

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2013-2014

13 MAART 2014

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

(ingedien door de heren Benoît CEREXHE (F),
Charles PICQUE (F), mevrouw Céline DELFORGE (F),
de heer Walter VANDENBOSSCHE (N) en mevrouw
Annemie MAES (N))

Toelichting

Dit voorstel van ordonnantie streeft twee doelstellingen na.

De eerste betreft de omzetting in gewestwetgeving van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen, de zogenaamde « IKEA-Wet ».

De tweede wil een vorm van regulering van het handelsaanbod mogelijk maken met naleving van het beginsel van de vrijheid van handel en van de van kracht zijnde Europese wetgeving waaronder met name de Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt, de zogenaamde « Dienstenrichtlijn » of « Bolkesteinrichtlijn ».

De reglementering inzake handelsvestigingen wordt momenteel geregeld op het federale niveau door de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen (B.S. 5.10.2004).

Deze wet werd verschillende malen en met name door de programmatuur van 22 december 2009 gewijzigd, om binnen de gestelde termijn, de omzetting mogelijk te maken van Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en van de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt, doorgaans de « Bolkesteinrichtlijn » genoemd.

De omzetting van de Bolkesteinrichtlijn legde de Belgische staat op om het economisch criterium op te heffen onder de criteria die in overweging genomen moeten worden in het advies van het Nationaal Sociaal-Economisch Comité voor de Distributie voor de handelsvestigingsprojecten met een netto handelsoppervlakte

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2013-2014

13 MARS 2014

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant
ratification du Code bruxellois de
l'aménagement du territoire**

(déposée par MM. Benoît CEREXHE (F),
Charles PICQUE (F), Mme Céline DELFORGE (F),
M. Walter VANDENBOSSCHE (N) et Mme Annemie
MAES (N))

Développements

La présente proposition d'ordonnance poursuit deux objectifs.

Le premier est celui de la transposition dans la législation régionale de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantation commerciale de la dite « Loi IKEA ».

Le second vise à permettre une forme de régulation de l'offre commerciale, dans le respect du principe de la liberté du commerce et de la législation européenne en vigueur dont notamment la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2006, relative aux services dans le marché intérieur dite « directive Services » ou « directive Bolkestein ».

La réglementation en matière d'implantations commerciales est régie actuellement au niveau fédéral par la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales (M.B. 5.10.2004).

Celle-ci a été modifiée à diverses reprises et notamment par la loi-programme du 22 décembre 2009, afin de permettre la transposition, dans le délai imparti, de la directive 2006/123/CE du Parlement Européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, dénommée plus communément « directive Bolkestein ».

La transposition de la directive Bolkestein a imposé à l'Etat belge de supprimer le critère économique parmi les critères à prendre en considération dans l'avis du Comité socio-économique national pour la distribution pour les projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², ainsi que de revoir

boven de 1.000 m², alsook het besluit van 22 februari 2005 te herzien waarbij de criteria worden verduidelijkt die bij het onderzoek van de handelsvestigingsprojecten in aanmerking genomen moeten worden.

Wegens het verbod gesteld door de Bolkesteinrichtlijn om tot een « economische test » over te gaan, die er in concreto in bestaat de toekenning van een vergunning ondertoe geschikt te maken aan het bewijs van het bestaan van een economische behoefte of van een van de markt uitgaande vraag, werd de wet van 13 augustus 2004 gewijzigd om het criterium dat verband houdt met de « repercussions van het project op de bestaande handel » op te heffen.

De overblijvende criteria voor de evaluatie van de aanvragen voor vergunning van handelsvestiging zijn :

- 1° de bescherming van de stadsomgeving ;
- 2° de bescherming van de consumenten ;
- 3° het naleven van de sociale en arbeidswetgeving.

Daaruit vloeit voort dat de inzet van deze vergunningen momenteel hoofdzakelijk gericht is op de ruimtelijke lokalisatie van de handelszaak, de bescherming van de stedelijke omgeving, de bereikbaarheid, de duurzame mobiliteit (cfr. besluit van 22.02.2005).

Deze materies vallen voornamelijk onder de gewestbevoegdheden. In het kader van de zesde institutionele hervorming werd overeengekomen dat de materie van handelsvestigingen voortaan aan de gewesten zou worden toevertrouwd.

De gewesten zijn met name bevoegd voor de materies van stedenbouw, ruimtelijke ordening en leefmilieu. De hierboven herhaalde uitdagingen rechtvaardigen ten volle de opname van het vergunningsstelsel in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

Binnen deze context beoogt de ontworpen ordonnantie daarom, in een eerste fase, in de reglementering die van toepassing is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een nieuw ontstaansfeit van stedenbouwkundige vergunning op te nemen met als voorwerp de handelsvestigingen met een netto handelsoppervlakte boven de 400 m².

De drempel van 400 m² die momenteel in de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen voorzien is, vormt een drempel van relevante omvang voor het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en hierdoor kan een onderscheid gemaakt worden tussen de handelszaken van kleinere omvang en de handelszaken van grotere omvang die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning.

l'arrêté du 22 février 2005 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen de projets d'implantation commerciale.

En raison de l'interdiction posée par la directive Bolkestein de procéder à un « test économique », qui consiste concrètement, à subordonner l'octroi d'une autorisation à la preuve de l'existence d'un besoin économique ou d'une demande de marché, la loi du 13 août 2004 a été modifiée afin de supprimer le critère se rapportant aux « répercussions du projet sur le commerce existant ».

Les critères restants pour l'évaluation des demandes d'autorisation d'implantation commerciale sont :

- 1° la protection de l'environnement urbain ;
- 2° la protection des consommateurs ;
- 3° le respect de la législation sociale et du travail.

Il s'ensuit que l'enjeu de ces autorisations est actuellement principalement orienté vers la localisation spatiale du commerce, la protection de l'environnement urbain, l'accessibilité, la mobilité durable (cfr. arrêté du 22.02.2005).

Ces matières ressortent essentiellement des compétences régionales. Dans le cadre de la sixième réforme institutionnelle, il a été convenu que la matière des implantations commerciales serait dorénavant confiée aux régions.

Les régions sont notamment compétentes dans les matières de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Les enjeux rappelés ci-dessus justifient pleinement l'intégration du régime d'autorisation dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Dans ce contexte l'ordonnance en projet vise donc, dans un premier temps, à intégrer dans la réglementation applicable en région de Bruxelles-Capitale, un nouveau fait génératrice de permis d'urbanisme ayant pour objet les implantations commerciales d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m².

