

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2009-2010

24 MAART 2010

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

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

**VERSLAG**

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

door mevrouw Annemie MAES (N)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heer Willem Draps, mevr. Cécile Jodogne, mevr. Gisèle Mandaila, de heren Mohammadi Chahid, Mohamed Ouriaghli, mevr. Fatiha Saïdi, mevr. Anne Dirix, de heer Alain Maron, mevr. Marie Nagy, mevr. Julie de Groote, mevr. Mahinur Ozdemir, mevr. Annemie Maes, de heer Johan Demol.

*Plaatsvervangers* : de heren Emmanuel De Bock, Emin Özkara, mevr. Els Ampe.

*Ander lid* : mevr. Anne-Charlotte d'Ursel.

*Zie* :

**Stuk van het Parlement :**  
A-71/1 – 2009/2010 : Ontwerp van ordonnantie.

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

SESSION ORDINAIRE 2009-2010

24 MARS 2010

**PROJET D'ORDONNANCE**

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

**RAPPORT**

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

par Mme Annemie MAES (N)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : M. Willem Draps, Mmes Cécile Jodogne, Gisèle Mandaila, MM. Mohammadi Chahid, Mohamed Ouriaghli, Mmes Fatiha Saïdi, Anne Dirix, M. Alain Maron, Mmes Marie Nagy, Julie de Groote, Mahinur Ozdemir, Annemie Maes, M. Johan Demol.

*Membres suppléants* : MM. Emmanuel De Bock, Emin Özkara, Mme Els Ampe.

*Autre membre* : Mme Anne-Charlotte d'Ursel.

*Voir* :

**Document du Parlement :**  
A-71/1 – 2009/2010 : Projet d'ordonnance.



## I. Inleidende uiteenzetting van Minister-President Charles Picqué

De Minister-President heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

« De ontwerpordonnantie die vandaag voorligt, is een gevolg van de vernietiging door de Raad van State op 15 juni jongstleden van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten, alsook van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 tot wijziging van dat besluit van 12 juni 2003.

Deze besluiten formuleerden een definitie van de feiten die leiden tot verplichte stedenbouwkundige lasten en de grootte hiervan, de aard van de verplichte of facultatieve lasten, de gevallen waarin er vrijstelling is van verplichte en facultatieve lasten, de uitvoeringstermijn en de financiële waarborgen die moeten worden samengesteld om de uitvoering te garanderen.

Ik herinner eraan dat de Raad van State stelde dat de Regering haar wetgevende bevoegdverklaring had overschreden die bepaald werd in de artikelen 86 en 97 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (die nadien artikel 100 en 112 werden in het BWRO), die van kracht was op het moment waarop het besluit werd goedgekeurd.

De vernietiging had dus in hoofdzaak betrekking op het gebrek aan wettelijke bevoegdheid voor de artikelen die de uitvoerende macht in staat stellen de grootte en de aard van de verplichte lasten te bepalen en het bedrag voor de financiële waarborgen vast te leggen.

De Raad van State wees ook op de kwestie van de schending van het evenredigheidsbeginsel voor artikel 3 van het vernietigde besluit (dat bepaalde dat stedenbouwkundige lasten worden opgelegd voor iedere bestemmingswijziging).

Het vernietigingsarrest verbreekt ook de andere beschikkingen van de tekst, evenals deze van het wijzigend besluit van 18 december 2003, omdat men deze aanziet als onlosmakelijk verbonden met de bepalingen die werden afgekeurd.

Ingevolge deze vernietiging diende de Regering maatregelen te nemen om aan de verschillende gesprekspartners, zowel gemeenten, particulieren als vastgoedpromotoren, duidelijkheid te verstrekken.

Voor deze duidelijkheid liet de Regering zich leiden door de volgende elementen :

1° Eerst en vooral het feit dat de Raad van State in zijn arrest het eigenlijke beginsel van de stedenbouwkundige lasten niet in vraag heeft gesteld. Hij neemt trouwens

## I. Exposé introductif du Ministre-Président Charles Picqué

Le Ministre-Président a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

« Le projet d'ordonnance qui vous est soumis aujourd'hui fait suite à l'annulation par le Conseil d'État, le 15 juin dernier, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme ainsi que de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant cet arrêté du 12 juin 2003.

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.

Pour rappel, le Conseil d'Etat a considéré que le Gouvernement avait excédé l'habilitation législative prévue par les articles 86 et 97 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU) (devenus les articles 100 et 112 du CoBAT) en vigueur au moment où l'arrêté a été adopté.

L'annulation a donc essentiellement porté sur le défaut d'habilitation légale des articles qui permettaient au pouvoir exécutif de fixer l'importance et la nature des charges obligatoires et de déterminer le montant des garanties financières.

Le Conseil d'Etat a également soulevé la question du non-respect du principe de proportionnalité en ce qui concerne l'article 3 de l'arrêté annulé (qui prévoyait l'imposition de charges d'urbanisme pour tout changement d'affectation).

L'arrêt d'annulation prononce également l'annulation des autres dispositions du texte ainsi que celle de l'arrêté du 18 décembre 2003 modificatif, dès lors qu'il les considère comme indissociables de celles qui sont censurées.

Suite à cette annulation, le Gouvernement devait prendre des mesures afin de délivrer des réponses claires aux divers interlocuteurs, que ce soient les communes, les particuliers ou les promoteurs immobiliers.

Dans ses réponses, le Gouvernement a été guidé par les éléments suivants :

1° Tout d'abord le fait que dans son arrêt, le Conseil d'Etat n'a pas remis en cause le principe même des charges d'urbanisme. Il s'est d'ailleurs prononcé très clairement

een zeer duidelijk standpunt over de kwalificatie van de stedenbouwkundige lasten als retributie en niet als belasting.

De Raad van State hakt hier dus de knoop door in een essentiële controverse over de juridische aard van de stedenbouwkundige lasten. Deze vraag is niet zonder gevaar aangezien het in de toekomst moeilijker zal zijn om stedenbouwkundige lasten te betwisten door de schending in te roepen van de principes die aan de grondslag liggen van het vaststellen van de belasting.

2° Vervolgens het feit dat de vraag betreffende de ontbrekende wettelijke bevoegdverklaring door de Raad van State wordt beoordeeld op een moment waarop het besluit reeds was goedgekeurd. Het ontbreken van de bevoegdverklaring voor bepaalde beschikkingen van het betwiste besluit, aangepast op basis van de artikelen 86 en 97 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, was immers al gedeeltelijk verholpen door een eerste wijziging van de ordonnantie, in juli 2002.

Derhalve is het antwoord van de Regering tweeledig : de weerslag van de vernietiging van de voormelde besluiten regelen voor wat het verleden betreft enerzijds, en anderzijds voor de toekomst de kwestie van de bevoegdverklaring regelen waarop de Raad van State heeft gewezen.

1) Voor wat betreft de effecten voor het verleden : zoals ik u tijdens een vorige commissie al kon toelichten, was de Regering van mening dat met betrekking tot het beginsel van de rechtszekerheid, de enige manier om voor het verleden de effecten van de vernietiging van de hogervermelde besluiten te dekken, erin bestond een ordonnantie goedkeuren die deze besluiten valideert.

Het beginsel van de wettige geldigverklaring is altijd beschouwd 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.

Deze mogelijkheid is evenwel niet absoluut en dient gerechtvaardigd te worden. Dat was ook de reden waarom de Regering het standpunt van de Raad van State afwachtte, alvorens te reageren.

Overigens wijst de Raad van State in zijn advies over deze ontwerpordonnantie op de constante rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, op grond waarvan een wetgevende geldigverklaring slechts toelaatbaar is als zij gerechtvaardigd wordt door uitzonderlijke omstandigheden.

Zoals ik u tijdens een vorige commissie al kon toelichten, heeft de Regering meerdere rechtvaardigingen aangehaald.

sur la qualification des charges d'urbanisme en tant que redevance et non en tant qu'impôt.

Le Conseil d'Etat tranche donc ici une controverse essentielle relative à la nature juridique des charges d'urbanisme. La question est loin d'être anodine puisque, à l'avenir, il sera plus difficile de contester les charges d'urbanisme en invoquant la violation des principes relatifs à l'établissement de l'impôt.

2° Ensuite le fait que la question du défaut d'habilitation légale a été appréciée par le Conseil d'Etat au moment où l'arrêté avait été adopté. En effet, le défaut d'habilitation de certaines dispositions de l'arrêté litigieux adopté sur la base des articles 86 et 97 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU), avait déjà été partiellement rencontré à l'occasion d'une première modification de l'ordonnance, en juillet 2002.

Dès lors, les réponses données par le Gouvernement sont de deux ordres : régler les effets pour le passé de l'annulation des arrêtés précités et régler pour le futur la question de l'habilitation soulevée par le Conseil d'Etat.

1) En ce qui concerne les effets pour le passé, comme j'ai pu vous l'exposer lors d'une précédente commission, le Gouvernement a estimé qu'au regard du principe de sécurité juridique, la seule manière de couvrir pour le passé les effets de l'annulation des arrêtés précités était d'adopter une ordonnance validant ces arrêtés.

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.

Cette faculté n'est pas absolue et doit être justifiée, raison pour laquelle le Gouvernement était dans l'attente de la position du Conseil d'Etat avant de réagir.

Le Conseil d'Etat a d'ailleurs soulevé dans son avis sur le présent projet d'ordonnance le fait que la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle est de n'admettre une validation législative que si elle est justifiée par des circonstances exceptionnelles.

Comme je vous en ai fait part lors d'une précédente commission, le Gouvernement a retenu plusieurs justifications.

