéance du délai.

**CHAPITRE VII. – Garanties financières**

Article 344. – Hors le cas où les charges d'urbanisme portent en tout sur le versement d'une somme d'argent, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant le début d'exécution du chantier relatif au projet qui est à l'origine de l'imposition des charges.

La garantie doit être proportionnée au coût estimé de l'investissement considéré comme charges.

Elle peut être libérée au fur et à mesure de l'exécution des charges et à due concurrence de l'investissement consenti comme charges, sans pouvoir dépasser 60 %, le solde n'étant libéré que lors de l'agrégation de la réalisation des charges par l'autorité délivrante.

Article 345. – En cas de cession de permis, le cédant reste tenu de garantir la bonne fin de l'exécution des charges, aussi longtemps que le nouveau titulaire du permis n'a pas fourni à l'autorité délivrante une garantie financière équi-

borg heeft geleverd die gelijk is aan die bedoeld in artikel 344. Hetzelfde geldt wanneer de lasten worden gerealiseerd door een derde.

Artikel 346. – Onverminderd eventuele gerechtelijke vervolgingen zal de waarborg van rechtswege verworven zijn ten belope van de investeringen die nog gedaan moeten worden bij wijze van lasten, in de volgende gevallen :

- 1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de vergunning of, bij ontstentenis van zo'n vermelding, van de termijnen bepaald in artikel 343, behoudens bij overmacht;
- 2° wanneer de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt nadat de desbetreffende werken gedeeltelijk werden uitgevoerd; wanneer de vergunning vervallen is door overmacht, zal de waarborg slechts verworven zijn ten belope van de realisatie van de vloeroppervlakten die het opleggen van de lasten verantwoorden;
- 3° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten, naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, een afzonderlijke vergunning vereisen en dat :
  - hetzij de vergunningsaanvraag met betrekking tot de lasten het voorwerp heeft uitgemaakt van een weigering waartegen geen gewoon administratief verhaal meer mogelijk is;
  - hetzij de vergunning voor de realisatie van de lasten vervallen is.

Artikel 347. – De waarborg wordt slechts vrijgemaakt zonder realisatie van de lasten wanneer de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is zonder dat het project werd uitgevoerd, zelfs niet gedeeltelijk. ».

§ 2. – De aldus krachtens § 1 ingevoegde bepalingen zijn van kracht van 1 augustus 2003 tot 8 augustus 2004.

### Artikel 3

§ 1. – In de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt een titel XIII ingevoegd, opgesteld als volgt :

« TITEL XIII – Stelsel van de stedenbouwkundige lasten voor de periode van 9 januari 2004 tot 15 juni 2009

#### HOOFDSTUK I. – Glossarium

Artikel 348. – In deze titel, wordt verstaan onder :

- a) « Met sociale woningen gelijkgestelde woningen » : de woningen die beantwoorden aan de bouwnormen P 84 van de sociale woning en waarvan de eigendom, des-

valente à celle visée à l'article 344. Il en va de même en cas de réalisation des charges par un tiers.

Article 346. – Sans préjudice d'éventuelles poursuites judiciaires, la garantie est acquise de plein droit et à due concurrence de l'investissement restant à consentir comme charges, dans les cas suivants :

- 1° en cas de non-respect des délais de réalisation des charges mentionnés dans le permis, ou à défaut d'une telle mention, des délais visés à l'article 343, sauf cas de force majeure;
- 2° lorsque le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges se périmé après avoir été mis en œuvre partiellement; lorsque la péremption est intervenue en raison d'un cas de force majeure, la garantie n'est acquise qu'à due concurrence de la réalisation des superficies de plancher justifiant l'imposition des charges;
- 3° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et que :
  - soit la demande de permis relative aux charges a fait l'objet d'une décision de refus qui n'est plus susceptible de recours administratifs ordinaires;
  - soit le permis qui autorise la réalisation des charges se périmé.

Article 347. – La garantie n'est libérée sans réalisation des charges que si le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges est périmé sans avoir été mis en œuvre, même partiellement. ».