Le seuil des 400 m² prévu actuellement dans la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales constitue un seuil de grandeur pertinent pour le territoire de la région de Bruxelles-Capitale et permettait de faire une distinction entre les commerces de plus petite taille et les commerces de plus grande taille soumis à permis d'urbanisme.

Onder de handelsvestigingen met een oppervlakte boven de 400 m², dient er eveneens een onderscheid gemaakt te worden tussen :

- 1° de vestigingen met een netto handelsoppervlakte tussen 400 m² en 1000 m² en ;
- 2° de vestigingen met een netto handelsoppervlakte boven de 1000 m², en dit wegens de zeer verschillende impact die deze twee categorieën van vestigingen op hun onmiddellijke omgeving kunnen hebben.

Dit onderscheid is gemaakt door voor de vestigingen behorend tot de eerste categorie de opmaak van een effectenverslag en voor de vestigingen behorend tot de tweede categorie, namelijk de grotere projecten, de opmaak van een effectenstudie op te leggen. De bijlagen A en B van het BWRO worden in deze zin gewijzigd.

Het is inderdaad van belang om de handelsvestigingen met een netto handelsoppervlakte boven de 400 m² slechts te vergunnen middels een evaluatie van de effecten en dit wegens de mogelijke hinder die eruit kan voortvloeien op het gebied van geluid, visueel, in de zin van parkeren, verkeer, bereikbaarheid, alsook de noodzaak om erop toe te zien dat de vestiging zo goed als mogelijk in de bestaande stedelijke context kan worden opgenomen. Aangezien de impact van deze handelsvestigingen potentieel belangrijk is, werd beslist om de aanvragen voor vergunning voor deze projecten aan speciale regelen van openbaarmaking, alsook aan het advies van de Overlegcommissie te onderwerpen.

Op meer algemene wijze is het, wanneer een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een handelszaak (oprichting of wijziging), of het nu gaat om een vergunning in verband met een bestaand ontstaansfeit of over een vergunning waarvan het voorwerp betrekking heeft op een handelsvestiging van meer dan 400 m², noodzakelijk zo te handelen dat de Overlegcommissie, wanneer ze uitgenodigd wordt om zich over een vergunningsaanvraag uit te spreken, plaatsvindt in aanwezigheid van een lid van het Bestuur Economie en Werkgelegenheid opdat hij, met zijn specifieke deskundigheid, de denkoefening van de Commissie kan ondersteunen en ruimer aan het onderzoek van de vestigingsvoorraarden of het onderzoek van de aan de bestaande handelszaak aangebrachte wijziging kan deelnemen.

De aanwezigheid van een lid van het Bestuur Economie en Werkgelegenheid tijdens de overlegcommissies is volledig verenigbaar met de Bolkesteinrichtlijn, daar de opdracht van dit bestuur immers van algemeen belang is en deze leden geen deel uitmaken van private operatoren of organisaties die belangen kunnen hebben die met deze opdracht van openbare dienstverlening onverenigbaar zijn.

Parmi les implantations commerciales d'une superficie supérieure à 400 m², il y a également lieu de distinguer :

- 1° les implantations d'une surface nette commerciale se situant entre 400 m² et 1000 m² et ;
- 2° les implantations ayant une surface commerciale nette supérieure à 1000 m², et cela en raison de l'impact très différent que ces deux catégories d'implantations peuvent avoir sur leur environnement immédiat.

Cette distinction s'est faite en imposant, pour les implantations relevant de la première catégorie, la réalisation d'un rapport d'incidences et, pour les implantations relevant de la seconde catégorie, c'est-à-dire les plus grands projets, la réalisation d'une étude d'incidences. Les annexes A et B du CoBAT sont modifiés en ce sens.

Il importe en effet de n'autoriser les implantations commerciales d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m² que moyennant une évaluation des incidences et cela en raison des nuisances possibles qui peuvent en résulter au niveau sonore, visuel, en termes de stationnement, de circulation, d'accessibilité, ainsi que de la nécessité de veiller à ce que l'implantation s'intègre au mieux dans le contexte urbanistique existant. Par ailleurs l'impact de ces implantations commerciales étant potentiellement important, il a été décidé de soumettre systématiquement les demandes de permis pour ces projets à des mesures particulières de publicité, ainsi qu'à l'avis de la Commission de concertation.

D'une manière plus générale, lorsqu'une demande de permis se rapporte à un commerce (création ou modification), qu'il s'agisse d'un permis relatif à un fait génératriceur existant ou d'un permis dont l'objet porte sur une implantation commerciale de plus de 400 m², il est nécessaire de faire en sorte que la Commission de concertation, lorsqu'elle est invitée à se prononcer sur une demande de permis, se déroule en présence d'un membre de l'Administration de l'Economie et de l'Emploi afin qu'il puisse, avec son expertise spécifique, appuyer la réflexion de la Commission et plus largement participer à l'examen des conditions de l'implantation ou du changement apporté au commerce existant.

La présence d'un membre de l'Administration de l'Economie et de l'Emploi lors des commissions de concertation est entièrement compatible avec la Directive Bolkestein dès lors que la mission de cette administration est d'intérêt public et que ses membres ne font pas partie d'organismes ou d'opérateurs privés susceptibles d'avoir des intérêts inconciliables avec cette mission de service public.

In een tweede luik strekt het voorstel er op specifieker wijze ook toe de handelsactiviteit te behandelen binnen de zones gekenmerkt door een lint van handelskernen. Deze zones zijn bijzonder, aangezien ze een belangrijke sociale functie vervullen en de concentratie van handelszaken maakt ze bijzonder kwetsbaar in de zin van hinder, bereikbaarheid en gediversifieerd aanbod ten behoeve van de consumenten.

Wegens de specificiteit van het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat relatief klein is, en de noodzakelijke informatie van de overheden over de wijzigingen die worden aangebracht aan de handelszaken die in deze linten gelegen zijn, voert het voorstel een mechanisme van voorafgaande stedenbouwkundige verklaring in en dit met name in het geval van wijzigingen of uitbreiding van de handelsactiviteit in een bestaande handelszaak, ongeacht de oppervlakte.

Deze nieuwe procedure van aangifte, die geen vergunning vormt, heeft hoofdzakelijk als doel de overheden, en in het bijzonder de gemeenten, toe te laten om een permanent helder en geactualiseerd beeld te hebben van de ontwikkeling van hun handelswijken en aldus de impact ervan beter te beheren.