In dit geval benadrukt de Raad van State dat de motieven die de Regering aanvoert om de geldigverklaring te rechtvaardigen, namelijk « de samenhang bewaren van het beleid inzake ruimtelijke ordening en huisvesting en van de steunmaatregelen die er betrekking op hebben » en « de financiële gevolgen in aanmerking nemen van de vorderingen die ingediend zouden kunnen worden ten gevolge van het arrest van 15 juni 2009 » om « te vermijden dat de gewestelijke financiën in gevaar worden gebracht », gewettigd zijn. De Raad van State heeft de Regering echter verzocht deze rechtvaardigingen nauwkeuriger te formuleren.

- Wat de financiële gevolgen betreft, omvat de memorie van toelichting thans een nauwkeurige rechtvaardiging van de risico's die de vernietiging met zich meebrengt.

Tussen 1997 en 2007 werden stedenbouwkundige lasten opgelegd voor een totaalbedrag van 148 miljoen euro. Daarvan werden er 127 miljoen euro opgelegd door de gemeenten en 21 miljoen euro door het Gewest.

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.

Sommige arresten van het Grondwettelijk Hof verduidelijken trouwens dat dwingende redenen van algemeen belang eveneens een geldigverklaring kunnen rechtvaardigen.

Het is niettemin belangrijk op te merken dat op grond van de juridische adviezen waarover wij beschikken, het risico op vernietiging nagenoeg onbestaande is en dat het louter is om enig risico, hoe klein ook, in het licht van de financiële en economische crisis te vermijden, dat u een wetgevende geldigverklaring wordt voorgesteld.

- Aansluitend op de rechtvaardiging volgens welke het er niet op aankomt « de rechtsonderhorigen hun recht op beroep te ontzeggen, maar wél om de samenhang in het ruimtelijke orderings- en huisvestingsbeleid en in de daaraan verbonden steunmaatregelen te bewaren », bepalen de memorie van toelichting en artikel 9 van voorliggend ontwerp voortaan dat, rekening houdend met de niet-retroactiviteit in strafzaken, de niet-naleving van de voorschriften van vergunningen die een toepassing inhouden van de bepalingen waarvan de geldigverklaring wordt voorgesteld, geen strafrechtelijke inbreuk uitmaakt.
- In verband met de andere opmerkingen die de Raad van State heeft geformuleerd, wil ik nog even de aandacht vestigen op de noodzaak om alle maatregelen waarin de vernietigde besluiten voorzien en die verband houden met feiten die lasten tot gevolg hebben, de bedragen

En l'occurrence, le Conseil d'Etat a souligné que les motifs invoqués par le Gouvernement pour justifier la validation, à savoir « sauvegarder la cohérence de la politique d'aménagement du territoire et du logement et des aides y afférentes » et « avoir égard aux conséquences financières des procédures qui pourraient être introduites à la suite de l'arrêt du 15 juin 2009 » afin « d'éviter la mise en péril des finances régionales » sont légitimes. Le Conseil d'Etat a toutefois invité le Gouvernement à préciser ces justifications.

- Sur le plan des conséquences financières, l'exposé des motifs reprend désormais une justification précise des risques encourus par cette annulation.

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.

Certains arrêts de la Cour constitutionnelle précisent d'ailleurs que des motifs impérieux d'intérêt général sont aussi de nature à justifier une validation.

Il est toutefois important de noter que sur la base des consultations juridiques dont nous disposons, le risque d'annulation est quasi inexistant et que c'est par souci d'éviter tout risque infime au vu de la crise financière et économique qu'une validation législative vous est proposée.

- Quant à la justification qui consiste à « ne pas priver les justiciables de leur droit de recours, mais de sauvegarder la cohérence de la politique d'aménagement du territoire et du logement et des aides y afférentes », l'exposé des motifs ainsi que l'article 9 du présent projet prévoient désormais que 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.
- En ce qui concerne les autres remarques soulevées par le Conseil d'État, je reviendrai juste sur la nécessité de justifier au regard du principe d'égalité devant la loi, l'ensemble des mesures prévues par les arrêtés annulés quant aux faits générateurs de charges, aux montants des

van die lasten en de omstandigheden die de vrijstelling ervan rechtvaardigen, te motiveren ten aanzien van het beginsel inzake gelijkheid voor de wet. Geen enkele van die onderdelen werd op het ogenblik van de goedkeuring van de besluiten immers gerechtvaardigd.

- Eerst en vooral hebben feiten die verplichte lasten tot gevolg hebben, tot doel om te vermijden dat een vastgoedoperatie die rendabel is voor de opdrachtgever, nadelige gevolgen zou hebben voor de financiën van de betrokken overheid – in de meeste gevallen de gemeente – door deze 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 lasten tot gevolg hebben, wegens de omvang van de daarin beoogde werken, automatisch gevolgen teweegbrengen voor het omliggende stadsweefsel en dus voor de financiën van de gemeente 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 feiten die leiden tot stedenbouwkundige lasten en waaraan gevolgen verbonden zouden zijn.

- Het verschil in de bedragen van de lasten tussen de administratieve zones Noord, Zuid en Leopoldwijk en de andere zones wordt dan weer gerechtvaardigd door het feit dat de kantoorfunctie in wezen meer ongemakken veroorzaakt dan andere functies. Derhalve brengt een concentratie van kantoren in één enkel gebied een bijzondere inspanning van de overheid mee in deze gebieden.
- Een volgend punt betreft de rechtvaardiging van de vrijstellingen. Het is inderdaad zo dat groene ruimten, transitparkings, woningen en uitrustingen van collectief belang vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige lasten. Behalve voor de « huisvestingsfunctie », wordt deze vrijstelling gerechtvaardigd door het feit dat de vrijgestelde functies voornamelijk door de overheid uitgeoefend worden ten behoeve van het openbaar nut. Voor wat de huisvesting betreft, wordt als rechtvaardiging van de vrijstelling het streven van de overheid aangevoerd om deze functie, in hoofdzaak omwille van het tekort aan woningen, te vrijwaren.

2) Voor wat betreft de bevoegdverklaring die voor de toekomst aan de Regering wordt verstrekt :

De artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO, die momenteel de wettelijke grondslag zijn van de stedenbouwkundige lasten bevatten nieuwe regels ten opzichte van de artikelen 86 en 97 van de OOPS en komen reeds gedeeltelijk tegemoet aan de bezwaren van de Raad van State.

charges et aux circonstances justifiant l'exonération. En effet, aucune de ces notions n'a été justifiée au moment de l'adoption des arrêtés.

- Tout d'abord, 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, la différence opérée entre les zones administratives Nord, Midi et Quartier Léopold et les autres zones est justifiée par le fait que 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. 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, son exonération se justifie par la volonté des pouvoirs publics de protéger cette fonction principalement en raison de sa carence.

2) En ce qui concerne la question de l'habilitation donnée au Gouvernement pour le futur :

Les articles 100, 112 et 192 du CoBAT qui constituent la base légale actuelle des charges d'urbanisme, contiennent des règles nouvelles par rapport aux articles 86 et 97 de l'OOPU et rencontrent déjà partiellement les critiques formulées par le Conseil d'État.

De vernietiging van de artikelen 9, 12 en 13 van het besluit hadden evenwel betrekking op de kwestie van de termijn waarbinnen de stedenbouwkundige lasten moesten worden uitgevoerd en de modaliteiten van de vrijmaking van financiële waarborgen, en de gevallen waarin deze verworven bleven.

Voor deze artikelen werd geen enkele nieuwe regel ingevoegd in het BWRO, zodat aan de Regering geen wettelijke bevoegdverklaring werd verstrekt voor deze aspecten.

De artikelen 4 tot 8 van deze ontwerpordonnantie zijn dan ook bedoeld om de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO aan te passen zodat ze tegemoetkomen aan de bevoegdverklaring die vandaag ontbreekt :

- De artikelen 100, § 3 en 112, § 2, van het BWRO worden vervangen om de draagwijdte van de bevoegdverklaring aan de Regering inzake de stedenbouwkundige lasten te preciseren.

Voortaan is het zo dat de Regering de financiële waarborgen kan bepalen die worden opgelegd om de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten, het bedrag hiervan en de wijze waarop ze moeten worden samengesteld en vrijgemaakt, te garanderen.

Ook is voorzien dat de Regering het lot van de financiële waarborgen kan bepalen als de stedenbouwkundige vergunning overgedragen wordt, alsook de waarborgen waartoe de overdrager van de stedenbouwkundige vergunning gehouden blijft ten opzichte van de vergunnende overheid en de gevallen waarin de waarborgen van rechtswege door de vergunnende overheid verworven zijn.

Ook is voorzien dat de Regering de termijn kan bepalen waarin de stedenbouwkundige lasten moeten worden uitgevoerd en de wijze waarop dit dient te gebeuren.

- De artikelen 100, § 3 en 112, § 3, van het BWRO bepalen dat de Regering de aard van de opgelegde lasten kan vaststellen. Ook wordt gesteld dat de Regering de hypothesen kan bepalen waarin het bedrag van de stedenbouwkundige lasten kan worden verminderd.

Ten slotte wil ik ook nog even ingaan op het uitvoeringsbesluit voor de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO. Tijdens ons laatste debat over deze materie kon ik u al aankondigen dat in eerste lezing een uitvoeringsbesluit was goedgekeurd voor de artikelen waarvoor de Regering reeds over een bevoegdverklaring beschikte.

In zijn advies over het voorontwerp van besluit beperkte de Raad van State zich ertoe op te merken dat de adviesaanvraag voor het betreffende ontwerpbesluit voorbarig was omdat de ordonnantie waarop het moet steunen zich pas in de voorontwerpfase bevindt.

Toutefois l'annulation des articles 9, 12 et 13 de l'arrêté concernait la question du délai dans lequel les charges d'urbanisme devaient être réalisées ainsi que les modalités de la libération des garanties financières et les cas dans lesquels elles restaient acquises.

Pour ces articles, aucune règle nouvelle n'a été insérée dans le CoBAT de telle sorte qu'aucune habilitation légale n'est donnée au Gouvernement sur ces aspects.