§ 2. – Les dispositions ainsi insérées en vertu du § 1<sup>er</sup> sont en vigueur du 1<sup>er</sup> août 2003 au 8 août 2004.

### Article 3

§ 1<sup>er</sup>. – Il est inséré dans l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre XIII rédigé comme suit :

« TITRE XIII. – Du régime des charges d'urbanisme pour la période du 9 janvier 2004 au 15 juin 2009

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>. – Glossaire

Article 348. – Dans le présent titre, on entend par :

- a) « Logements assimilés au logement social » : les logements, répondant aux normes P 84 de construction du logement social, dont la propriété, en ce compris le cas

gevallend met inbegrip van de grondrechten, kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente, die instaat voor het beheer ervan met inachtneming van de normen die gelden voor sociale woningen of die het beheer ervan toevertrouwt aan haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een openbare vastgoedmaatschappij;

- b) « Geconventioneerde woningen » : woningen die onderworpen zijn aan door de vergunnende overheid vastgestelde bijzondere voorwaarden inzake verkoop- of huurprijzen, oppervlakte en inkomstenplafond voor de toegankelijkheid tot de woning;
- c) « Vloeroppervlakte » : som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn;

De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.

De afmetingen van de parkings worden gemeten met inbegrip van de opritten of toegangswegen en de circulatiezones. De afmetingen van de parkings worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.

**HOOFDSTUK II. – Feiten die verplichte stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben**

Artikel 349. – Er moeten steeds stedenbouwkundige lasten worden opgelegd bij stedenbouwkundige vergunningen voor :

- 1° de bouw of uitbreiding van kantoorgebouwen of van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waardoor de vloeroppervlakterempel van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt;
- 2° de bouw of uitbreiding van parlementaire raden en hun diensten, diplomatieke missies, consulaatsposten van Staten die erkend zijn door België of vertegenwoordigingen van verenigde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten, waardoor de vloeroppervlakterempel van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt;
- 3° de bouw of uitbreiding van parkings met commerciële doeleinden, onafhankelijk van om het even welke andere bestemming die bovengronds aangelegd worden en die ervoor zorgen dat de drempel van 24 plaatsen overschreden wordt.

échéant, son assiette foncière, est transférée gratuitement à la commune qui en assure la gestion aux normes du logement social ou confie celle-ci à son centre public d'action sociale ou à une société immobilière de service public;

- b) « Logements conventionnés » : les logements soumis à des conditions particulières relatives aux prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus quant à l'accès, fixées par l'autorité délivrante;
- c) « Superficie de plancher » : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts;

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs;

Les dimensions des parkings sont mesurées en incluant les rampes ou voies d'accès et les aires de circulation. Les dimensions des parkings couverts sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

**CHAPITRE II. – Les faits générateurs de charges d'urbanisme obligatoires**

Article 349. – Donnent lieu obligatoirement à l'imposition de charges d'urbanisme, les permis d'urbanisme autorisant :

- 1° la construction ou l'extension d'immeubles de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels, entraînant le dépassement du seuil de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;
- 2° la construction ou l'extension d'assemblées parlementaires et de leurs services, de missions diplomatiques, de postes consulaires de carrière d'Etats reconnus par la Belgique ou de représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats, entraînant le dépassement du seuil de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher;
- 3° La construction ou l'extension de parkings à vocation commerciale indépendants de toute autre affectation et construits en hors sol entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements.

Wanneer de hogerop bedoelde drempels reeds bereikt of overschreden zijn, worden de stedenbouwkundige lasten, bij latere uitbreidingen, enkel geheven op de bijkomende vloeroppervlakten.

In het geval van afbraak-wederopbouw of diepgaande renovatie worden de stedenbouwkundige lasten slechts opgelegd wanneer bijkomende vloeroppervlakten worden gecreëerd.