Bovendien laat de stedenbouwkundige verklaring bij dezelfde gelegenheid de overheid toe om zich er, in voorkomend geval, van te vergewissen dat de beoogde wijzigingen geen handelingen of werken impliceren die op hun beurt aan een stedenbouwkundige of milieuvergunning onderworpen zijn.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Deze vermelding is een substantieel vormvereiste vastgelegd in artikel 8, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen en behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel integreert een nieuw artikel 4/2 in het BWRO dat bepaalde overwegingen wil preciseren die in het kader van het onderzoek van de vergunningsaanvragen houdende handelsvestigingsprojecten met een netto handelsoppervlakte boven de 400 m² in beschouwing genomen moeten worden. De begrippen « handelsvestiging » en « netto handelsoppervlakte » zijn in dit artikel opgenomen. Deze definities zijn afkomstig van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van de handelsvestigingen, hetgeen de operatoren toelaat om, ondanks de regionalisering van de wet van 13 augustus 2004, te kunnen steunen op begrippen die voldoende bekend zijn.

Dans un second volet, la proposition entend également traiter de manière plus spécifique l'activité commerciale au sein des zones marquées par un liseré de noyau commercial. Ces zones sont particulières étant donné qu'elles remplissent une fonction sociale importante et que la concentration de commerces les rendent particulièrement sensibles en termes de nuisances, d'accessibilité, d'offre diversifiée à l'usage des consommateurs.

En raison de la spécificité du territoire de la région de Bruxelles-Capitale, relativement réduit, et de la nécessaire information des pouvoirs publics quant aux modifications qui sont apportées aux commerces situés dans ces liserés, la proposition met en place un mécanisme de déclaration urbanistique préalable notamment en cas de modifications ou d'extensions de l'activité commerciale dans un commerce existant, et cela quelle qu'en soit la superficie.

Cette nouvelle procédure de déclaration, qui ne constitue pas une autorisation, a principalement pour finalité de permettre aux autorités publiques, en particulier les communes, d'avoir une vision claire et actualisée en permanence de l'évolution de leurs quartiers commerçants et d'ainsi mieux en gérer l'impact.

En outre, la déclaration urbanistique permet par la même occasion à l'autorité publique de s'assurer, le cas échéant, que les modifications envisagées n'impliquent pas d'actes ou de travaux qui seraient, eux, soumis à permis d'urbanisme ou d'environnement.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette mention est une condition de forme substantielle définie à l'article 8 alinéa 2 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises et ne requiert pas d'autres commentaires.

Article 2

Cet article intègre un nouvel article 4/2 dans le CoBAT qui vise à préciser certaines considérations à prendre en compte dans le cadre de l'examen des demandes de permis portant sur des projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m². Les notions d'« implantation commerciale » et de « surface commerciale nette » sont reprises dans cet article. Ces définitions sont issues de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, ce qui permet aux opérateurs, malgré la régionalisation de la loi du 13 août 2004, de pouvoir s'appuyer sur des notions qui sont suffisamment connues.

Artikel 3

Dit artikel beoogt eerst en vooral de reorganisatie van het tweede lid van artikel 9 van het BWRO door de hypotheses te nummeren waarin een advies van de overlegcommissie vereist is.

Wanneer een advies van de overlegcommissie vereist is voor de vergunningsaanvragen in verband met de handelszaken, werd bovendien beslist dat de overlegcommissie uit een lid van het Bestuur van Economie en Werkgelegenheid zou samengesteld zijn om de impact van de beschouwde oprichting of wijziging te beoordelen. In haar advies zal de overlegcommissie de overeenstemming van de aanvraag tot oprichting of wijziging van een handelszaak met een reeks criteria die door de Regering zullen worden gepreciseerd moeten onderzoeken. In zoverre noodzakelijk wordt trouwens in artikel 9 van het BWRO in een machtiging van de Regering voorzien opdat deze criteria in een uitvoeringsbesluit kunnen worden toegevoegd.

In de praktijk zal het Bestuur Economie en Werkgelegenheid ook moeten steunen op de deskundigheid van Atrium tijdens de overlegcommissies. Het besluit van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies maakt het mogelijk een beroep te doen op externe deskundigen.

Artikel 5

Dit artikel vult de lijst aan van handelingen en werkzaamheden die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn door er een nieuw ontstaansfeit aan toe te voegen dat uit de wet van 13 augustus 2004 voortvloeit, met de wetenschap dat andere gevallen die momenteel krachtens de wet van 13 augustus 2004 aan een vergunning van handelsvestiging onderworpen zijn, reeds door artikel 98, § 1, van het BWRO gedekt worden. Een nuance wordt aangebracht ten aanzien van de bewoordingen van de wet van 13 augustus 2004 in de zin dat punt 13° voortaan « belangrijke wijzigingen van de handelsactiviteit » beoogt en niet enkel de « belangrijke wijzigingen van de aard van de handelsactiviteit ». Teneinde de reikwijdte van deze verandering ten aanzien van de wet van 13 augustus 2004 te vatten, maakt het begrip « handelsactiviteit » het voorwerp van een definitie uit.

Artikelen 6, 7, 8, 10, 11

Deze artikelen strekken er respectievelijk toe de artikelen 99, 104, 108, 278 en 208 van het BWRO wijzigen om de verplichtingen omtrent stedenbouwkundige informatie aan te vullen, af te leveren in het kader van de vastgoedoperaties bedoeld door de nieuwe procedure van stedenbouwkundige verklaring omschreven in het nieuwe artikel 205/1 van het BWRO.

Article 3

Cet article vise tout d'abord à réorganiser l'alinéa 2 de l'article 9 du CoBAT en numérotant les hypothèses dans lesquelles un avis de la commission de concertation est requis.

Par ailleurs, lorsqu'un avis de la commission de concertation est requis pour les demandes de permis afférentes aux commerces, il a également été décidé que, pour apprécier l'impact de la création ou de la modification envisagée, la commission de concertation serait constituée d'un membre de l'Administration de l'Economie et de l'Emploi. Dans son avis, la commission de concertation devra examiner la conformité de la demande de création ou de modification d'un commerce avec une série de critères qui seront précisés par le Gouvernement. Pour autant que nécessaire, une habilitation du Gouvernement est d'ailleurs prévue à l'article 9 du CoBAT afin que ces critères puissent être ajoutés dans un arrêté d'exécution.

En pratique, l'Administration de l'Economie et de l'Emploi devrait également s'appuyer sur l'expertise d'Atrium lors des commissions de concertation. L'arrêté du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation permet le recours à des experts externes.