Les articles 4 à 8 du présent projet d'ordonnance visent donc à modifier les articles 100, 112 et 192 du CoBAT de manière à rencontrer les défauts d'habilitation :

- Les articles 100, § 3 et 112, § 2 du CoBAT sont remplacés de façon à préciser l'étendue de l'habilitation 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.

- Les articles 100, § 3 et 112, § 3 du CoBAT énoncent que 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.

Enfin, il me reste à aborder la question de l'arrêté d'exécution des articles 100, 112 et 192 du CoBAT. En effet, lors de nos dernières discussions sur la matière, j'ai eu l'occasion de vous annoncer l'adoption, en première lecture, d'un arrêté d'exécution des articles pour lesquels le Gouvernement disposait déjà d'une habilitation.

Dans son avis sur l'avant-projet d'arrêté, le Conseil d'Etat s'est contenté de noter que la demande d'avis relative au projet d'arrêté en question est prématurée dans la mesure où l'ordonnance sur laquelle il est censé se fonder n'en est qu'au stade de l'avant-projet.

Maar het door de regering goedgekeurde voorontwerp had precies de bedoeling een besluit aan te nemen op basis van de huidige bepalingen van het BWRO, zodat nadien een wijzigend besluit kon worden genomen, van zodra de ordonnantie definitief is goedgekeurd.

De Regering heeft echter toch beslist te wachten op de definitieve goedkeuring van de ordonnantie vooraleer zij de goedkeuringsprocedure voor het ontwerpbesluit voortzet en zich daarmee te schikken naar het advies van de Raad van State. ».

## II. Algemene bespreking

De heer Willem Draps onderstreept de complexiteit van de tekst die ter goedkeuring aan de commissieleden voorgelegd wordt.

Het ontwerp van ordonnantie strekt ertoe de gevolgen op te vangen van het vernietigingsarrest van de Raad van State van 15 juni 2009 en de MR-fractie keurt het ten gronde goed. Er zijn evenwel enkele problemen met de vorm en de MR-fractie zal daar oog voor hebben.

De volksvertegenwoordiger betwist niet dat de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw van 29 augustus 1991 (OOPS) onvoldoende rechtsgrond biedt om de stedenbouwkundige lasten te verantwoorden. Gelet op het belang ervan, wenste de regering evenwel dat de overheden die de vergunningen afgeven dergelijke lasten zouden kunnen innen in het kader van grote projecten.

Sinds mei 2004, bieden de artikelen 100, 112 en 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening voldoende rechtsgrond voor het stelsel van de stedenbouwkundige lasten.

De heer Draps vraagt zich dan ook af waarom, gelet op het feit dat de bouwsector en de vastgoedsector effectief beroep daartegen hebben ingediend, de Regering de betwiste besluiten niet ingetrokken heeft en nieuwe besluiten heeft uitgevaardigd, gebaseerd op de rechtsgrond die de artikelen 100, 112 en 192 van het bovenvermelde Wetboek bieden, al vanaf het tweede semester van 2004.

Dat zou de vorderingen tot nietigverklaring zinloos hebben gemaakt. Om bij de Raad van State een vordering in te stellen, moet men inderdaad een belang kunnen aantonen, zowel op het ogenblik van de indiening van het beroep als tijdens de procedure. De eisende partijen zouden geen belang hebben kunnen aantonen mochten dergelijke besluiten in werking zijn getreden en het Gewest zou nooit de gevolgen van het vernietigingsarrest hebben moeten opvangen.

De spreker wijst er nog op dat de vernietiging van de besluiten uit 2003 geen praktische gevolgen gehad heeft aangezien geen enkele houder van een vergunning waaraan

Or, le projet d'arrêté approuvé par le Gouvernement, visait précisément à adopter un arrêté sur la base des dispositions actuelles du CoBAT avec l'intention d'adopter un arrêté modificatif après l'approbation définitive de l'ordonnance.

Le Gouvernement a toutefois décidé d'attendre l'adoption définitive de l'ordonnance avant de poursuivre le processus d'adoption du projet d'arrêté en vue de se conformer, cette fois-ci, à son avis. ».

## II. Discussion générale

M. Willem Draps souligne la technicité du texte soumis à l'approbation des commissaires.

Le projet d'ordonnance vise à pallier les conséquences de l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat du 15 juin 2009 et le groupe réformateur l'approuve quant au fond. Il se pose toutefois certains problèmes quant à la forme et le groupe réformateur y sera attentif.

Le député ne conteste pas que l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (OOPU) constitue une base législative insuffisante pour justifier les charges d'urbanisme. Vu l'enjeu qu'elles représentaient, le Gouvernement souhaitait cependant que les autorités déli-vrantes puissent percevoir de telles charges dans le cadre de projets importants.

Depuis mai 2004, les articles 100, 112 et 192 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire offrent une base législative suffisante pour asseoir le régime des charges d'urbanisme.

M. Draps se demande dès lors pourquoi, vu le caractère effectif du dépôt des recours émanant des secteurs de la construction et de la promotion immobilière, le Gouvernement n'a pas retiré les arrêtés contestés pour en prendre de nouveaux, fondés sur la base législative que constituent les articles 100, 112 et 192 dudit Code, dès le second semestre de l'année 2004.

Ceci aurait éteint les requêtes en annulation. Pour pouvoir introduire et poursuivre une action devant le Conseil d'Etat, il faut effectivement justifier d'un intérêt tant au moment du dépôt du recours qu'au cours de la procédure. Or, l'intérêt des plaignants aurait disparu du fait de l'entrée en vigueur de tels arrêtés et la Région n'aurait dès lors jamais dû gérer les conséquences de l'arrêt d'annulation.

L'orateur observe encore que l'annulation des arrêtés pris en 2003 n'a pas eu de conséquences pratiques puisqu'aucun détenteur de permis assorti de charges d'urbanisme n'en a



stedenbouwkundige lasten gekoppeld waren om de terugbetaling ervan gevraagd heeft. Hij zou zich trouwens op die manier zelf in de voet geschoten hebben aangezien de stedenbouwkundige vergunningen die afgegeven zijn met toepassing van de betwiste besluiten, definitief zijn en niet meer in vraag gesteld kunnen worden als zij niet binnen de voorgeschreven termijnen voor de Raad van State aangevochten werden.

Mevrouw Annemie Maes overloopt de hoofdlijnen van het vernietigingsarrest van de Raad van State en vraagt zich af of het gevaar niet bestaat dat men opnieuw naar de Raad van State zal stappen op basis van voorliggend ontwerp van ordonnantie.

Momenteel werd geen enkele rechtsvordering ingesteld ingevolge het arrest, maar niets belet om het alsnog te doen. Heeft de Minister-President garanties dat dit zal vermeden worden ?

De Minister-President heeft in zijn cijfermateriaal de financiële impact van stedenbouwkundige lasten aangehaald voor de periode 1997-2007 : 148 miljoen euro. De spreker vraagt zich af waarom hij dit doet vanaf 1997 in plaats van 2003.

Verder wenst mevrouw Maes nadere uitleg over de vrijstellingen voor transitparkeerplaatsen omdat zij niet overtuigd is van hun collectief belang.

Mevrouw Fatiha Saïdi maakte zich, net zoals tal van overheidsorganen, zorgen over de gevolgen van het vernietigingsarrest van de Raad van State. Zij is dus verheugd en opgelucht dat de socialistische fractie het ontwerp dat nu besproken wordt zal goedkeuren.

De gemeenten blijven evenwel het slachtoffer van administratieve en gerechtelijke pesterijen. Ten gevolge van het arrest van de Raad van State, hebben projectontwikkelaars de betaling geschorst of om terugbetaling van stedenbouwkundige lasten gevraagd. Dat is onder meer het geval in Evere.

De socialistische fractie stelt het principe van die lasten niet ter discussie.

Ze brengen het Gewest en de gemeenten veel geld op en maken het mogelijk om een beleid inzake ruimtelijke ordening te voeren en de verschillende functies binnen de stad efficiënt te spreiden. Tevens stellen ze de gemeenten, die niet voor alles kunnen opdraaien, in staat om de openbare ruimte heraan te leggen en nieuwe voorzieningen te installeren ten gunste van de gemeenschap. De vestiging van kantoren brengt bovendien veranderingen op het vlak van mobiliteit en bevolking met zich, die financieel gedragen moeten worden door de gemeenten. De stedenbouwkundige lasten zijn dus een vorm van financiële compensatie voor de lokale overheden.

demandé le remboursement. Ce faisant, il se serait d'ailleurs tiré une balle dans le pied puisque les permis d'urbanisme délivrés en application des arrêtés contestés, s'ils ne sont pas querellés devant le Conseil d'Etat endéans les délais, sont définitifs et ne peuvent plus être remis en cause.

Mme Annemie Maes parcourt les grandes lignes de l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat et se demande si on ne risque pas de se retrouver de nouveau devant le Conseil d'Etat sur la base du présent projet d'ordonnance.

Actuellement, aucun recours n'a été introduit suite à l'arrêt mais cela peut encore se faire. Le Ministre-Président peut-il nous garantir qu'on l'évitera ?

Le Ministre-Président a chiffré l'impact financier des charges d'urbanisme pour la période 1997-2007 à 148 millions d'euros. L'oratrice se demande pourquoi il fait ce calcul à partir de 1997 et non de 2003.

En outre, Mme Maes souhaite de plus amples informations sur l'exonération des parkings de transit car elle n'est pas convaincue de leur intérêt collectif.

Mme Fatiha Saïdi, à l'instar de nombreuses autorités publiques, s'inquiétait des conséquences de l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat. C'est donc avec satisfaction et soulagement que le groupe socialiste votera le projet à l'examen.

Les communes restent néanmoins tributaires de tracasseries administratives et judiciaires. Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat, des promoteurs ont ainsi suspendu le paiement ou demandé le remboursement de charges d'urbanisme. C'est notamment la cas à Evere.