### HOOFDSTUK III. – Aard van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten

Artikel 350 § 1. – De stedenbouwkundige lasten hebben prioritair betrekking op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen en hun stedelijke omgeving, in de nabijheid van de projecten die hen genereren. In functie van de noden en de verplichtingen van de vergunnende overheid en op voorwaarde van de nodige motivering kunnen de lasten met name tevens betrekking hebben op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van de openbare ruimten, voorzieningen en gebouwen, van het weggennet en de groene ruimten, of op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van het beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven onroerend erfgoed dat aan een publiek persoon toebehoort of op een ander type woning dan de hogerop bedoelde.

§ 2. – In de gebieden van culturele, historische, esthetische waarde en/of voor stadsverfraaiing of in de gebieden van gewestelijk belang van het gewestelijk bestemmingsplan, mag de vergunnende overheid vrij de aard van de lasten bepalen binnen de mogelijkheden voorzien in § 1.

Artikel 351. – De stedenbouwkundige lasten kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een geldsom die moet bijdragen tot de financiering van openbare programma's die de realisatie, de aanpassing of de renovatie van wegen, van groene ruimten, van openbare gebouwen, van openbare voorzieningen of van woningen tot doel hebben.

### HOOFDSTUK IV. – Omvang van de verplichte stedenbouwkundige lasten

Artikel 352. – Voor de in het GBP gedefinieerde administratiegebieden Noord, Zuid en Leopoldwijk, is elke vierkante meter parkeeroppervlakte of vloeroppervlakte van het project dat stedenbouwkundige lasten genereert, het voorwerp van lasten gelijkwaardig aan een bedrag van 125 euro en dit, ongeacht de aard van de opgelegde last.

Voor de overige, in het GBP gedefinieerde gebieden, is elke vierkante meter parkeeroppervlakte of vloeroppervlakte van het project dat stedenbouwkundige lasten genereert, het voorwerp van lasten gelijkwaardig aan een bedrag van 95 euro en dit, ongeacht de aard van de opgelegde last.

Lorsque les seuils visés ci-dessus ont déjà été atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extensions ultérieures, ne sont prélevées que sur des superficies de plancher supplémentaires créées.

En cas de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde, les charges d'urbanisme ne sont prélevées que si des superficies de plancher supplémentaires sont créées.

### CHAPITRE III. – Nature des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives

Article 350 § 1<sup>er</sup>. – Les charges d'urbanisme portent prioritairement sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement de logements sociaux, assimilés aux logements sociaux, ou conventionnés et de leur environnement urbain, à proximité des projets qui les génèrent. En fonction des impératifs et des besoins de l'autorité délivrante et moyennant due motivation, les charges peuvent notamment également porter de manière plus générale sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement des espaces, équipements et bâtiments publics, des voiries et des espaces verts ou sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde appartenant à une personne publique ou sur un autre type de logement que ceux visés ci-dessus.

§ 2. – En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement ou dans les zones d'intérêt régional du plan régional d'affectation du sol, l'autorité délivrante peut choisir librement la nature des charges parmi toutes les possibilités prévues au § 1<sup>er</sup>.

Article 351. – Les charges d'urbanisme peuvent porter en tout ou complémentarément sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements.

### CHAPITRE IV. – Importance des charges d'urbanisme obligatoires

Article 352. – Pour les zones administratives Nord, Midi et Quartier Léopold définies au PRAS, chaque tranche de mètres carrés de superficie de parking ou de plancher du projet qui génère des charges d'urbanisme fait l'objet de charges équivalentes à un montant de 125 euros et ce quelle que soit la nature de la charge imposée.

Pour les autres zones définies au PRAS, chaque tranche de mètres carrés de superficie de parking ou de plancher du projet qui génère des charges d'urbanisme fait l'objet de charges équivalentes à un montant de 95 euros et ce quelle que soit la nature de la charge imposée.



Artikel 353 § 1. – Het bedrag van de lasten wordt, in de volgende gevallen, herleid tot 60 euro :

- 1° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken gelegen in een bestaande perimeteer voor de herwaardering van een wijk, bedoeld door de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de organisatie van de herwaardering van de wijken;
- 2° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven onroerend erfgoed;
- 3° wanneer de vergunning die de last oplegt de toepassing inhoudt van de voorschriften 0.8, 0.10 of 4.4 van het gewestelijk bestemmingsplan.