Article 5

Cet article complète la liste des actes et travaux qui sont soumis à permis d'urbanisme en ajoutant un nouveau fait génératrice issu de la loi du 13 août 2004, sachant que les autres cas soumis actuellement à une autorisation d'implantation commerciale en vertu de la loi du 13 août 2004 sont déjà couverts par l'article 98, § 1^{er} du CoBAT. Une nuance est apportée par rapport au libellé de la loi du 13 août 2004 en ce que le point 13° vise dorénavant les « modifications importantes de l'activité commerciale » et non plus uniquement les « modifications importantes de la nature de l'activité commerciale ». Afin de comprendre la portée de ce changement par rapport à la loi du 13 août 2004, la notion de « activité commerciale » fait l'objet d'une définition.

Articles 6, 7, 8, 10, 11

Ces articles entendent modifier respectivement les articles 99, 104, 108, 278 et 208 du CoBAT afin de compléter les obligations d'information urbanistique à fournir dans le cadre des opérations immobilières visées par la nouvelle procédure de déclaration urbanistique décrite dans le nouvel article 205/1 du CoBAT.

Artikelen 4, 9 en 12

Artikel 4 vult de benaming van Titel IV van het BWRO aan wegens de nieuwe procedure van stedenbouwkundige verklaring.

Artikel 9 omschrijft de procedure van stedenbouwkundige verklaring, alsook de gevallen waarin een dergelijke procedure zich opdringt.

De verklaring beoogt op vrij ruime wijze elk project tot oprichting van een nieuwe handelszaak, van wijziging of uitbreiding van een bestaande handelszaak, ongeacht de netto handelsoppervlakte, onverminderd echter de gevallen die automatisch krachtens een andere bepaling aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen worden, waaronder bijvoorbeeld de wijzigingen in gebruik die automatisch aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn en die in het besluit van 12 december 2002 opgenomen zijn.

De verklaringsprocedure bepaalt relatief korte termijnen en zal plaatsgrijpen op basis van een formulier dat door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering opgesteld zal worden. De verklaringsprocedure is bewust vereenvoudigd en kan daarom niet gekwalificeerd worden als een vergunningsstelsel dat niet in overeenstemming zou zijn met de Bolkesteinrichtlijn.

Artikel 12 strekt er op zijn beurt toe de afwezigheid van stedenbouwkundige verklaring in de gevallen waarin zij vereist is, strafbaar te stellen.

Artikel 13

Er werd in overweging genomen dat, in overeenstemming met artikel 127 van het BWRO, een project van handelsvestiging met een netto handelsoppervlakte boven de 400 m² een project vormt dat op ernstige wijze schade kan toebrengen aan het leefmilieu of aan de stedelijke omgeving wegens zijn dimensie en de aard van de activiteit. Bijgevolg werd beslist om deze vestigingsprojecten aan een evaluatie van de effecten te onderwerpen.

Rekening houdend met de omvang van de effecten, bepaalt het voorstel tot wijziging van het BWRO de opname in bijlage A van het BWRO (gevallen onderworpen aan effectenstudie), door de toevoeging van een nieuw punt 21, van de projecten van handelsvestiging met een netto handelsoppervlakte boven de 4.000 m². Punt 21 sluit echter de hypothese van een belangrijke wijziging van de handelsactiviteit uit die enkel aan een effectenrapport zal worden onderworpen, ongeacht of de netto handelsoppervlakte hoger of lager dan 4.000 m² is.

Bijlage B werd eveneens aangevuld door de toevoeging van een punt 31 om er de projecten van handelsvestiging met een netto handelsoppervlakte boven de 400 m², maar onder de 4.000 m² in op te nemen. Zoals hierboven vermeld, beoogt deze bijlage B eveneens alle belangrijke wijzigingen

Articles 4, 9 et 12

L'article 4 complète l'intitulé du Titre IV du CoBAT en raison de la nouvelle procédure de déclaration urbanistique.

L'article 9 décrit la procédure de déclaration urbanistique, ainsi que les cas dans lesquels une telle procédure s'impose.

La déclaration vise de manière assez large tout projet de création d'un nouveau commerce, de modification ou d'extension d'un commerce existant, quelle que soit la surface commerciale nette, sans préjudice toutefois des cas qui sont automatiquement soumis à permis d'urbanisme en vertu d'une autre disposition, dont par exemple les changements d'utilisation soumis automatiquement à permis d'urbanisme et qui sont repris dans l'arrêté du 12 décembre 2002.

La procédure de déclaration prévoit des délais relativement courts et aura lieu sur la base d'un formulaire qui sera établi par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale. La procédure de déclaration se veut particulièrement allégée et, ce faisant, ne pourrait être qualifiée comme étant un régime d'autorisation non conforme à la directive Bolkestein.

L'article 12 entend pour sa part sanctionner le défaut de déclaration urbanistique dans les cas où elle est requise.

Article 13

Il a été considéré que, conformément à l'article 127 du CoBAT, un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m² constitue un projet qui est susceptible de porter atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain en raison de sa dimension et de la nature de l'activité. Par conséquent, il a été décidé de soumettre ces projets d'implantation à une évaluation des incidences.

Tenant compte de l'ampleur des incidences, la proposition de modification du CoBAT prévoit d'intégrer dans l'annexe A du CoBAT (cas soumis à étude d'incidences), par l'ajout d'un nouveau point 21, les projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 4.000 m². Toutefois, le point 21 exclut l'hypothèse d'un changement important de l'activité commerciale qui sera uniquement soumis à un rapport d'incidences, que la surface commerciale nette soit supérieure ou inférieure à 4.000 m².

L'annexe B a également été complétée, par l'ajout d'un point 31, afin d'y intégrer les projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m² mais inférieure à 4.000 m². Comme indiqué ci-dessus, cette annexe B vise également toutes les

van de handelsactiviteit in een gebouw dat reeds voor handelsdoeleinden bestemd is en waarvan de netto handelsoppervlakte boven 400 m² ligt, met inbegrip dus van de gebouwen met een netto handelsoppervlakte boven 4.000 m².

Artikel 14

Dit artikel strekt ertoe de opheffing van de wet van 13 augustus 2004 voor het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf 1 juli 2014 te bevestigen en een overgangsregeling in te voeren.

modifications importantes de l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales dont la surface commerciale nette est supérieure à 400 m², en ce compris donc les immeubles d'une surface commerciale nette supérieure à 4.000 m².

Article 14

Cet article entend confirmer l'abrogation de la loi du 13 août 2004 pour le territoire de la région de Bruxelles-Capitale à partir du 1er juillet 2014, ainsi que mettre en place un régime transitoire.