Le groupe socialiste ne remet pas en cause le principe de ces charges.

Elles représentent un apport financier important tant pour la Région que pour les communes. Elles permettent la mise en œuvre d'une politique d'aménagement du territoire et une répartition efficace des différentes fonctions au sein de la ville. Elles offrent également aux communes qui ne peuvent tout prendre en charge, la possibilité de réaménager l'espace public et d'installer des nouveaux équipements au bénéfice de la collectivité. L'installation de bureaux implique en outre des mutations en termes de mobilité, de population, ... qui doivent être supportées financièrement par les communes. Les charges d'urbanisme constituent donc une forme de compensation financière pour les collectivités locales.

De volksvertegenwoordiger onthoudt nog een positief aspect uit het arrest van de Raad van State : het maakt een einde aan een lange controverse over de juridische aard van de lasten. Men weet voortaan dat ze niet als belasting kunnen worden beschouwd.

De Raad van State is voorts van oordeel dat een wijziging van bestemming niet tot stedenbouwkundige lasten mag leiden. Wat zal men in de toekomst doen ?

De heer Alain Maron is, samen met de Ecolo-fractie, verheugd over het ontwerp van ordonnantie. Ze maakt het mogelijk om het principe van de stedenbouwkundige lasten veilig te stellen voor het verleden en voor de toekomst.

Stedenbouwkundige lasten zijn onontbeerlijk. Ze maken het mogelijk om openbare voorzieningen die samenhangen met de vestiging van kantoren en andere sterke functies te financieren en te streven naar een evenwicht in de stad tussen de sterke functies (die de projectontwikkelaars uiteraard bij voorkeur willen uitbouwen aangezien ze het meest opbrengen : kantoren, hotels, luxewoningen ...) en de zwakkere functies.

Voorts werd de machtiging aan de Regering opnieuw bevestigd voor de toekomst. Die is evenwel zeer ruim en de volksvertegenwoordiger vraagt zich af waarom het mechanisme niet rechtstreeks in de ordonnantie wordt geïntegreerd. Zou dat niet meer rechtszekerheid bieden en duidelijker zijn, ook al wordt een en ander in vaste vorm gegoten ?

De volksvertegenwoordiger merkt nog op dat, tussen het besluit van 12 juni 2003 en het wijzigingsbesluit van 18 december 2003, een aantal functies uit het stelsel van de verplichte stedenbouwkundige lasten zijn gehaald : de parkeerterreinen in open lucht, de hotels, de grote handoppervlakten ... Is de Regering van plan gebruik te maken van de machtiging om het toepassingsgebied uit te breiden (tot luxewoningen bijvoorbeeld) of te beperken ?

Voor mevrouw Els Ampe zijn stedenbouwkundige lasten een logisch gevolg van grote bouwwerken met veel bezoekers en moeten bouwheren bijdragen tot het aanpassen van de openbare ruimte als gevolg hiervan. Anderzijds kan zij de kritiek van de Raad van State begrijpen die wijst op een zekere willekeur : « Zo behoort de wetgever, hier 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 een vrijstelling van verplichte of facultatieve lasten wordt voorzien. ».

Wie een voetbalstadion bouwt, valt onder de vrijstellingen maar wie een hotel van 51 kamers bouwt niet. Deze kritiek is nog pertinenter als men bedenkt dat stedenbouwkundige lasten niet beschouwd worden als een belasting. Ze zijn niet bedoeld om de financiële noden van een ge-

La députée retient encore de l'arrêt du Conseil d'Etat un aspect positif, puisqu'il met fin à une longue controverse sur la nature juridique des charges dont on sait désormais qu'elles ne sont pas un impôt.

Le Conseil d'Etat a par ailleurs considéré qu'un changement d'affectation ne pouvait générer de charges d'urbanisme. Qu'en sera-t-il à l'avenir ?

M. Alain Maron se réjouit, avec le groupe Ecolo, de l'ordonnance en projet. Elle permet de sécuriser le principe des charges d'urbanisme pour le passé et pour l'avenir.

Les charges d'urbanisme sont indispensables. Elles permettent le financement d'aménagements publics liés à l'installation de bureaux et d'autres fonctions fortes ainsi que de viser à un équilibre, au sein de la ville, entre les fonctions fortes (celles que les promoteurs ont naturellement tendance à mettre en œuvre puisque les plus rémunératrices : bureaux, hôtels, logements haut de gamme, ...) et les fonctions plus faibles.

Par ailleurs, l'habilitation donnée au Gouvernement a été réaffirmée pour l'avenir. Or, cette habilitation est extrêmement large et le député se demande pourquoi ne pas avoir directement intégré le mécanisme dans l'ordonnance. Même si cela fige les choses, cela n'aurait-il pas été plus sûr juridiquement et plus lisible ?

Le député observe encore qu'entre l'arrêté du 12 juin 2003 et celui du 18 décembre 2003 qui le modifie, un certain nombre de fonctions ont été sorties du régime des charges d'urbanisme obligatoires : les parkings en plein air, les hôtels, les surfaces commerciales de grande taille, ... Le Gouvernement entend-il profiter de l'habilitation pour élargir (aux logements haut de gamme par exemple) ou restreindre le champ d'application ?

Mme Els Ampe estime que les charges d'urbanisme sont une suite logique des grands bâtiments avec de nombreux visiteurs et que les maîtres d'œuvre doivent dès lors participer à l'adaptation de l'espace public. D'autre part, elle comprend la critique du Conseil d'Etat qui attire l'attention sur un certain arbitraire : « 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. ».

Celui qui construit un stade de football bénéficiera des exonérations, pas celui qui construit un hôtel de 51 chambres. Cette critique est encore plus pertinente si on songe que les charges d'urbanisme ne sont pas considérées comme un impôt. Elles ne visent pas à compenser les besoins

meente of het Gewest op te vangen maar moeten toelaten dat een omgeving niet gebukt gaat onder de grote toevloed van bezoekers of activiteiten als gevolg van een nieuw bouwwerk.

De spreekster vraagt zich af of deze kritiek wordt weerlegd door het ontwerp van ordonnantie en vindt dat benadeelde personen dit argument nog steeds kunnen hanteren in de Raad van State.

Reeds nu worden bepaalde belastingen geheven om de financiële noden van gemeenten te lenigen. Zij hebben betrekking op het feit dat grote kantoorgebouwen een last vormen voor de gemeenten. Dit is het geval voor de vierkante meter-belasting of de onroerende voorheffing. Stedenbouwkundige lasten dienen om bijvoorbeeld een bredere weg of een metrohalte toe te voegen en niet om financiële putten van de gemeenten te delgen.

Mevrouw Ampe roept op tot voorzichtigheid en vraagt de Minister-President hoe hij dit soort argumenten desgevallend zal weerleggen.

Mevrouw Julie de Groote merkt op dat de doelstelling inzake rechtszekerheid gedeeld wordt door iedereen, zowel voor het verleden als voor de toekomst. Er moet een antwoord gegeven worden op het vernietigingsarrest van de Raad van State en het beginsel van de stedenbouwkundige lasten moet worden bestendigd voor de toekomst.

De volksvertegenwoordiger verheugt zich over het feit dat de Minister-President zich in zijn toelichting niet beperkt heeft tot de technische aspecten, maar duidelijk heeft uiteengezet op welke wijze de rechtszekerheid gewaarborgd is.

Wat de grond van zaak betreft, herinnert mevrouw de Groote eraan dat de stedenbouwkundige lasten, die zodanig zijn opgevat dat ze voor belangrijke projecten een compensatie kunnen opleggen met het oog op het herstel van het evenwicht van de functies, nog niet heel lang bestaan. Het beginsel wordt thans bestendigd. In welke mate kan dat compensatiemiddel evolueren ?

Daarenboven zijn de stedenbouwkundige lasten van toepassing op de bouw en de uitbreiding van handelszaken, kantoren ... Wat met werken met het oog op een nieuwe bestemming ?

En tot slot, hoe vaak is beroep ingediend na het vernietigingsarrest van de Raad van State ?

Mevrouw Cécile Jodogne vraagt zich af voor welke zone de stedenbouwkundige lasten gelden. Moeten zij worden toegepast binnen een precieze perimeter rond het voorwerp van de vergunning ? De onderzochte tekst zegt niets daarover.

financiers d'une commune ou de la Région; elles doivent veiller à ce qu'une zone ne soit pas accablée par l'afflux de visiteurs ou d'activités qui découleront de la présence du nouveau bâtiment.

L'oratrice se demande si cette critique est réfutée dans le projet d'ordonnance et estime que les personnes lésées peuvent toujours utiliser cet argument au Conseil d'Etat.

Aujourd'hui déjà, certains impôts sont levés pour soulager les besoins financiers des communes. Ils se rapportent au fait que les grands immeubles de bureaux sont des charges pour les communes. C'est le cas de la taxe au mètre carré ou du précompte immobilier. Les charges d'urbanisme doivent par exemple permettre l'élargissement de la voirie ou l'ajout d'une station de métro. Elle ne doivent pas servir à boucher des trous financiers des communes.

Mme Ampe appelle à la prudence et demande au Ministre-Président comment, le cas échéant, il réfutera ce genre d'arguments.

Mme Julie de Groote observe que tout le monde partage l'objectif de sécurité juridique pour le passé comme pour le futur. Il faut répondre à l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat et asseoir le principe des charges d'urbanisme pour l'avenir.

La députée se réjouit du fait que dans les développements, le Ministre-Président ne se soit pas limité aux aspects techniques mais ait été explicite sur la manière dont la sécurité juridique était garantie.

Quant au fond, Mme de Groote rappelle que les charges d'urbanisme, conçues de manière telle qu'un rééquilibrage des fonctions puisse être exigé en contrepartie de projets importants, n'ont pas une très longue existence. Le principe est aujourd'hui consolidé. Dans quelle mesure cet instrument d'équilibre pourra-t-il évoluer ?