§ 2. – De bedragen voorzien bij toepassing van de artikelen 352 en 353, § 1, worden vermeerderd met 10 % wanneer het terrein ter beschikking wordt gesteld door de vergunnende overheid.

§ 3. – De hoger vermelde bedragen kunnen, op het ogenblik van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, uitzonderlijk verminderd worden mits een degelijke motivering naar aanleiding van bijzondere omstandigheden in verband met de tenuitvoerlegging van hetzij de stedenbouwkundige vergunning hetzij de stedenbouwkundige lasten.

HOOFDSTUK V. – Vrijstelling van de verplichte en facultatieve lasten

Artikel 354. – Worden vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten :

- 1° de realisatie van woningen;
- 2° de realisatie van groene ruimten;
- 3° de realisatie van transitparkeerplaatsen;
- 4° de realisatie van de volgende voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten : voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen of voorzieningen voor erkende eredielen of niet-confessionele zedenleer.

HOOFDSTUK VI. – Termijn voor de realisatie van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten

Artikel 355. – Wanneer de vergunnende overheid in de vergunning geen planning oplegt die de orde bepaalt waarin de toegestane handelingen of werken en de stedenbouwkundige lasten moeten worden uitgevoerd, moeten de volgende termijnen nageleefd worden :

- 1° de handelingen en werken met betrekking tot de lasten moeten aangevangen zijn vóór de voltooiing van de wer-

Article 353 § 1<sup>er</sup>. – Le montant des charges est réduit à un montant fixé à 60 euros dans les cas suivants :

- 1° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre en cours de revitalisation d'un quartier visé par l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;
- 2° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde;
- 3° lorsque le permis imposant la charge fait application des prescriptions 0.8, 0.10 ou 4.4 du plan régional d'affectation du sol.

§ 2. – Les montants prévus en application des articles 352 et 353, § 1<sup>er</sup>, sont augmentés de 10 % lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante.

§ 3. – Exceptionnellement, les montants visés ci-dessus peuvent, au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, être réduits moyennant due motivation en raison de circonstances particulières liées à la mise en oeuvre soit du permis d'urbanisme, soit des charges d'urbanisme.

CHAPITRE V. – Exonération de charges obligatoires et facultatives

Article 354. – Sont exonérées de charges d'urbanisme :

- 1° la réalisation de logements;
- 2° la réalisation d'espaces verts;
- 3° la réalisation de parkings de transit;
- 4° la réalisation des équipements d'intérêt collectif ou de service public suivants : les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus ou de morale laïque.

CHAPITRE VI. – Délai de réalisation des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives

Article 355. – Lorsque l'autorité délivrante n'impose pas dans le permis le planning imposant l'ordre et le délai dans lesquels les actes ou les travaux autorisés ainsi que les charges d'urbanisme doivent être exécutés, les délais suivants doivent être respectés :

- 1° les actes et travaux relatifs aux charges doivent avoir commencé avant l'achèvement des travaux réalisés sur

ken die werden uitgevoerd op basis van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd en moeten voltooid zijn binnen de drie jaar van de aanvang van de werken die aan de oorsprong van de opgelegde lasten liggen;

2° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten een afzonderlijke vergunning vereisen naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, moet de vergunningsaanvraag ingediend worden door de houder van de vergunning in de loop van het jaar dat volgt op de aflevering van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd.

Die termijnen kunnen, op een met redenen omklede aanvraag van de houder van de vergunning door de vergunnende overheid herzien worden, voor zover evenwel dat de aanvraag hiertoe minstens twee maanden vóór het verstrijken van de termijn is gebeurd.

#### HOOFDSTUK VII. – Financiële waarborgen

Artikel 356. – De bij de afgifte van een gedeeltelijk of volledig onuitgevoerde stedenbouwkundige vergunning opgelegde stedenbouwkundige lasten zullen in overweging worden genomen voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten die verschuldigd zijn op een zelfde onroerend goed bij de afgifte van latere stedenbouwkundige vergunningen en dit, voor een periode van tien jaar vanaf de dag van de kennisgeving van de vergunning die de bewuste lasten gegenereerd heeft.