Benoît CEREXHE (F)
Charles PICQUE (F)
Céline DELFORGE (F)
Walter VANDENBOSSCHE (N)
Annemie MAES (N)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

Artikel 1

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

Artikel 2

In titel I, hoofdstuk I, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt een artikel 4/2 ingevoegd luidend als volgt :

« Art. 4/2. – De krachtens onderhavig Wetboek bevoegde overheden besteden bijzondere aandacht aan de gevolgen van de handelsvestigingsprojecten met een netto handelsoppervlakte hoger dan 400 vierkante meter, en dit met name wat de veiligheid, de gezondheidsrisico's op de plaatsen en in de omgeving, de omstandigheden voor het verkeer, de bereikbaarheid en het parkeren, alsook de integratie van dergelijke projecten in hun stedelijke omgeving betreft.

Onder het begrip handelsvestiging moet verstaan worden :

- 1° een project van nieuwbouw dat de vestiging voorziet van een handelszaak, met uitzondering van groothandel ;
- 2° een project van handelsgeheel, met uitzondering van groothandel, dit wil zeggen, een geheel van handelszaken die zich al dan niet in afzonderlijke gebouwen bevinden en waarvan al dan niet één en dezelfde persoon de promotor, de eigenaar of de uitbater is, die zich op eenzelfde plaats bevinden en die van rechtswege of feitelijk met elkaar verbonden zijn, in het bijzonder op financieel, commercieel of materieel gebied of die het voorwerp zijn van een procedure in gezamenlijk overleg op het gebied van een stedenbouwkundige vergunning ;
- 3° een uitbreidingsproject van een handelszaak of van een handelsgeheel, met uitzondering van groothandel, dat reeds een netto handelsoppervlakte van 400 vierkante meter heeft bereikt of die zal overschrijden door de uitvoering van het project ;
- 4° een project voor de exploitatie van een of meerdere handelszaken of van een handelsgeheel, met uitzondering van groothandel, in een bestaand gebouw dat niet voor een handelsactiviteit bestemd was ;

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans le titre I^{er}, chapitre I^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, il est inséré un article 4/2 libellé comme suit :

« Art. 4/2. – Les autorités compétentes en vertu du présent Code accorderont une attention particulière aux répercussions des projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 mètres carrés, notamment quant à la sécurité, la salubrité des lieux et des abords, les conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement, ainsi que de l'intégration de tels projets dans leur environnement urbanistique.

Sous la notion d'implantation commerciale, il y a lieu d'entendre :

- 1° un projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce, à l'exclusion des commerces de gros ;
- 2° un projet d'ensemble commercial, à l'exclusion des commerces de gros, c'est-à-dire un ensemble d'établissements de commerce, qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire ou l'exploitant, qui sont réunis sur un même site et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel, ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme ;
- 3° un projet d'extension d'un établissement de commerce ou d'un ensemble commercial, à l'exclusion des commerces de gros, ayant déjà atteint une surface commerciale nette de 400 mètres carrés ou devant la dépasser par la réalisation du projet ;
- 4° un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce ou d'un ensemble commercial, à l'exclusion des commerces de gros, dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale ;

- 5° een project van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit in een gebouw dat reeds voor commerciële doeleinden bestemd is, met uitzondering van groothandel.

Onder « netto handelsoppervlakte » moet verstaan worden : de oppervlakte bestemd voor verkoop of levering van diensten, die voor het publiek toegankelijk is, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. In geval van uitbreiding is de netto handelsoppervlakte die voor de toepassing van dit artikel in aanmerking genomen moet worden, de totale oppervlakte na verwijzenlijking van het handelsvestigingsproject. ».

Artikel 3

Artikel 9 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« Art. 9, § 1. – Voor elke gemeente van het Gewest wordt een overlegcommissie opgericht.

Haar advies is in de volgende gevallen vereist :

- 1° voorafgaandelijk aan de goedkeuring van een bijzonder bestemmingsplan, een onteigeningsplan dat ter uitvoering van een dergelijk plan wordt opgesteld en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ;
- 2° voorafgaandelijk aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning houdende handelingen en werken als bedoeld in artikel 98, §1, 13° of wanneer de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting (met inbegrip van de wijzigingen van gebruik) of de uitbreiding van een handelszaak onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking ;
- 3° wanneer de Regering, de gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen de overlegcommissie om advies vraagt over alle kwesties die betrekking hebben op de plaatselijke ruimtelijke ordening, andere dan die met betrekking tot de uitwerking van plannen en verordeningen en het onderzoek van aanvragen voor vergunningen. Ze kan bovendien dienaangaande alle nuttige voorstellen formuleren.

§ 2. – De Regering bepaalt de samenstelling, de organisatie en de werkingsregels van de overlegcommissies, alsook, in voorkomend geval, bepaalde adviescriteria door de volgende principes toe te passen :

- 1° de vertegenwoordiging van de gemeenten ;
- 2° de vertegenwoordiging van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel ;

- 5° un projet de modification importante de l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales, à l'exclusion des commerces de gros.

Par « surface commerciale nette », il y a lieu d'entendre : la surface destinée à la vente ou à la fourniture de services, qui est accessible au public y compris les surfaces non couvertes. En cas d'extension, la surface commerciale nette à prendre en considération pour l'application du présent article est la surface totale après réalisation du projet d'implantation commerciale. ».

Article 3

L'article 9 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 9, § 1^{er}. – Il est créé, pour chacune des communes de la Région, une commission de concertation.

Son avis est requis dans les cas suivant :

- 1° préalablement à l'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol, d'un plan d'expropriation pris en exécution d'un tel plan ainsi que d'un règlement communal d'urbanisme ;
- 2° préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme portant sur des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er}, 13° ou lorsque la demande de permis porte sur la création (en ce compris les changements d'utilisation) ou l'extension d'un commerce soumis à des mesures particulières de publicité ;
- 3° lorsque le Gouvernement, le fonctionnaire délégué ou le collège des bourgmestre et échevins en formule la demande auprès de la commission de concertation pour toutes questions ayant trait à l'aménagement local, autres que celles portant sur l'élaboration des plans et règlements et l'instruction des demandes de permis. Elle peut en outre formuler à leurs sujets toutes propositions utiles.