En outre, les charges d'urbanisme visent les construction et extension de commerces, bureaux, ... Qu'en est-il des opérations de réaffectation ?

Enfin, combien de recours ont-ils été introduits suite à l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat ?

Mme Cécile Jodogne s'interroge sur la zone d'intervention des charges d'urbanisme. Doivent-elles être mises en œuvre dans un périmètre précis autour de l'objet du permis ? Le texte à l'examen reste muet sur ce point.

De volksvertegenwoordiger verwijst vervolgens naar artikel 9 van het ontwerp van ordonnantie en wenst te weten of « het feit geen stedenbouwkundige lasten te hebben gerealiseerd verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning » een stedenbouwkundige overtreding blijft. De spreker vraagt of de stedenbouwkundige lasten een voorwaarde blijven in het raam van een stedenbouwkundige vergunning.

De Minister-President antwoordt bevestigend. Het beoelde artikel heeft betrekking op de strafrechtelijke overtredingen.

Volgens mevrouw Cécile Jodogne vormt een wijziging van bestemming op zich « handelingen en werken ». Zelfs als er geen sprake is van een grote bouwverf, moet die wijziging als dusdanig onderworpen worden aan het systeem van de stedenbouwkundige lasten.

De Minister-President benadrukt in zijn antwoord dat het ontwerp van ordonnantie tegemoetkomt aan de meest dringende behoefte en dat sommige vragen van de commissieleden betrekking hebben op de intenties van de Regering. Het debat van vandaag gaat niet over de algemene filosofie van de stedenbouwkundige lasten, maar wel over de nodige technische verbeteringen ten opzichte van het verleden en welke de Regering de nodige machtigingen verlenen voor de toekomst.

Voor een bespreking van de algemene filosofie van de stedenbouwkundige lasten is het nog te vroeg. Die bespreking zal achteraf plaatshebben. Intussen kan de Minister-President al enkele persoonlijke meningen geven.

Op de vraag van de heer Draps, antwoordt de Minister-President dat hijzelf, toen hij bevoegd was voor die gelegenheid, het principe van de stedenbouwkundige lasten, die vanaf het begin dreigden vernietigd te worden, heeft ingevoerd. Een eerste grond om die lasten aan te vechten was het gebruik van de ontvangsten (Waarvoor dienen ze bestemd te worden? Kan men ze zonder meer in de gemeentekas storten? Moet de opbrengst bestemd worden voor projecten die rechtstreeks verband houden met het vergunningsplichtige project?).

Volgens de Minister-President, is het wenselijk om de stedenbouwkundige lasten te gebruiken voor projecten die samenhangen met de projecten waarvoor de lasten werden opgelegd, om rechtsonzekerheid te voorkomen. Het is trouwens vaak zo dat het niet moeilijk is om dat verband aan te tonen (inrichting van de openbare ruimte, collectieve voorzieningen zoals buurtschool enz.). Binnen een nabije perimeter, kan men voldoende redenen vinden om het gebruik van de stedenbouwkundige lasten te verantwoorden.

De heer Willem Draps vroeg waarom de Minister-President, gelet op de beroepen van onder meer de BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector), de besluiten van de regering van 12 juni en 18 december 2003 niet heeft

La députée renvoie ensuite à l'article 9 du projet d'ordonnance et souhaite savoir si le fait de ne pas avoir réalisé les charges d'urbanisme afférentes à un permis d'urbanisme demeure une infraction urbanistique. L'oratrice demande si les charges d'urbanisme restent une condition de la réalisation du permis d'urbanisme.

Le Ministre-Président répond par l'affirmative. Cet article porte sur les infractions pénales.

Pour Mme Cécile Jodogne, un changement d'affectation constitue en soi des « actes et travaux ». Même s'il n'y a pas de grand chantier de construction, ce changement doit en tant que tel être soumis au régime des charges d'urbanisme.

Le Ministre-Président répond en exergue que le projet d'ordonnance pare au plus pressé et que certaines questions des commissaires concernent les intentions du Gouvernement. Si le débat d'aujourd'hui ne porte pas sur la philosophie générale des charges d'urbanisme, il concerne les nécessaires corrections techniques qui valident le passé et donnent au Gouvernement les habilitations nécessaires pour le futur.

Pour une discussion sur la philosophie générale des charges d'urbanisme, il faut attendre. Ce débat aura lieu ultérieurement. En attendant, le Ministre-Président peut déjà communiquer quelques opinions personnelles.

À M. Draps, le Ministre-Président répond que c'est lui-même qui avait, à l'époque où il était en charge de cette matière, initié le principe des charges d'urbanisme sur lesquelles le risque d'une annulation a pesé depuis le début. Une première base d'attaque a été l'usage des recettes générées (Où convient-il de les affecter? Peut-on les verser sans plus dans les caisses communales? Les fonds récoltés doivent-ils être consacrés à des projets directement en rapport avec le projet soumis à permis?).

Aux yeux du Ministre-Président, il est souhaitable de justifier l'usage des charges d'urbanisme par des projets liés à ceux qui ont généré les charges, afin d'éviter une vulnérabilité juridique. Souvent d'ailleurs, il n'est pas difficile d'établir ce lien (aménagement de l'espace public, équipements collectifs telle une école à proximité, etc.). La gamme de justifications de l'usage des charges d'urbanisme dans un proche périmètre est suffisamment grande.

M. Willem Draps souhaitait savoir pourquoi le Ministre-Président, eu égard aux recours notamment de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier), n'a pas retiré les arrêtés du Gouvernement des 12 juin et 18 décem-

ingetrokken om nieuwe besluiten uit te vaardigen op grond van de artikelen 100, 112 en 192 van het BWRO vanaf het tweede semester van 2004, toen het BWRO de rechtsbasis werd voor de regeling van de stedenbouwkundige lasten.

De Minister-President antwoordt dat de Regering het standpunt van de Raad van State wenste te kennen, die van oordeel had kunnen zijn dat de machtiging toereikend was of had kunnen berusten op het BWRO in plaats van op de OOPS. Bovendien zou er in ieder geval een wettelijke regeling nodig geweest zijn voor de periode tussen juni 2003 en mei 2004. Die bespreking heeft destijds plaatsgehad met mevrouw Dupuis. Men vond het van fundamenteel belang om het standpunt van de Raad van State over de aard zelf van de stedenbouwkundige lasten te kennen. Dat laatste punt is trouwens de positieve kant van het vernietigingsbesluit, dat het principe zelf van de stedenbouwkundige lasten niet heeft aangevallen.

Op de vraag van de heer Maron, antwoordt de Minister-President dat hij wegens tijdsnood de machtiging van de stedenbouwkundige lasten voor de toekomst niet in de ordonnantie zelf wilde herbevestigen. Het ontwerp van ordonnantie zou immers de gelegenheid geweest zijn om die bepaling overhaast in te voeren. Het debat over de stedenbouwkundige lasten moet evenwel bedachtzaam worden gevoerd, onder meer in overleg met de sector. Het toekomstige besluit zal handelen over de facultatieve en verplichte stedenbouwkundige lasten.

Dat besluit zal de gelegenheid bieden om de beperking of de uitbreiding van de draagwijdte van de stedenbouwkundige lasten te bespreken. Dat debat hangt samen met het debat over de ontwikkeling van de stad, is hoofdzakelijk van politieke aard en zal worden gevoerd in het kader van de opstelling van de besluiten van de Regering. Bijgevolg is het ruimer dan het huidige debat. De stedenbouwkundige lasten leveren aanzienlijke financiële middelen op en in de strategische zones van Brussel beginnen grote projecten vastere vorm te krijgen. Men heeft bijvoorbeeld gesproken van de wildgroei van hotels. De hotelsector kampt evenwel met problemen. Men bespreekt de wijze om die markt te reguleren. De stedenbouwkundige lasten dragen bij tot die regulering, voor zover ze verantwoord zijn binnen de perimeteer van het project.

De Minister-President is niet van oordeel dat men stedenbouwkundige lasten moet opleggen voor luxewoningen. Het Gewest heeft daar behoefte aan. Is het niet ieders wens dat kantoren tot woningen worden omgebouwd? Die reconversie koppelen aan stedenbouwkundige lasten dreigt het enthousiasme van de sector af te koelen. De Minister-President denkt bijvoorbeeld aan de Louizalaan, waar kantoren omgevormd zouden kunnen worden tot woningen (luxesector).

De heer Maron heeft nochtans gelijk dat hij een gedachteswisseling wil voeren over het soort projecten waarvoor stedenbouwkundige lasten opgelegd zouden kunnen worden. Het is echter voorbarig om dat nu al te doen.

bre 2003 pour reprendre de nouveaux arrêtés sur la base des articles 100, 112 et 192 du CoBAT dès le second semestre de 2004, date à laquelle le CoBAT fournissait la base juridique pour asseoir le régime des charges d'urbanisme.

Le Ministre-Président répond que le Gouvernement avait souhaité connaître la position du Conseil d'État, qui aurait pu considérer que l'habilitation était suffisante ou qu'elle aurait pu se baser sur le CoBAT plutôt que sur l'OOPU. De plus, il aurait de toute manière fallu opérer une validation législative pour la période entre juin 2003 et mai 2004. A l'époque, cette discussion a eu lieu avec Mme Dupuis. Il avait été jugé fondamental de connaître la position du Conseil d'État sur la nature même des charges d'urbanisme. Ce dernier point est d'ailleurs le bon côté de l'arrêt d'annulation, qui n'a pas attaqué le principe même des charges d'urbanisme.

À M. Maron, le Ministre-Président répond que, pressé par le temps, il n'a pas voulu réaffirmer pour l'avenir l'habilitation des charges d'urbanisme dans l'ordonnance même. Le projet d'ordonnance eût en effet pu être l'occasion d'introduire à la hâte une telle disposition. Le débat sur les charges d'urbanisme mérite cependant réflexion, notamment avec le secteur. Le futur arrêté portera sur la question des charges d'urbanisme facultatives et obligatoires.

