

Direction Directie	Adresse Adres	Téléphone Telefoon	Téléfax Telefax	Ressort Gebied
V. Liège	Bd de la Sauvenière 73, 4000 Luik	041/23.04.34	041/21.22.93	Les provinces de Liège et de Luxembourg. Dans l'arrondissement administratif de Dinant : Andenne, Assesse, Eghezée, Fernelmont, Gesves et Ohéy Dans l'arrondissement administratif de Namur : Beauraing, Bièvre, Ciney, Dinant, Gedinne, Hamois, Havelange, Houyet, Rochefort, Somme-Leuze, Vresse-sur-Semois et Yvoir. Dans l'arrondissement administratif de Nivelles : Beauvechain, Hélicine, Incourt, Jodoigne, Orp-Jauche, Perwez, Ramillies

**OUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION — GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN  
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

**MINISTERE  
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

[Mac—31172]

**AVRIL 1995. — Circulaire ministérielle n° 009 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 86 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme**

Aux Collèges des Bourgmestre et Echevins,  
Au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement,  
Au Collège d'urbanisme,

L'application de l'article 86 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, ainsi que les dispositions du plan régional de développement, notamment celles relatives à l'affectation du sol, consistent de préciser par la voie de la présente circulaire les principes et recommandations quant aux charges d'urbanisme.

Rappel de la réglementation en vigueur relative aux charges d'urbanisme :

L'article 86 de l'ordonnance du 29 août 1991 stipule que :

Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le collège d'urbanisme et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation ou la rénovation à ses frais de parcs, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipement publics et d'ameublement de logements.

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

Le Gouvernement peut arrêter les modalités du présent article."

**MINISTERIE  
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

[Mac—31172]

**13 APRIL 1995. — Ministeriële omzendbrief nr. 009 betreffende de stedenbouwkundige lasten bedoeld in artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw**

Aan de Colleges van Burgemeester en Schepenen,  
Aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,  
Aan het Stedenbouwkundig College,

De toepassing van artikel 86 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw alsmede de bepalingen van het gewestelijk ontwikkelingsplan, in het bijzonder deze betreffende de bodembestemming, vergen via deze omzendbrief een verduidelijking van de beginselen en aanbevelingen inzake stedenbouwkundige lasten.

I. Herhaling van de van kracht zijnde reglementering inzake stedenbouwkundige lasten :

1. Artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalt dat :

"Het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het Stedenbouwkundig College en de Regering kunnen in naleving van het evenredigheidsbeginsel aan de afgifte van de vergunning de lasten verbinden die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen. Deze lasten bevatten onder meer, buiten de nodige financiële waarborgen, voor de uitvoering ervan, de verwezenlijking of de renovatie op zijn kosten van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en van woningen.

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

De Regering kan nadere regels voor de toepassing van dit artikel bepalen."

## 2. Le plan régional de développement.

a. Le document "Lignes de force" dispose que la politique de logement vis-à-vis des ménages de profil socio-économique faible doit viser à la création de logements à leur usage.

"L'aide à la brique sera donc renforcée :

— [...]

— production de logements assimilés au logement social grâce au produit de deux mécanismes qui ont déjà été expérimentés :

\* la taxe communale sur les bureaux;

\* les charges d'urbanisme;"

Un objectif de quelque 200 logements par an à produire par ces mécanismes est fixé.

Ce document précise également que le parc conventionné doit être amplifié via des formules nouvelles, pour que le rythme annuel de création de logements soit suffisant pour satisfaire la demande.

b. Le document "Mise en œuvre" définit le cinquième principe du projet de ville comme suit :

"Arrêter la diffusion du bureau dans l'ensemble de la ville en désignant un certain nombre de périmètres à l'intérieur de la centralité métropolitaine, comme sites préférentiels d'accueil des bureaux, mais en limitant le développement de ceux-ci. Sont visés ici, le quartier de la gare du Nord, le quartier Léopold, le quartier de la gare Centrale et le quartier de la gare du Midi. Les charges d'urbanisme imposées lors de la délivrance des permis autorisant les bureaux doivent permettre de rompre la monofonctionnalité de ces quartiers et d'y réintroduire de l'habitat dans de bonnes conditions. A l'est, ces périmètres administratifs métropolitains sont entourés par un cordon de protection accrue du logement qui doit empêcher la dissémination des bureaux dans les quartiers résidentiels."

c. Les dispositions relatives à l'affectation du sol précisent les situations où il y a obligation d'imposer des charges d'urbanisme.