Artikel 357. – Behoudens het geval waarin de stedenbouwkundige lasten geheel de vorm aannemen van de storting van een geldsom, dient de houder van de vergunning een financiële waarborg te leveren vóór de aanvang van de werken van het project waarvoor de lasten werden opgelegd.

De waarborg moet in verhouding staan tot de geraamde kostprijs van de investeringen die als lasten worden beschouwd.

De waarborg kan vrijgemaakt worden naarmate de lasten worden uitgevoerd en in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten werden gedaan; er mag evenwel in geen geval meer dan 60 % van de waarborg worden vrijgegeven, waarbij het saldo pas wordt vrijgegeven wanneer de vergunnende overheid de realisatie van de lasten heeft goedgekeurd.

Artikel 358. – Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij borg staan voor de goede uitvoering van de lasten, en dit tot de nieuwe houder van de vergunning de vergunnende overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan die bedoeld in artikel 357. Hetzelfde geldt wanneer de lasten worden gerealiseerd door een derde.

Artikel 359. – Onverminderd eventuele gerechtelijke vervolgingen zal de waarborg van rechtswege verworven

la base du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et doivent être achevés dans les trois ans de l'ouverture du chantier qui est à l'origine de l'imposition des charges;

2° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges, la demande de permis doit être introduite par le titulaire du permis dans l'année qui suit la délivrance du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges.

Ces délais peuvent, sur demande motivée du titulaire du permis, être revus par l'autorité qui a délivré le permis, pour autant toutefois que la demande en ait été faite au moins deux mois avant l'échéance du délai.

#### CHAPITRE VII. – Garanties financières

Article 356. – Les charges d'urbanisme exécutées à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme partiellement ou totalement non exécuté seront prises en considération pour le calcul des charges d'urbanisme dues sur un même immeuble à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ultérieurs et ce, pour une durée de dix ans à dater du jour de la notification du permis ayant généré lesdites charges.

Article 357. – Hors le cas où les charges d'urbanisme portent en tout sur le versement d'une somme d'argent, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant le début d'exécution du chantier relatif au projet qui est à l'origine de l'imposition des charges.

La garantie doit être proportionnée au coût estimé de l'investissement considéré comme charges.

Elle peut être libérée au fur et à mesure de l'exécution des charges et à due concurrence de l'investissement consenti comme charges, sans pouvoir dépasser 60 %, le solde n'étant libéré que lors de l'agrément de la réalisation des charges par l'autorité délivrante.

Article 358. – En cas de cession de permis, le cédant reste tenu de garantir la bonne fin de l'exécution des charges, aussi longtemps que le nouveau titulaire du permis n'a pas fourni à l'autorité délivrante une garantie financière équivalente à celle visée à l'article 357. Il en va de même en cas de réalisation des charges par un tiers.

Article 359. – Sans préjudice d'éventuelles poursuites judiciaires, la garantie est acquise de plein droit et à due

zijn ten belope van de investeringen die nog gedaan moeten worden bij wijze van lasten, in de volgende gevallen :

- 1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de vergunning of, bij ontstentenis van zo'n vermelding, van de termijnen bepaald in artikel 355, behoudens bij overmacht;
- 2° wanneer de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt nadat de desbetreffende werken gedeeltelijk werden uitgevoerd; wanneer de vergunning vervallen is door overmacht, zal de waarborg slechts verworven zijn ten belope van de realisatie van de vloeroppervlakten die het opleggen van de lasten verantwoorden;
- 3° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten, naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, een afzonderlijke vergunning vereisen en dat :
  - hetzij de vergunningsaanvraag met betrekking tot de lasten het voorwerp heeft uitgemaakt van een weigering waartegen geen gewoon administratief verhaal meer mogelijk is;
  - hetzij de vergunning voor de realisatie van de lasten vervallen is.

Artikel 360. – De waarborg wordt slechts vrijgemaakt zonder realisatie van de lasten wanneer de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is zonder dat het project werd uitgevoerd, zelfs niet gedeeltelijk. ».