Il sera l'occasion de discuter de la question de « réduire ou d'élargir la voilure » des charges d'urbanisme. Ce débat est lié à celui du développement de la ville et est essentiellement de nature politique; il sera mené lors de l'élaboration des arrêtés du Gouvernement. Il dépasse donc le débat d'aujourd'hui. Les fonds en provenance des charges d'urbanisme sont considérables et des projets importants se dessinent dans les zones stratégiques de Bruxelles. On a par exemple évoqué l'inflation d'hôtels. Or, le secteur de l'hôtellerie connaît des problèmes. On discute sur la manière de réguler ce marché. Pour autant qu'elles sont justifiées dans le périmètre du projet, les charges d'urbanisme participent à cette régulation.

Le Ministre-Président n'est pas d'avis qu'il faut imposer des charges d'urbanisme pour le logement haut de gamme. La Région en a besoin. Chacun ne souhaite-t-il pas voir se convertir du bureau en logement? Assortir cette reconversion de charges d'urbanisme risque de refroidir les vellétés du secteur. Le Ministre-Président songe par exemple à l'avenue Louise où des bureaux pourraient se transformer en logements (haut de gamme).

M. Maron a pourtant raison de vouloir mener une réflexion sur le type de projets qui donnerait lieu à des charges d'urbanisme. Mais il est prématuré de le faire maintenant.

Ten behoeve van mevrouw Saïdi, antwoordt de Minister-President dat, om zich te schikken naar het advies van de Raad van State en om het principe van de evenredigheid in acht te nemen, de wijzigingen van bestemming niet meer opgenomen zijn in de gevalideerde besluiten als feiten die aanleiding geven tot verplichte stedenbouwkundige lasten.

Ten behoeve van mevrouw Maes, antwoordt de Minister-President dat de vrees voor nieuwe beroepen voor de Raad van State weinig gegrond is. De vrees bestond dat er een gebrek aan machtiging zou zijn en dat risico is nu verdwenen door de validering van de besluiten. Die beroepen omvatten heel wat risico's voor de vergunninghouders. Naast de validering, zou het Gewest zich kunnen beroepen op het feit dat geen enkel beroep ingediend is binnen de wettelijke termijnen.

De periode van tien jaar (van 1997 tot 2007) is gekozen als indicatieve periode. Het was de bedoeling om een idee te geven van de omvang van de stedenbouwkundige lasten.

Men mag zich verwachten aan een nieuw debat over de parkeerterreinen. Geen enkele private partner wenst overstapparkings aan te leggen. Die worden meestal aangelegd door de overheid. Er kan natuurlijk geen sprake van zijn om stedenbouwkundige lasten op te leggen op stedenbouwkundige lasten en zo verder !

Ten behoeve van mevrouw Ampe, antwoordt de Minister-President dat stedenbouwkundige lasten volgens hem best aangewend worden binnen een zone waar het project wordt uitgevoerd waarvoor de lasten zijn opgelegd. Het is niet de bedoeling dat de inkomsten zouden dienen om de gemeentelijke financiën op te krikken.

Er zijn drie of vier geschillen, niet altijd rechtsvoordeelingen.

Ten behoeve van mevrouw Jodogne, antwoordt de Minister-President dat de wijzigingen van bestemming op retroactieve wijze geregeld zijn. De toekomstige situatie zal in de besluiten geregeld worden.

De voorzitter herinnert eraan dat de Raad van State gezegd heeft dat de arresten te vroeg naar de instelling verzonden zijn. De Minister-President heeft dus wel degelijk een idee van de inhoud van de besluiten.

De Minister-President antwoordt dat het debat daarom nog niet gesloten is. Hij heeft zijn persoonlijke mening gegeven.

Mevrouw Cécile Jodogne zegt dat de hinder die veroorzaakt wordt een criterium is, maar begrijpt dat het niet gaat over de hinder die van de bouwplaats komt, maar wel van de exploitatie. Wordt een wijziging in de exploitatie die geen werken vereist, onderworpen aan stedenbouwkundige lasten ?

À Mme Saïdi, le Ministre-Président répond que, afin de se conformer à l'avis du Conseil d'État et afin de respecter le principe de proportionnalité, les changements d'affectations ne sont plus repris dans les arrêtés validés comme faits générateurs de charges d'urbanisme obligatoires.

À Mme Maes, le Ministre-Président répond que la crainte de nouveaux recours devant le Conseil d'État est peu probable. Il fallait craindre une absence d'habilitation, et ce risque vient justement à disparaître par la validation des arrêtés. Ces recours comporteraient de nombreux risques pour les titulaires de permis. Outre la validation, la Région pourrait mettre en cause le fait qu'aucun recours n'a été introduit dans les délais légaux.

La période de dix ans (de 1997 à 2007) a été choisie à titre d'échantillon indicatif. Il s'agissait de donner une idée de l'ampleur des charges d'urbanisme.

Il faut s'attendre à un nouveau débat sur les parkings. Aucun partenaire privé ne tient à faire des parkings de transit. Ils sont le plus souvent exécutés par les pouvoirs publics. Il ne saurait évidemment pas être question d'imposer des charges d'urbanisme sur des charges d'urbanisme et ainsi de suite !

Le Ministre-Président répond à Mme Ampe que, selon lui, les charges d'urbanisme devraient de préférence être utilisées dans une zone liée au projet qui a amené ces charges. L'objectif n'est pas d'utiliser ces recettes pour renflouer les finances communales.

Le nombre de litiges est de trois à quatre. Il ne s'agit pas forcément de procédures en justice.

À Mme Jodogne, le Ministre-Président répond que les changements d'affectation ont été réglés de manière rétroactive. La situation future sera réglée dans les arrêtés.

La présidente rappelle que les arrêtés ont été envoyés au Conseil d'État qui a indiqué que cet envoi était prématuré. Le Ministre-Président a donc bel et bien une idée du contenu des arrêtés.

Le Ministre-Président répond que le débat n'est pas clos pour autant. Il a donné son avis personnel.

Mme Cécile Jodogne note que le fait de générer des nuisances est retenu comme critère, mais comprend que ces nuisances sont non celles du chantier, mais bien celles de l'exploitation. Un changement d'exploitation qui ne nécessite pas de travaux sera-t-il soumis à charges d'urbanisme ?

Worden bij omvorming van woningen tot kantoren stedenbouwkundige lasten opgelegd? Ja, aangezien het om handelingen en werken gaat. Hoe zal die hinder bepaald worden?

Mevrouw Julie de Grootte begrijpt dat de omvorming van kantoren tot luxewoningen niet tot stedenbouwkundige lasten leidt.

Mevrouw Cécile Jodogne antwoordt dat huisvesting vrijgesteld is.

De Minister-President verwijst naar zijn inleidende uiteenzetting. Een verantwoording is nodig voor het feit dat de overheid maatregelen neemt om de gevolgen van de wijziging van bestemming op te vangen. Het voordeel voor de ene moet ertoe leiden dat de overheid betaalt voor de kosten en de hinder, wat de stedenbouwkundige lasten verantwoordt.

Mevrouw Cécile Jodogne vat dat samen: de wijzigingen van bestemming kunnen aanleiding geven tot handelingen en werken die kunnen leiden tot stedenbouwkundige lasten. Het is niet de bouwplaats, maar wel de exploitatie ervan waarvoor stedenbouwkundige lasten opgelegd worden.

De Minister-President voegt daaraan toe dat de overheden bepaalde uitgaven die zorgen voor de samenhang van het project op het niveau van de buurt of die de hinder in de buurt verminderen, moeten verantwoorden.

De heer Willem Draps haalt het geval aan van een exclusieve wijziging van bestemming waarbij geen sprake is van enige handeling of werken. Daarvoor is een vergunningsaanvraag nodig. Kunnen in dat geval stedenbouwkundige lasten opgelegd worden?

De Minister-President antwoordt bevestigend.

De heer Willem Draps is niet overtuigd dat in dat geval aan de rechtszekerheid geraakt wordt, gelet op de vernietigingsgronden van de Raad van State.

De Minister-President verwijst naar het toekomstig besluit van de regering.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Amendement nr. 1*

De Minister-President geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 1, dat strekt tot het wijzigen van het opschrift van het ontwerp van ordonnantie en van de artikelen 2 en 3.

De heer Willem Draps merkt op dat dit ontwerp niet strekt tot het wijzigen van de ordonnantie van 13 mei 2004

La transformation de logements en bureaux occasionne-t-elle des charges d'urbanisme? Oui, puisque ce sont des actes et travaux. Comment sera déterminée cette nuisance?

Mme Julie de Grootte comprend que la transformation de bureaux en logements haut de gamme ne génère pas des charges d'urbanisme.

Mme Cécile Jodogne répond que le logement est exonéré.

Le Ministre-Président renvoie à son exposé introductif. Il faut justifier que le changement d'affectation amène l'autorité publique à prendre des dispositions qui encadrent les conséquences de la nouvelle destination. Le bénéfice de l'un doit conduire à la prise en charge de coûts et de nuisances par les pouvoirs publics, ce qui justifie les charges d'urbanisme.

Mme Cécile Jodogne résume le propos: les changements d'affectation peuvent occasionner des actes et travaux qui peuvent occasionner des charges d'urbanisme. Ce n'est pas le chantier, mais bien l'exploitation qui est constitutive des charges d'urbanisme.

Le Ministre-Président ajoute que les pouvoirs publics devront justifier ce en quoi ils sont amenés à faire certaines dépenses qui assurent la cohérence du projet à l'échelle du quartier où réduisent les nuisances dans le quartier.