§ 2. – Le Gouvernement arrête la composition, l'organisation et les règles de fonctionnement des commissions de concertation, ainsi que, le cas échéant, certains critères d'avis, en consacrant l'application des principes suivants :

- 1° la représentation des communes ;
- 2° la représentation de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ;

- 3° wanneer de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op handelingen en werken als bedoeld in artikel 98, § 1, 13° of wanneer de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op de oprichting (met inbegrip van de wijzigingen van gebruik) of de uitbreiding van een handelszaak onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking, een vertegenwoordiger van het bestuur Economie en Werkgelegenheid ;
- 4° de aanwijzing, naast het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening evenals van het gewestelijk bestuur Uitrusting en Vervoer, van de betrokken gewestelijke besturen als leden van de commissies ;
- 5° het horen van de natuurlijke of rechtspersonen die erom vragen tijdens het openbaar onderzoek ;
- 6° de onthouding van de leden van de overlegcommissies over de vergunnings- of attestaanvragen die uitgaan van het orgaan dat zij vertegenwoordigen met uitzondering van de ambtenaren van het bestuur Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening ;
- 7° de terbeschikkingstelling aan de bevolking van een register met de notulen van de vergaderingen en met de door de commissies uitgebrachte adviezen ;
- 8° de overlegcommissie wordt door het Gewest voorgezeten wanneer de aanvraag betrekking heeft op een project van gewestelijk belang inzake mobiliteit. Is een project van gewestelijk belang inzake mobiliteit, de handelingen en werken betreffende het wegennet en de openbare ruimte, zoals omschreven in artikel 4/1, waarvan het belang het louter gemeentelijk belang en het grondgebied van één enkele gemeente overstijgt of om het even welk project dat als zodanig in het gewestelijk mobiliteitsplan wordt aangegeven. ».

Artikel 4

Titel IV van hetzelfde Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« TITEL IV – VERGUNNING, ATTEST EN VERKLARING »

Artikel 5

In artikel 98, § 1, van hetzelfde Wetboek, wordt een 13° toegevoegd, luidend als volgt :

« 13° op aanzienlijke wijze de handelsactiviteit wijzigen in een gebouw dat reeds voor handelsdoeleinden bestemd is, met uitzondering van groothandel, met een netto

- 3° lorsque la demande de permis d'urbanisme porte sur des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er}, 13°, ou lorsque la demande de permis porte sur la création (en ce compris les changements d'utilisation) ou l'extension d'un commerce soumis à des mesures particulières de publicité, un représentant de l'administration de l'économie et de l'emploi ;
- 4° la désignation, outre de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ainsi que de l'administration régionale de l'équipement et des déplacements, des administrations régionales concernées comme membres des commissions ;
- 5° l'audition des personnes physiques ou morales qui en expriment le souhait à l'occasion de l'enquête publique ;
- 6° l'abstention des membres des commissions de concertation sur les demandes de permis ou de certificat émanant de l'organe qu'ils représentent à l'exception des agents de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ;
- 7° la mise à disposition du public d'un registre consignant les procès-verbaux des réunions et les avis émis par les commissions ;
- 8° la commission de concertation est présidée par la Région lorsque la demande porte sur un projet d'intérêt régional en matière de mobilité. Est un projet d'intérêt régional en matière de mobilité les actes et travaux relatifs aux voiries et espaces publics, tels que définis à l'article 4/1, dont l'enjeu dépasse l'intérêt uniquement communal et le territoire d'une seule commune ou tout projet dénommé tel quel dans le plan régional de mobilité. ».

Article 4

Le titre IV du même Code est modifié de la manière suivante :

« TITRE IV – DES PERMIS, CERTIFICAT ET DECLARATION »

Article 5

A l'article 98, § 1^{er}, du même Code, il est ajouté un 13° libellé comme suit :

« 13° modifier de manière importante l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales, à l'exclusion des commerces de gros, ayant

handelsoppervlakte (zoals gedefinieerd in artikel 4/2) van meer dan 400 vierkante meter.

Onder « handelsactiviteit » moet zowel begrepen worden het assortiment van verkochte goederen, als het type of het gamma van geleverde diensten, als de exploitatiemethode van de handelszaak, of de geëxploiteerde oppervlakte, zoals deze elementen met name uit de vergunningen blijken die voorheen voor de handelszaak werden afgeleverd. ».

Artikel 6

Artikel 99 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« Art. 99. – De notaris vermeldt in alle akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar, van een bebouwd of onbebouwd goed, alsmede in akten van vestiging van erfpacht of van opstal, de voorziene bestemming in de bestemmingsplannen op het ogenblik dat de akte wordt verleend en de verklaring van de verkoper, van de verhuurder of van de erfpacht - of opstalgever, hetzij dat voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is verleend of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen of een stedenbouwkundige verklaring als bedoeld in artikel 205/1, hetzij, bij ontstentenis van die vergunning, dat attest of deze verklaring, dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed een van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1, en in artikel 205/1 te verrichten.

Hij vermeldt bovendien dat geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 en 205/1 mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet gedaan is.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgesteld, bevatten dezelfde verklaring. ».

Artikel 7

Artikel 104 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« Art. 104. – Bij verdeling van een goed waarvoor geen verkavelingsvergunning is afgegeven, wordt door de notaris het plan van de verdeling alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, meegedeeld aan het college van burgemeester en schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar en dit twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoop of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld.

une surface commerciale nette (telle que définie à l'article 4/2) de plus de 400 mètres carrés.

Par « activité commerciale », il y a lieu d'entendre aussi bien l'assortiment des biens vendus ou le type ou la gamme des services fournis, que le mode d'exploitation du commerce, ou encore la surface exploitée, tels que ces éléments résultent notamment des autorisations délivrées antérieurement pour le commerce. ».

Article 6

L'article 99 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 99. – Le notaire mentionne dans tout acte de vente ou de location pour plus de neuf ans, d'un immeuble bâti ou non bâti, ainsi que dans tout acte de constitution d'emphytéose ou de superficie, l'affectation prévue au moment de l'acte par les plans d'affectation du sol et la déclaration du vendeur, du bailleur ou du constituant indiquant soit que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu ou d'une déclaration urbanistique visée à l'article 205/1, soit à défaut de ce permis, de ce certificat ou de cette déclaration, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} et à l'article 205/1.

Il indique en outre qu'aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Les actes sous seing privé qui constatent ces opérations, contiennent la même déclaration ». ».

Article 7

L'article 104 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 104. – En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir, le notaire communique au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, vingt jours avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte.

Het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar geven eventueel, ter inlichting, kennis van hun opmerkingen. Deze moeten in de akte worden vermeld, alsook een verklaring van de verdeler dat voor de verdeling geen verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundige verklaring werd afgegeven en, behoudens overlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, dat hij geen enkele verbintenis aangaat betreffende de mogelijkheid om een van de handelingen, werken en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 en in artikel 205/1 op het goed te verrichten.