§ 2. – De aldus krachtens § 1 ingevoegde bepalingen zijn van kracht van 9 augustus 2004 tot 15 juni 2009.

## TITEL II

### Wijziging van de artikelen 100, 112, 192 et 300 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

#### Artikel 4

In artikel 100 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt § 2 als volgt vervangen :

« § 2. – De Regering kan de financiële waarborgen vaststellen die opgelegd worden om de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten te garanderen, het bedrag ervan en de regels betreffende hun samenstelling en vrijmaking, alsook wat er met de lasten gebeurt in het geval dat de vergunning wordt overgedragen, de garanties waarvoor de partij die de vergunning overdraagt borg blijft staan ten aanzien van vergunnende overheid en de gevallen waarin de garanties van rechtswege toekomen aan de vergunnende overheid. De Regering kan voorts, in naleving van artikel 101, de termijnen bepalen waarbinnen de lasten gerealiseerd moeten worden evenals de regels met betrekking tot die realisatie. ».

concurrence de l'investissement restant à consentir comme charges, dans les cas suivants :

- 1° en cas de non-respect des délais de réalisation des charges mentionnés dans le permis, ou à défaut d'une telle mention, des délais visés à l'article 355, sauf cas de force majeure;
- 2° lorsque le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges se périmé après avoir été mis en œuvre partiellement; lorsque la péremption est intervenue en raison d'un cas de force majeure, la garantie n'est acquise qu'à due concurrence de la réalisation des superficies de plancher justifiant l'imposition des charges;
- 3° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et que :
  - soit la demande de permis relative aux charges a fait l'objet d'une décision de refus qui n'est plus susceptible de recours administratifs ordinaires;
  - soit le permis qui autorise la réalisation des charges se périmé.

Article 360. – La garantie n'est libérée sans réalisation des charges que si le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges est périmé sans avoir été mis en œuvre, même partiellement. ».

§ 2. – Les dispositions ainsi insérées en vertu du § 1<sup>er</sup> sont en vigueur du 9 janvier 2004 au 15 juin 2009.

## TITRE II

### De la modification des articles 100, 112, 192 et 300 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

#### Article 4

Dans l'article 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le § 2 est remplacé comme suit :

« § 2. – Le Gouvernement peut déterminer les garanties financières qui sont imposées pour assurer l'exécution des charges d'urbanisme, leurs montants et les modalités de leurs constitutions et de leurs libérations, leurs sorts en cas de cession du permis, les garanties auxquelles le cédant du permis reste tenu vis-à-vis de l'autorité délivrante et les cas dans lesquels les garanties sont acquises de plein droit à l'autorité délivrante. Le Gouvernement peut également déterminer les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées et les modalités de leur réalisation, dans le respect de l'article 101 ».

*Artikel 5*

In artikel 100 van hetzelfde Wetboek wordt § 3, eerste lid, als volgt vervangen :

« § 3. – De Regering kan in de volgorde van voorkeur die zij bepaalt de aard vaststellen van de lasten die opgelegd worden, ongeacht of zij verplicht of facultatief zijn. Zij kan ook beslissen in welke omstandigheden er verplicht lasten opgelegd moeten worden en de waarde bepalen van de lasten welke in die omstandigheden opgelegd dienen te worden. De Regering kan tevens bepalen in welke omstandigheden er uitsluiting van oplegging geldt voor zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten of wanneer het bedrag ervan verminderd wordt. ».

*Artikel 6*

In artikel 112 van hetzelfde Wetboek wordt § 2 als volgt vervangen :

« §2. – De Regering kan de financiële waarborgen vaststellen die opgelegd worden om de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten te garanderen, het bedrag ervan en de regels betreffende hun samenstelling en vrijmaking, alsook wat er met de lasten gebeurt in het geval dat de vergunning wordt overgedragen, de garanties waarvoor de partij die de vergunning overdraagt borg blijft staan ten aanzien van de vergunnende overheid en de gevallen waarin de garanties van rechtswege toekomen aan de vergunnende overheid.