M. Willem Draps cite le cas d'un changement exclusif d'affectation en l'absence de tout acte ou travaux. Ceci nécessite une demande de permis. En l'espèce pourra-t-on réclamer des charges d'urbanisme?

Le Ministre-Président le confirme.

M. Willem Draps n'est pas convaincu qu'en l'espèce on atteigne la sécurité juridique et ceci en raison des motifs d'annulation du Conseil d'État.

Le Ministre-Président renvoie au futur arrêté du Gouvernement.

### III. Discussion des articles et votes

#### *Amendement n° 1*

Le Ministre-Président présente et justifie l'amendement n° 1 visant à modifier l'intitulé du projet d'ordonnance ainsi que les articles 2 et 3.

M. Willem Draps observe que le présent projet ne vise pas à modifier l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratifi-

houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, maar tot het rechtstreeks wijzigen van het Wetboek.

### Stemming

Amendement nr. 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Bijgevolg wordt het opschrift van de ordonnantie : « Ontwerp van ordonnantie houdende wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening ».

### Artikel 1

De voorzitter verduidelijkt dat artikel 1, dat betrekking heeft op het gehele ontwerp van ordonnantie, vóór titel I moet komen. (*Instemming*)

### Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

### Artikel 2

#### Amendement nr. 2

De Minister-President dient amendement nr. 2 in en verantwoordt het.

Mevrouw Julie de Groote vraagt of de stedenbouwkundige lasten in het geval van kantoren met ondergrondse parkeerruimten voor het geheel, zowel de hoofd- als de bijzaak, gelden.

De Minister-President antwoordt bevestigend.

De heer Willem Draps vindt dat men voorzichtig moet zijn met de wijze waarop stedenbouwkundige lasten zouden kunnen worden opgelegd voor wijzigingen van bestemming zonder werken. Die kwestie werd behandeld in artikel 3 van het besluit van 12 juni 2003 waarvan de bepalingen niet in het onderzochte artikel zijn overgenomen.

Het principe van de facultatieve stedenbouwkundige lasten maakt het de gemeenten weliswaar mogelijk om die lasten op te leggen, maar ze dreigen snel geconfronteerd te worden met de verplichte evenredigheid van de stedenbouwkundige lasten.

De Minister-President legt uit dat er geen rekening is gehouden met artikel 3 van het besluit van 12 juni 2003. De wijzigingen van bestemming leiden niet meer tot verplichte stedenbouwkundige lasten.

cation du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire mais bien directement le Code.

### Vote

L'amendement n° 1 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

En conséquence, l'intitulé de l'ordonnance devient : « Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ».

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

La présidente précise que l'article 1<sup>er</sup>, qui vise l'ensemble du projet d'ordonnance, doit figurer avant le titre Ier. (*Assentiment*)

### Vote

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

### Article 2

#### Amendement n° 2

Le Ministre-Président présente et justifie l'amendement n° 2.

Mme Julie de Groote demande si, dans le cas de bureaux avec des parkings en sous-sol, les charges d'urbanisme portaient sur l'ensemble, le principal et l'accessoire.

Le Ministre-Président répond par l'affirmative.

M. Willem Draps se dit circonspect quant à la manière dont pourraient faire l'objet de charges d'urbanisme les changements exclusifs d'affectation en l'absence de travaux. Cette matière était visée par l'article 3 de l'arrêté du 12 juin 2003 dont les dispositions ne se retrouvent pas dans l'article examiné.

Le principe des charges d'urbanisme facultatives permet certes aux communes de percevoir ces charges mais elles risquent d'être rapidement confrontées au problème de la proportionnalité que les charges d'urbanisme doivent revêtir.

Le Ministre-Président explique que l'article 3 de l'arrêté du 12 juin 2003 n'a pas été retenu. Les changements d'affectation ne génèrent plus de charges d'urbanisme obligatoires.



De heer Willem Draps is van oordeel dat het gevaar bestaat dat de gemeenten bij wijzigingen van bestemming zonder werken te maken krijgen met evenredigheidsproblemen.

De Minister-President antwoordt dat de stedenbouwkundige lasten verantwoord zullen moeten worden.

De heer Willem Draps vindt dat het moeilijk zal zijn om ze te verantwoorden.

De Minister-President is het daar niet mee eens.

De wijziging van bestemming kan tot een reeks ongemakken voor de overheid leiden, die de gemeente zal moeten opvangen. De stedenbouwkundige lasten zullen moeten stroken met het evenredigheidsbeginsel.

De heer Willem Draps vindt dat die kwestie soms delicaat zal zijn.

Mevrouw Cécile Jodogne preciseert dat de lasten geen betrekking hebben op de werken, maar op de exploitatie van het pand. Het stelsel van de stedenbouwkundige lasten moet bijgevolg van toepassing zijn op de wijziging van bestemming. Zo niet zou het principe van de stedenbouwkundige lasten ter discussie worden gesteld.

De heer Willem Draps is niet gerustgesteld door de antwoorden van de Minister-President.

### Stemmingen

Amendement nr. 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 13 stemmen, bij 1 onthouding.

### Artikel 3

Mevrouw Julie de Groote wenst dat de Minister-President de problemen in het verleden tussen het Gewest en de gemeenten over de bestemming van de stedenbouwkundige lasten ter sprake brengt. Dat is belangrijk voor de toekomst. Het is niet altijd mogelijk om voor collectieve voorzieningen te zorgen binnen de perimeter van het project waarvoor een vergunning vereist is.

De Minister-President antwoordt dat er twee soorten problemen zijn.

Een eerste soort is de bestemming van de stedenbouwkundige lasten (welke last, welke zone enzovoort). Om juridische kwetsbaarheid te voorkomen, heeft het Gewest altijd geprobeerd om een link te leggen tussen het project en de uitgaven die gedaan worden op grond van de stedenbouwkundige lasten.

M. Willem Draps est d'avis que les communes risquent d'être confrontées, lors de changements d'affectation sans travaux, à des problèmes de proportionnalité.

Le Ministre-Président répond qu'il faudra justifier les charges d'urbanisme.

M. Willem Draps pense que ce sera difficilement justifiable.

Le Ministre-Président ne partage pas ce point de vue.

Le changement de destination peut générer un certain nombre d'inconvénients pour le pouvoir public, que la commune devra pallier. Les charges d'urbanisme devront répondre au principe de proportionnalité.

M. Willem Draps estime que la question sera parfois délicate.

Mme Cécile Jodogne précise que les charges ne portent pas sur le chantier mais sur l'exploitation du bien. Le changement d'affectation doit donc être soumis au régime des charges d'urbanisme. Le contraire reviendrait à mettre en cause le principe des charges d'urbanisme.

M. Willem Draps ne s'estime pas rassuré par les réponses du Ministre-Président.

### Votes

L'amendement n° 2 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 13 voix et 1 abstention.

### Article 3

Mme Julie de Groote souhaite que le Ministre-Président évoque les problèmes du passé entre la Région et les communes sur l'affectation des charges d'urbanisme. Ceci est important pour mieux appréhender le futur. Il n'est pas toujours possible de mettre de l'équipement collectif dans le périmètre du projet soumis à permis.

Le Ministre-Président répond que deux sortes de problèmes se présentent.

Un premier type de problèmes concerne la destination des charges d'urbanisme (quelle charge, dans quelle zone, etc.). Afin d'éviter toute vulnérabilité juridique, la Région a toujours essayé de créer un lien entre le projet et les dépenses consenties à partir des charges d'urbanisme.

Een tweede soort problemen wordt gevormd door de termijnen. Binnen welke termijnen mogen de stedenbouwkundige lasten gebruikt worden? De betaling valt immers niet altijd samen met het ogenblik waarop de gemeente uitgaven doet voor het project. Vaak moet gewacht worden op het einde van het project. De stedenbouwkundige lasten worden in schijven betaald. Er moet gezorgd worden voor de traceerbaarheid van het geld tussen de inning en het gebruik ervan in het kader van wat de stedenbouwkundige last verantwoord heeft.

Mevrouw Julie de Grootte voegt eraan toe dat de perimeter vaak een probleem is en dat ze vanuit haar gemeentelijke ervaring weet dat dit verband vaak te restrictief geïnterpreteerd wordt.

De Minister-President is het daarmee eens. Alles is terug te vinden in de verantwoording. De Minister-President geeft het voorbeeld van een groot kantoorproject en de bouw van een crèche. Die laatste moet niet « fysisch » verbonden zijn met het kantoorgebouw maar moet zich toch in de omgeving ervan bevinden. Wenst mevrouw de Grootte een precisering in de tekst in te voegen?

Mevrouw Julie de Grootte antwoordt dat er discussie is over de toepassing van het principe.

De Minister-President pleit voor een zekere soepelheid voor de perimeter en voor een echte verantwoording.

### Stemming

Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

### Artikel 4

Mevrouw Cécile Jodogne vraagt of artikel 4 niet vóór titel II zou moeten komen.

De voorzitter meent dat de opbouw van de titel en het artikel correct is. Titel II heeft betrekking op de artikelen 4 en volgende.

### Stemming

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

### Artikel 5

De heer Alain Maron wijst erop dat dit artikel artikel 100 van het BWRO grondig wijzigt. De Regering kan de aard

Un second type de problèmes portait sur les délais. Dans quels délais les charges d'urbanisme peuvent-elles être utilisées, puisqu'il n'y a pas toujours simultanéité entre le paiement et le moment où la commune engage des dépenses en rapport avec le projet? Souvent, il faut attendre que le projet soit terminé. Le paiement des charges d'urbanisme se fait par tranches. Il faudrait assurer une traçabilité de l'argent entre sa perception et son utilisation dans le cadre de ce qui a justifié la charge d'urbanisme.

Mme Julie de Grootte ajoute que, souvent, le périmètre pose problème et que, dans son expérience communale, ce lien est souvent interprété de manière trop restreinte.