De notaris vermeldt bovendien in de akte dat geen van de handelingen, werken en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 en in artikel 205/1 mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet is gedaan.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde verklaring.

Dit artikel geldt voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, genot, erfpacht of opstal, van een ongebouwd gedeelte van een goed, met uitzondering van de akten waarbij een landpacht wordt geregeld. ».

Artikel 8

Artikel 108 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« Art. 108. – De notaris geeft aan de partijen kennis van de akte van verdeling en van het bestek der verkaveling, van de bepalingen der verkavelingsvergunning, alsook, in voorkomend geval, van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, alsook van de datum van de vergunning.

Hij vermeldt ook in de akte dat geen van de handelingen, werken en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 en in artikel 205/1 mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet is gebeurd. De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen. ».

Artikel 9

In titel IV van hetzelfde Wetboek wordt een hoofdstuk V toegevoegd, luidend als volgt :

« HOOFDSTUK V. – De stedenbouwkundige verklaring

Le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué notifient éventuellement leurs observations à titre de renseignement. Celles-ci doivent être mentionnées dans l'acte de même qu'une déclaration de l'auteur de la division indiquant que celle-ci n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisme ou d'une déclaration urbanistique et, sauf à produire un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} et à l'article 205/1.

Le notaire indique, en outre, dans l'acte qu'aucun des acte, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} et à l'article 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Les actes sous seing privé qui constatent ces opérations contiennent la même déclaration.

Le présent article vaut pour tout acte translatif ou déclaratif de propriété, de jouissance, d'emphytéose ou de superficie d'une partie non bâtie d'un immeuble, à l'exception des actes constatant un bail à ferme. ».

Article 8

L'article 108 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 108. – Le notaire donne connaissance aux parties de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement et des dispositions du permis de lotir ainsi que, le cas échéant, des dispositions modificatives. Il en fait mention dans l'acte de vente, de location, d'emphytéose ou de superficie, ainsi que de la date du permis.

Il mentionne aussi dans l'acte qu'aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} et à l'article 205/1, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite. Les actes sous seing privé qui constatent ces opérations contiennent les mêmes mentions ».

Article 9

Dans le titre IV du même Code, il est ajouté un chapitre V libellé comme suit :

« CHAPITRE V. – De la déclaration urbanistique

Art. 205/1. § 1. – Wordt onderworpen aan een voorafgaandelijke stedenbouwkundige verklaring elk project van nieuwbouw dat de vestiging van een handelszaak voorziet alsook elk project van wijziging of uitbreiding van de handelsactiviteit binnen een gebouw dat reeds voor handel bestemd is of van oprichting van een nieuwe handelszaak binnen een gebouw bestemd voor een andere functie dan handel.

Dit artikel is niet van toepassing op de groothandel.

Deze verklaring geldt niet als stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen en werken waarvoor een dergelijke vergunning vereist is.

§ 2. – De verklaring gebeurt door middel van een formulier gericht aan het college van burgemeester en schepenen, per aangetekende brief of per drager.

De Regering bepaalt de inhoud en het model van het formulier van verklaring.

Zodra het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige verklaring ontvangt, reikt het een ongifebewijs uit.

§ 3. – Wanneer de verklaring onvolledig is, brengt het college van burgemeester en schepenen de aangever hiervan op de hoogte, per aangetekend schrijven, binnen twintig dagen na ontvangst van de verklaring waarbij de ontbrekende documenten of inlichtingen aangeduid worden en de aangever ervan op de hoogte wordt gebracht dat de procedure van verklaring volledig herbegonnen moet worden. Bij ontstentenis van kennisgeving van een onvolledig dossier binnen deze termijn van twintig dagen, wordt de verklaring volledig geacht te zijn.

Wanneer de verklaring volledig geacht wordt, maakt het college van burgemeester en schepenen een kopie over aan de besturen en instanties waarvan de Regering de lijst bepaalt.

§ 4. – In het geval van verklaring met betrekking tot een project dat niet aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen is, moet de verklaringsprocedure volledig herbegonnen worden wanneer de aangever nalaat om de akte uit te voeren binnen een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de dag na het verstrijken van de kennisgevingstermijn van twintig dagen bedoeld in § 3. ».

Artikel 10

Artikel 278, eerste lid van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen door hetgeen volgt :

« De gemeenten zijn ertoe gehouden informatie te verstrekken over de ingediende attest- en vergunningsaanvragen en over de inhoud van de verleende vergunningen en attesten, alsook over de inhoud van de

Art. 205/1. § 1^{er}. – Est soumis à une déclaration urbanistique préalable, tout projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un commerce ainsi que tout projet de modification ou d'extension de l'activité commerciale au sein d'un immeuble déjà affecté à du commerce, ou d'établissement d'un nouveau commerce au sein d'un immeuble affecté à une autre fonction que le commerce.

Cet article ne s'applique pas aux commerces de gros.

Cette déclaration ne vaut pas permis d'urbanisme pour les actes et travaux pour lesquels un tel permis est requis.

§ 2. – La déclaration se fait au moyen d'un formulaire adressé au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée ou par porteur.

Le Gouvernement arrête le contenu et le modèle du formulaire de déclaration.

Le collège des bourgmestre et échevin délivre, dès réception de la déclaration urbanistique, une attestation de dépôt.

§ 3. – Lorsque la déclaration n'est pas complète, le collège des bourgmestre et échevins en informe le déclarant, par envoi recommandé, dans les vingt jours de la réception de la déclaration, en indiquant les documents ou renseignements manquants et en informant le déclarant que la procédure de déclaration doit être entièrement recommencée. A défaut de notification de dossier incomplet endéans ce délai de vingt jours, la déclaration est considérée comme complète.

Lorsque la déclaration est considérée comme complète, le collège des bourgmestre et échevins en transmet une copie aux administrations et instances dont le Gouvernement arrête la liste.

§ 4. – En cas de déclaration portant sur un projet qui n'est pas soumis à permis d'urbanisme, il y a lieu de recommencer entièrement la procédure de déclaration à défaut pour le déclarant d'avoir mis en œuvre l'acte déclaré endéans un délai de six mois suivant la date d'expiration du délai de notification de vingt jours visé sous le § 3. ».

Article 10

L'article 278, alinéa 1^{er} du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Les communes sont tenues d'assurer l'information sur les demandes de permis et certificats introduites et sur le contenu des permis et certificats délivrés, de même que sur le contenu des déclarations urbanistiques introduites

stedenbouwkundige verklaringen die in overeenstemming met artikel 205/1 werden ingediend. ».