De Regering kan voorts de termijnen bepalen waarbinnen de lasten gerealiseerd moeten worden evenals de regels met betrekking tot die realisatie.

Ingeval er stedenbouwkundige lasten uitgevoerd zijn naar aanleiding van de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning die helemaal niet of slechts ten dele uitgevoerd is, bepaalt de Regering op welke wijze en binnen welke termijn deze lasten in aanmerking zullen worden genomen voor de berekeningswijze van de stedenbouwkundige lasten die op een zelfde gebouw verschuldigd zijn bij de afgifte van latere vergunningen. ».

*Artikel 7*

In artikel 112 van hetzelfde Wetboek wordt § 3, eerste lid, als volgt vervangen :

« § 3. – De Regering kan in de volgorde van voorkeur die zij bepaalt de aard vaststellen van de lasten die opgelegd worden, ongeacht of zij verplicht of facultatief zijn. Zij kan ook beslissen in welke omstandigheden er verplicht lasten opgelegd moeten worden en de waarde bepalen van de lasten welke in die omstandigheden opgelegd dienen te worden. De Regering kan tevens bepalen in welke omstan-

*Article 5*

Dans l'article 100 du même Code, le § 3, aliéna 1<sup>er</sup>, est remplacé comme suit :

« § 3. – Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées, qu'elles soient obligatoires ou facultatives, dans l'ordre de préférence qu'il détermine. Il peut également décider les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixer la valeur des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Il peut en outre arrêter les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue ou leurs montants réduits. ».

*Article 6*

Dans l'article 112 du même Code, le § 2 est remplacé comme suit :

« § 2. – Le Gouvernement peut déterminer les garanties financières qui sont imposées pour assurer l'exécution des charges d'urbanisme, leurs montants et les modalités de leurs constitutions et de leurs libérations, leurs sorts en cas de cession du permis, les garanties auxquelles le cédant du permis reste tenu vis-à-vis de l'autorité délivrante et les cas dans lesquels les garanties sont acquises de plein droit à l'autorité délivrante.

Le Gouvernement peut également déterminer les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées et les modalités de leur réalisation.

En cas de charges d'urbanisme exécutées à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme totalement non exécuté ou partiellement exécuté, le Gouvernement détermine comment ces charges seront prises en considération et dans quel délai pour le mode de calcul des charges d'urbanisme dues sur un même immeuble à l'occasion de la délivrance de permis ultérieurs. ».

*Article 7*

Dans l'article 112 du même Code, le § 3, aliéna 1<sup>er</sup>, est remplacé comme suit :

« § 3. – Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées, qu'elles soient obligatoires ou facultatives, dans l'ordre de préférence qu'il détermine. Il peut également décider les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixer la valeur des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Il peut en outre arrêter les circonstances dans lesquelles

digheden er uitsluiting van oplegging geldt voor zowel verplichte als facultatieve stedenbouwkundige lasten of wanneer het bedrag ervan verminderd wordt. ».

*Artikel 8*

In artikel 192 van hetzelfde Wetboek wordt het laatste lid geschrapt.

*Artikel 9*

In artikel 300, 3°, van hetzelfde Wetboek worden aan het slot de woorden « met uitzondering van het feit geen stedenbouwkundige lasten gerealiseerd te hebben verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning die afgegeven werd overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 houdende wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten » toegevoegd.

*Artikel 10*

De bepalingen van deze titel treden in werking op de dag waarop deze ordonnantie in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Brussel, 17 december 2009

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Charles PICQUÉ

l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue ou leurs montants réduits. ».

*Article 8*

Dans l'article 192 du même Code, le dernier alinéa est supprimé.

*Article 9*

A l'article 300, 3°, du même Code, sont ajoutés *in fine* les mots « à l'exception du fait de ne pas avoir réalisé les charges d'urbanisme afférentes à un permis d'urbanisme délivré en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme ».

*Article 10*

Les dispositions du présent titre entrent en vigueur le jour de la publication au *Moniteur belge* de la présente ordonnance.

Bruxelles, le 17 décembre 2009

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,

Charles PICQUÉ