Le Ministre-Président abonde dans ce sens. Tout est dans la justification. Le Ministre-Président donne l'exemple d'un grand projet de bureaux et la création d'une crèche. Celle-ci ne doit pas être attachée physiquement au bâtiment de bureaux, mais doit quand même se situer dans les environs. Mme de Grootte souhaite-t-elle introduire une précision dans le texte?

Mme Julie de Grootte répond qu'une discussion existe sur l'application du principe.

Le Ministre-Président plaide pour une certaine souplesse en ce qui concerne le périmètre et pour une réelle justification.

### Vote

L'article 3, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

### Article 4

Mme Cécile Jodogne se demande si l'article 4 ne devrait pas figurer avant le titre II.

La présidente estime que la configuration des titre et article en discussion est correcte. Le titre II porte sur les articles 4 et suivants.

### Vote

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

### Article 5

M. Alain Maron note que cet article modifie profondément l'article 100 du CoBAT. Le Gouvernement pourra

van de lasten en de orde van voorkeur bepalen. Beantwoordt zulks effectief aan een opmerking van de Raad van State ?

Wordt de machtiging per afzonderlijk geval gegeven, naargelang het dossier, naargelang de vergunning of door middel van een algemeen geldend besluit ?

De Minister-President antwoordt dat het de bedoeling is te beslissen met welke methodologie de algemene criteria worden bepaald. Anders zouden er politieke problemen komen.

### Stemming

Artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

### Artikel 6

De heer Willem Draps brengt het geval te berde van stedenbouwkundige lasten die geheven of geïnd worden in het kader van een stedenbouwkundige vergunning die niet ten uitvoer gelegd is. De Raad van State stelde, met betrekking tot artikel 9bis van het besluit van 12 juni 2003 luidend als volgt « De bij de afgifte van een gedeeltelijk of volledig onuitgevoerd stedenbouwkundige vergunning opgelegde stedenbouwkundige lasten zullen in overweging genomen worden voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten die verschuldigd zijn op een zelfde 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 gegeneerd heeft », dat het wenselijk is dat de wetgever die regel zelf formuleert of de Regering een machtiging verleent om die regel te kunnen instellen.

Heeft de in artikel 6 verleende machtiging tot doel het in voornoemd besluit vastgestelde stelsel te bestendigen ?

De Minister-President antwoordt bevestigend.

De heer Willem Draps vraagt zich af of de beschouwde periode tien jaar blijft.

De Minister-President antwoordt bevestigend.

### Stemming

Artikel 6 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

### Artikel 7

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

déterminer la nature des charges et l'ordre de préférence. Est-ce que ceci répond de manière effective à une remarque formulée par le Conseil d'État ?

Est-ce que cette habilitation se fera au cas par cas, selon le dossier, selon le permis ou au moyen d'un arrêté de portée générale ?

Le Ministre-Président répond qu'il s'agit d'arrêter une méthodologie qui fixera des critères généraux. Le cas contraire créerait des problèmes politiques.

### Vote

L'article 5 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

### Article 6

M. Willem Draps soulève le cas des charges d'urbanisme exécutées ou perçues dans le cadre d'un permis d'urbanisme qui n'a pas été mis en œuvre. Le Conseil d'Etat disait à propos de l'article 9bis de l'arrêté du 12 juin 2003 libellé comme suit : « 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 », qu'il conviendrait que le législateur énonce cette règle lui-même ou octroie au Gouvernement une habilitation permettant de fonder celle-ci.

L'habilitation donnée à l'article 6 vise-t-elle à perpétuer le régime fixé par ledit arrêté ?

Le Ministre-Président répond par l'affirmative.

M. Willem Draps se demande si la période envisagée restera de dix ans.

Le Ministre-Président répond par l'affirmative.

### Vote

L'article 6 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

### Article 7

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Artikel 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 8*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 8 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 9*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 9 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 10*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 10 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

#### **IV. Stemming over het ontwerp in zijn geheel**

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

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

*De Rapporteur,*

Annemie MAES

*De Voorzitter,*

Marie NAGY

**Vote**

L'article 7 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 8*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 8 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 9*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 9 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 10*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 10 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

#### **IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance**

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

– *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

*La Rapporteuse,*

Annemie MAES

*La Présidente,*

Marie NAGY

**V. Tekst aangenomen door de commissie****ONTWERP VAN ORDONNANTIE****tot wijziging van het Brussels Wetboek  
van Ruimtelijke Ordening***Artikel 1*

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

**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 2*

§ 1. – In het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, wordt een titel XII toegevoegd, 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 :

- a) « Met sociale woningen gelijkgestelde woningen » : de woningen die beantwoorden aan de bouwnormen P 84 voor de sociale woningen 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 om voor de woningen in aanmerking te komen;
- 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.

**V. Texte adopté par la commission****PROJET D'ORDONNANCE****portant modification du Code bruxellois  
de l'Aménagement du Territoire***Article 1<sup>er</sup>*

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

**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 2*

§ 1<sup>er</sup>. – Il est ajouté dans le 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) « 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 parage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

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, trappenhuizen 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 overdekte 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, trappenhuizen 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 vertegenwoordigingen van deelgebieden 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.

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 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'extensions ultérieures, ne sont prélevées que sur des superficies de plancher supplémentaires créées.

In het geval van afbraak-wederopbouw of grondige renovatie, worden de stedenbouwkundige lasten slechts opgelegd wanneer bijkomende vloerooppervlakten 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 degelijke 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 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 vloerooppervlakte van het project dat stedenbouwkundige lasten genereert, wordt het voorwerp van lasten gelijk 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 perimenter 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;

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, 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° 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 waarin 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, die verband houden 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 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 en de termijn 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.

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, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de cultes 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.



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 als lasten werden beschouwd; 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 waarborg 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 waarbij :
  - hetzij de vergunningsaanvraag met betrekking tot de lasten het voorwerp heeft uitgemaakt van een weigering waartegen geen gewoon administratief verhaal meer mogelijk is;

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 équivalente 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;

- 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 januari 2004.

### Artikel 3

§ 1. – In hetzelfde Wetboek, wordt een titel XIII toegevoegd, 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 voor de sociale woningen 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 om voor de woningen in aanmerking te komen;
- 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 overdekte parkings worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lo-

- 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 janvier 2004.

### Article 3

§ 1<sup>er</sup>. – Il est ajouté dans le même Code 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 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 cloi-

pen, 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 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 vertegenwoordigingen van deelgebieden of gelijkgestelde entiteiten van die Staten, waardoor de vloeroppervlaktedrempel 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.

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 grondige 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 degelijke 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 bewaarijst ingeschreven onroerend erfgoed dat aan een publiek persoon toebehoort of op een ander type woning dan de hogerop bedoelde.

sons 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.

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. – 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 gelijk 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 gelijk aan een bedrag van 95 euro en dit, ongeacht de aard van de opgelegde last.

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 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 waarin 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 die verband houden met de tenuitvoerlegging van hetzij de stedenbouwkundige vergunning hetzij de stedenbouwkundige lasten.

§ 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 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, 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 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.

Pour les autres zones définies au PRAS, 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 95 euros et ce quelle que soit la nature de la charge imposée.

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 œuvre soit du permis d'urbanisme, soit des charges d'urbanisme.

#### 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 erediensten 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 en de termijn 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 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 aanmerking 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.

#### 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 cultes 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 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.

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 als lasten werden beschouwd; 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 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 waarbij :
  - 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

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 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'impo-

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 en 300 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

#### Artikel 4

In artikel 100 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, als ook 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, in naleving van artikel 101, de termijnen bepalen waarbinnen de lasten gerealiseerd moeten worden, evenals de regels met betrekking tot die realisatie. ».

#### 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, als ook wat er met de lasten gebeurt in het geval dat de vergunning wordt overgedragen, de garanties waarvoor de partij

sition 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

A l'article 100 du même Code, le § 2 est remplacé par ce qui 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 leur constitution et de leur libération, 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 ».

#### Article 5

A l'article 100 du même Code, le § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, est remplacé par ce qui 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

A l'article 112 du même Code, le § 2 est remplacé par ce qui 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 leur constitution et de leur libération, 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

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 omstandigheden 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 vierde 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.

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

A l'article 112 du même Code, le § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, est remplacé par ce qui 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 8

A l'article 192 du même Code, l'alinéa quatre 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 ».



*Artikel 10*

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

*Article 10*

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

**VI. Amendementen**

Nr. 1 (van de Regering)

*Opschrift, artikelen 2 en 3*

**In het opschrift, in artikel 2, § 1 en in artikel 3, § 1, de referentie aan de ordonnantie van 13 mei 2004 te schrappen.**

## VERANTWOORDING

Deze wijziging strekt ertoe een wetgevingstechnische vergissing te corrigeren waarop gewezen werd door de Raad van State.

Nr. 2 (van de Regering)

*Artikel 2*

**In § 2, de woorden « 8 augustus » door de woorden « 8 januari » te vervangen.**

## VERANTWOORDING

Deze wijziging strekt ertoe een wetgevingstechnische vergissing te corrigeren waarop gewezen werd door de Raad van State en die reeds gecorrigeerd werd in § 1, tweede lid, van hetzelfde artikel.

**VI. Amendements**

N° 1 (du Gouvernement)

*Intitulé, articles 2 et 3*

**Dans l'intitulé, à l'article 2, § 1<sup>er</sup> et à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, supprimer la référence à l'ordonnance du 13 mai 2004.**

## JUSTIFICATION

Cette modification vise à corriger une erreur technique soulevée par le Conseil d'Etat.

N° 2 (du Gouvernement)

*Article 2*

**Au § 2, remplacer les mots « 8 août » par les mots « 8 janvier ».**

## JUSTIFICATION

Cette modification vise à corriger une erreur technique soulevée par le Conseil d'Etat, et qui a déjà fait l'objet d'une correction au § 1<sup>er</sup>, alinéa deux du même article.