Artikel 11

Artikel 280, tweede lid van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen door hetgeen volgt :

« De notaris dient tevens melding te maken van de afgegeven stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten, alsook van de voorafgaande stedenbouwkundige verklaringen ingediend in overeenstemming met artikel 205/1, die op de te verkopen goederen evenals het eventuele verval ervan betrekking hebben. Hij preciseert of de te verkopen goederen opgenomen zijn in een aan het voorkooprecht onderworpen perimeter, of ze het voorwerp zijn van een beschermingsbesluit of een inschrijving op de bewaarlijst, een besluit tot instelling van de procedure tot bescherming of inschrijving op de bewaarlijst of een besluit tot inschrijving in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten. ».

Artikel 12

§ 1. – Artikel 300, 1°, van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« 1° zonder voorafgaande vergunning de bij artikelen 98 en 103 bepaalde handelingen en werken en zonder voorafgaande stedenbouwkundige verklaring de bij artikel 205/1 bepaalde handelingen uitvoeren of ze aan te vatten na verval van de vergunning of van de termijn van tenuitvoerlegging van de verklaring ; ».

§ 2. – Artikel 300, 3°, van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« 3° op welke wijze dan ook inbreuk te plegen op de voorschriften van de bijzondere bestemmingsplannen, van de stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige reglementen, een handelszaak te exploiteren die niet overeenstemt met de stedenbouwkundige verklaring bedoeld in artikel 205/1, of reclame te voeren die niet overeenstemt met de bepalingen van artikel 281, 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 ; ».

conformément à l'article 205/1. ».

Article 11

L'article 280, alinéa 2 du même Code, est remplacé par ce qui suit :

« Le notaire doit également faire mention détaillée des permis d'urbanisme, des permis de lotir, des certificats d'urbanisme délivrés, ainsi que des déclarations urbanistiques préalables introduites conformément à l'article 205/1, relatifs aux biens à vendre et de leur éventuelle préemption. Il précise si les biens à vendre sont repris dans un périmètre soumis au droit de préemption, font l'objet d'un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, d'un arrêté ouvrant la procédure de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde ou d'un arrêté d'inscription à l'inventaire des sites d'activité inexploités. ».

Article 12

§ 1^{er}. – L'article 300, 1°, du même Code est remplacé par ce qui suit :

« 1° d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable et les actes visés à l'article 205/1 sans déclaration urbanistique préalable, ou postérieurement à la préemption du permis ou de la déclaration ; ».

§ 2. – L'article 300, 3°, du même Code est remplacé par ce qui suit :

« 3° d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme, d'exploiter un commerce non conforme à la déclaration urbanistique visée à l'article 205/1, ou de réaliser une publicité non conforme aux dispositions prévues par l'article 281, 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 13

§ 1. – In bijlage A van hetzelfde Wetboek wordt een 21) toegevoegd, luidend als volgt :

« 21) handelsvestiging in de zin van artikel 4/2, met een netto handelsoppervlakte boven 400 vierkante meter, met uitzondering van de gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit bedoeld in 5° van artikel 4/2. ».

§ 2. – In bijlage B van hetzelfde Wetboek wordt de 23) vervangen door hetgeen volgt :

« 23) creatie van meer dan 1.000 vierkante meter lokalen bestemd voor productieve activiteiten, activiteiten van groothandel of magazijnen in zones die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn ; ».

§ 3. In bijlage B van hetzelfde Wetboek wordt een 31) toegevoegd, luidend als volgt :

« 31) handelsvestiging in de zin van artikel 4/2, met een netto handelsoppervlakte boven 400 vierkante meter, met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit bedoeld in 5° van artikel 4/2. ».

Artikel 14

§ 1. – Vanaf 1 juli 2014 wordt de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen, met inbegrip van zijn uitvoeringsbesluiten, opgeheven voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. – De onderzoeksprocedures voor de aanvraag en de uitreiking van de vergunning bepaald door de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen, alsook de behandeling van de georganiseerde beroepen, wanneer die vóór de inwerkingtreding van onderhavige ordonnantie werden ingediend, gebeuren in overeenstemming met de regels die van kracht zijn op het moment van de indiening van de aanvraag tot het verkrijgen van een definitieve beslissing.

§ 3. Tot de inwerkingtreding van een besluit met als voorwerp de wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, worden de aanvragen voor vergunningen ingediend in overeenstemming met artikel 98, §1, 13° opgesteld op basis van een dossier overeenkomstig hoofdstuk I « Algemeenheden » en hoofdstuk V, afdeling 2 « Wijziging zonder werken van de bestemming of van het gebruik van een bebouwd goed » van genoemd besluit.

Article 13

§ 1^{er}. – A l'annexe A du même Code, il est ajouté un 21) libellé comme suit :

« 21) implantation commerciale au sens de l'article 4/2, d'une surface commerciale nette supérieure à 400 mètres carrés, à l'exception des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2. ».

§ 2. – A l'annexe B du même Code, le 23) est remplacé par ce qui suit :

« 23) création de plus de 1.000 mètres carrés de locaux destinés aux activités productives, de commerces de gros ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation ; ».

§ 3. – A l'annexe B du même Code, il est ajouté un 31) libellé comme suit :

« 31) implantation commerciale au sens de l'article 4/2, d'une surface commerciale nette supérieure à 400 mètres carrés, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2. ».

Article 14

§ 1^{er}. – A dater du 1^{er} juillet 2014, la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales est abrogée pour la Région de Bruxelles-Capitale, en ce compris ses arrêtés d'exécution.

§ 2. – Les procédures d'instruction de demande et de délivrance de l'autorisation prévue par la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, ainsi que le traitement des recours organisés, lorsque ceux-ci ont été introduits avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, se font conformément aux règles en vigueur au moment de l'introduction de la demande jusqu'à l'obtention d'une décision définitive.

§ 3. – Jusqu'à l'entrée en vigueur d'un arrêté ayant pour objet de modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, les demandes de permis introduites conformément à l'article 98, § 1^{er}, 13° seront établies sur la base d'un dossier conforme aux chapitre I^{er} « Généralités » et au chapitre V, section 2 « Modification sans travaux de la destination ou de l'utilisation d'un bien bâti » dudit arrêté.

Benoît CEREXHE (F)
Charles PICQUE (F)
Céline DELFORGE (F)
Walter VANDENBOSSCHE (N)
Annemie MAES (N)