Pour mémoire, le texte des prescriptions urbanistiques littérales de la carte réglementaire de l'affectation du sol dispose que :

"A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des périmètres du plan.

[...]

0.8. La délivrance de permis d'urbanisme autorisant des bureaux d'une superficie de planchers supérieure à 500 m<sup>2</sup> par immeuble, lesquels ne sont pas l'accessoire d'une fonction principale sur le même site, est subordonnée à des charges d'urbanisme."

"B. Prescriptions particulières relatives à chaque périmètre du plan.

[...]

## 7. Les périmètres d'intérêt régional :

[...] Afin de garantir la réalisation de l'ensemble de ces affectations (prévues dans les programmes), la délivrance de permis d'urbanisme visant à autoriser des bureaux, des établissements hôteliers et des commerces d'une superficie de planchers supérieure à 500 m<sup>2</sup> par immeuble est subordonnée à des charges d'urbanisme."

On se rapportera à l'ensemble des prescriptions dont les présentes citations sont extraites.

Compte tenu de ces éléments, il apparaît nécessaire de proposer, par la présente circulaire, des modalités et une évaluation de l'importance des charges d'urbanisme à imposer.

## II. Généralités :

Lors de l'instruction de la demande de permis, il doit être tenu compte des principes énumérés ci-après :

1. L'imposition des charges d'urbanisme est facultative. Toutefois, elle peut être rendue obligatoire par le Gouvernement comme c'est le cas, actuellement, par le biais du plan régional de développement.

2. Il n'y a aucun lien entre l'imposition de charges d'urbanisme et l'obtention d'une dérogation aux prescriptions des plans. Des charges peuvent être imposées si aucune dérogation n'est accordée et l'imposition de charges n'implique aucun droit, dans le chef du demandeur, à l'obtention d'une dérogation.

3. Les charges d'urbanisme ne peuvent être imposées qu'à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme. Cela implique que les autorités délivrantes communales ou régionales ne peuvent imposer des charges d'urbanisme en dehors d'une procédure de délivrance d'un permis. Si ces autorités ont imposé des charges d'urbanisme à l'occasion de la délivrance

## 2. Het gewestelijk ontwikkelingsplan.

a. Het document "Krachtlijnen" stelt dat het huisvestingsbeleid ten opzichte van de gezinnen met een laag socio-economisch profiel in de produktie van woningen voor deze gezinnen moet voorzien.

"De steun voor woningproduktie zal dus opgedreven worden :

— [...]

— produktie van met sociale woningen gelijkgestelde woningen via de opbrengst van twee mechanismen die reeds beproefd werden :

\* de gemeentelijke kantoorbelasting;

\* de stedenbouwkundige lasten;"

Via deze voorzieningen wordt een jaarlijkse produktie van zowat 200 woningen als doelstelling vastgesteld.

Dit document preciseerd ook dat het geconventioneerde woningenpark dient opgedreven te worden via nieuwe formules, zodat het jaarlijkse produktieritme van woningen aan de behoeften kan beantwoorden.

b. In het document "Uitvoering" wordt het vijfde beginsel van het stadsproject als volgt bepaald :

"De verspreiding van de kantoorfunctie in de stad tegenhouden door een bepaald aantal perimeters in het grootstedelijk centrum af te bakenen als prioritaire gebieden voor de vestiging van kantoren en daarbij te zorgen voor een beperking van de uitbreiding van deze functie. De beoogde ruimten zijn de wijk van het Noordstation, de Leopoldswijk, de wijk van het Centraal Station en de wijk van het Zuidstation. De stedenbouwkundige lasten, opgelegd bij de afgifte van de vergunningen voor kantoorgebouwen, moeten het onder meer mogelijk maken de monofunctionaliteit van deze wijken te breken en er opnieuw goede voorwaarden te scheppen voor de huisvesting. Ten oosten van deze grootstedelijke administratieperimeters moet een rand voor verhoogde bescherming van de huisvesting de verspreiding van kantoren in de residentiële wijken beletten."

c. De bepalingen betreffende de bodembestemming verduidelijken de gevallen waar stedenbouwkundige lasten moeten opgelegd worden.

Pro memorie wordt in de geschreven stedenbouwkundige voorschriften van de verordenende kaart van de bodembestemming bepaald dat :

"A. Algemene voorschriften betreffende alle perimeters van het plan.

[...]

0.8. De afgifte van stedenbouwkundige vergunningen strekkende tot het toestaan van kantoren met een vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> per onroerend goed en die niet behoren bij de hoofdbestemming op dezelfde plaats wordt onderworpen aan stedenbouwkundige lasten."

"B. Bijzondere voorschriften betreffende de verschillende perimeters van het plan.

\* [...]

## 7. De perimeters van gewestelijk belang :

[...] Ten einde de verwezenlijking van het geheel van al deze bestemmingen (zoals voorzien in de programma's) te waarborgen, moet de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen tot toelating van kantoren, hotelinrichtingen en winkels met een vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> per onroerend goed verbonden worden aan stedenbouwkundige lasten."

Men zal alle voorschriften in aanmerking nemen waaraan deze citaten ontleend werden.

Rekening houdend met deze elementen lijkt het noodzakelijk in deze omzendbrief modaliteiten voor te stellen alsmede een raming van de omvang van de op te leggen stedenbouwkundige lasten.

## II. Algemeen :

Bij de behandeling van de vergunningsaanvraag dient rekening te worden gehouden met de hiernavolgende beginselen :

1. Het opleggen van stedenbouwkundige lasten is facultatief. Het kan evenwel door de Regering verplicht gemaakt worden zoals dit thans het geval is via het gewestelijk ontwikkelingsplan.

2. Er bestaat geen enkel verband tussen het opleggen van stedenbouwkundige lasten en het verkrijgen van een afwijking van de voorschriften van de plannen. Lasten kunnen opgelegd worden indien geen enkele afwijking toegestaan wordt en het opleggen van lasten impliceert geen enkel recht voor de aanvrager op het verkrijgen van een afwijking.

3. De stedenbouwkundige lasten kunnen alleen opgelegd worden bij de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning. Dit houdt bijgevolg in dat de gemeentelijke of gewestelijke overheden die de vergunning afgeven, geen stedenbouwkundige lasten kunnen opleggen buiten de afgifteprocedure van een vergunning. Indien deze overheden stedenbouwkundige

d'un permis d'urbanisme, elles doivent attendre une nouvelle demande de permis pour pouvoir, si le permis est délivré, imposer de nouvelles charges d'urbanisme.

4. L'imposition de charges d'urbanisme implique automatiquement, dans le chef du demandeur du permis, la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution.

5. Les charges d'urbanisme doivent être mentionnées dans le dispositif du permis. Cela n'exclut cependant pas de renvoyer à une annexe qui fait partie intégrante du permis. Cette formule se justifie lorsque la description des charges exige certains développements.

Les conditions de garanties financières d'exécution des charges font partie des charges et doivent donc également être indiquées dans le permis ou en annexe en faisant partie intégrante.

L'inscription des charges d'urbanisme dans le permis rend inutile la conclusion d'un protocole d'accord ou d'une convention entre le demandeur de permis et l'autorité délivrante. Toutefois, cela n'exclut pas, comme le prévoit l'alinéa 2 de l'article 86 de l'ordonnance organique que la délivrance du permis soit subordonnée à une déclaration du demandeur s'engageant à céder gratuitement à la commune les biens destinés à un usage public.

6. L'imposition de charges d'urbanisme peut se faire à l'occasion de la délivrance de tout permis d'urbanisme et non pas uniquement à l'occasion de la délivrance d'un permis relatif à la construction ou à l'aménagement de bureaux.

7. Le respect du principe constitutionnel de non discrimination impose à l'autorité délivrante d'adopter un comportement identique vis-à-vis de situations identiques. Si lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme, certaines charges ont été imposées, l'autorité qui délivre un permis suite à une demande pour un projet de même type devra imposer des charges d'urbanisme équivalentes.

8. Le fait de ne rien indiquer dans le certificat d'urbanisme, en matière de charges d'urbanisme, n'empêche nullement l'imposition de charges d'urbanisme lors de la délivrance du permis proprement dit. Cependant, afin d'informer le demandeur autant que faire se peut, il est souhaitable que l'autorité qui délivre un certificat d'urbanisme indique dans celui-ci si elle envisage d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance éventuelle d'un permis d'urbanisme.

9. Au plus tard lors de la transmission du rapport du Collège des bourgmestres et échevins au fonctionnaire délégué, le dossier de la demande comporte la description des charges qui seront imposées lors de l'octroi.

10. Lorsqu'un plan particulier d'affectation du sol rend obligatoire l'imposition de charges d'urbanisme, le permis qui ne les imposerait pas est entaché d'illégalité et, à ce titre, peut être suspendu et annulé.

11. Le respect du principe de proportionnalité implique qu'il soit tenu compte des charges déjà imposées en vertu d'un plan particulier d'affectation du sol. Dans ce cas, et lorsque le niveau et la nature de ces charges ne respectent pas ce principe de proportionnalité, des charges d'urbanisme complémentaires peuvent être imposées en application de l'article 86 de l'ordonnance organique. Il en va a fortiori de même lorsqu'un tel plan n'impose pas de charges.

### III. Nature des charges d'urbanisme :

Dans les cas visés par le plan régional de développement, les charges d'urbanisme imposées lors de la délivrance des permis d'urbanisme portent sur les objets décrits ci-après.

1. Dans l'ensemble des périmètres du plan, à l'exclusion de ceux visés au 2 ci-dessous, les charges portent de manière exclusive ou partielle :

- sur la création de logements assimilés au logement social;
- sur l'exécution ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, d'équipements publics, visés ou non par l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

2. Dans les périmètres administratifs métropolitains et les périmètres d'intérêt régional du plan régional de développement, ainsi que dans les zones d'activités administratives du plan de secteur, les charges portent de manière exclusive ou partielle :

- sur la création de logements conventionnés;
- sur la création de logements assimilés au logement social;

lasten hebben opgelegd bij de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, moeten ze wachten tot er een nieuwe vergunning aangevraagd wordt om, indien de vergunning afgegeven is, nieuwe stedenbouwkundige lasten op te leggen.

4. Het opleggen van stedenbouwkundige lasten impliceert automatisch voor de vergunningsaanvrager de levering van de financiële waarborgen die voor de uitvoering van deze lasten nodig zijn.

5. De stedenbouwkundige lasten moeten vermeld worden in het beschikkend gedeelte van de stedenbouwkundige vergunning. Dit belet evenwel niet naar een bijlage te verwijzen die deel uitmaakt van de vergunning. Deze formule is verantwoord wanneer de omschrijving van de lasten een bepaalde ontwikkeling vereist.

De voorwaarden voor de financiële uitvoeringswaarborgen van de lasten maken deel uit van de lasten en moeten bijgevolg ook in de vergunning vermeld zijn.

Wanneer de stedenbouwkundige lasten in de vergunning ingeschreven zijn, is het niet nodig een protocolakkoord of een overeenkomst te sluiten tussen de vergunningsaanvrager en de overheid die de vergunning afgeeft. Dit sluit evenwel niet uit, zoals voorzien in het tweede lid van artikel 86 van de organieke ordonnantie, dat de afgifte van de vergunning afhankelijk wordt gemaakt van een verklaring, waarbij de aanvrager zich ertoe verbindt de goederen, bestemd voor openbaar nut, aan de gemeente kosteloos over te dragen.

6. Het opleggen van stedenbouwkundige lasten kan geschieden bij de afgifte van elke stedenbouwkundige vergunning en niet alleen bij de afgifte van een vergunning betreffende de bouw of de inrichting van kantoren.

7. De inachtneming van het grondwettelijke beginsel van niet-discriminatie verplicht bovendien de overheid, die de vergunning afgeeft, om een gelijkaardige houding aan te nemen ten opzichte van soortgelijke omstandigheden. Indien bepaalde lasten bij de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning werden opgelegd, moet de overheid die een vergunning afgeeft op een aanvraag betreffende een gelijksoortig project gelijkwaardige stedenbouwkundige lasten opleggen.

8. Het feit dat het stedenbouwkundig attest geen stedenbouwkundige lasten vermeldt, belet geenszins het opleggen van deze lasten bij de afgifte van de eigenlijke vergunning. Om de aanvrager evenwel zo goed mogelijk in te lichten, is het wenselijk dat de overheid die het stedenbouwkundig attest afgeeft hierin vermeldt of ze van plan is stedenbouwkundige lasten op te leggen bij de eventuele afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

9. Het aanvraagdossier moet ten laatste op het ogenblik dat het verslag van het College van burgemeester en schepenen naar de gemachtigde ambtenaar doorgestuurd wordt, de beschrijving bevatten van de lasten die bij de toekenning zullen worden opgelegd.

10. Wanneer een bijzonder bestemmingsplan verplicht tot stedenbouwkundige lasten, dan is de vergunning die de lasten niet zou opleggen onwettig en kan deze bijgevolg geschorst en vernietigd worden.

11. De naleving van het evenredigheidsbeginsel houdt in dat rekening moet gehouden worden met de lasten die reeds opgelegd worden krachtens een bijzonder bestemmingsplan. In dit geval en wanneer de omvang en de aard van deze lasten dit evenredigheidsbeginsel niet naleven, kunnen bijkomende stedenbouwkundige lasten opgelegd worden in toepassing van de artikel 86 van de organieke ordonnantie. Dit geldt a fortiori wanneer een dergelijk plan geen lasten oplegt.

### III. Aard van de stedenbouwkundige lasten :

In de gevallen bedoeld in het gewestelijk ontwikkelingsplan hebben de bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen opgelegde stedenbouwkundige lasten betrekking op de hierna omschreven voorwerpen.

1. In alle perimeters van het plan, met uitzondering van deze bedoeld in 2, hebben de lasten uitsluitend of gedeeltelijk betrekking :

- op de bouw van met sociale woningen gelijkgestelde woningen;
- op de uitvoering of de renovatie van wegen, groene ruimten, openbare uitrustingen, al dan niet bedoeld in de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerend erfgoed.

2. In de grootstedelijke administratieperimeters en in de perimeters van gewestelijk belang van het gewestelijk ontwikkelingsplan alsmede in de administratiegebieden van het gewestplan, hebben de lasten uitsluitend of gedeeltelijk betrekking :

- op de bouw van geconventioneerde woningen;
- op de bouw van met sociale woningen gelijkgestelde woningen;

— sur l'exécution ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, d'équipements publics visés ou non par l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

3. On entend par "logements assimilés au logement social", les logements répondant aux normes de construction du logement social, dont la propriété, en ce compris le cas échéant son assiette foncière, est transférée gratuitement à la commune. Celle-ci en assure la gestion, ou confie celle-ci à son centre public d'aide sociale ou à une société immobilière de service public.

La description technique du bien à réaliser est précisée dans le permis en référence au cahier des charges de la SLRB ou selon des normes équivalentes.

Le logement assimilé au logement social est localisé sur le territoire de la commune où le permis d'urbanisme doit être mis en œuvre.

On entend par "logements conventionnés", les logements soumis à des conditions particulières fixées par l'autorité délivrante; ces conditions sont semblables à celles fixées, en matière de prix de vente ou de location, de superficie et de plafonds de revenus quant à l'accès, par l'arrêté de l'Exécutif du 28 janvier 1993 portant exécution de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

La description technique du bien à réaliser est précisée dans le permis en référence à l'arrêté évoqué ci-dessus.

Le logement conventionné est localisé sur le territoire de la commune où le permis d'urbanisme doit être mis en œuvre. Il est situé soit dans un périmètre administratif métropolitain, un périmètre d'intérêt régional ou une zone d'activités administratives du plan de secteur, soit dans une zone de cent mètres au maximum située au pourtour desdits périmètres ou zone.

4. Dans les cas visés aux 1 et 2, la délivrance d'un permis d'urbanisme peut générer des charges d'urbanisme dont l'objet a une superficie ou une taille inférieure à un projet immobilier cohérent. Dans ce cas, les charges d'urbanisme peuvent porter sur une participation à une tranche d'un programme public - telle, la prise en charge d'une partie d'une opération de rénovation urbaine, ou d'un programme privé - telle la prise en charge d'une partie d'un immeuble de logement conventionné.

#### IV. Proportionnalité des charges d'urbanisme :

1. Conformément au prescrit de l'article 86 de l'ordonnance organique, les charges d'urbanisme doivent respecter le principe de proportionnalité. Cela implique donc que les charges ne peuvent avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis d'urbanisme.

En particulier, lorsque des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme "modificatif", elles doivent être proportionnées à l'objet précis sur lequel porte la modification autorisée.

2. Comme souligné précédemment, le principe de non discrimination implique que pour des situations semblables des charges d'urbanisme de même proportion soient imposées.

Ce principe doit être respecté en particulier lorsque l'objet sur lequel portent les charges d'urbanisme n'est pas le même, comme c'est le cas, par exemple, de deux projets de même nature pour lesquels l'autorité délivrante imposerait comme charges, dans un cas la construction de logements et dans l'autre des travaux d'aménagement de voirie.

3. Il est suggéré d'appliquer au moins les dispositions suivantes :

a) dans l'ensemble des périmètres du plan, à l'exclusion de ceux visés au b) ci-dessous, chaque tranche de 10 m<sup>2</sup> de superficie brut hors sol de bureaux fait l'objet de charges d'urbanisme à concurrence de 1,5 m<sup>2</sup> de logement assimilé au logement social.

Cette superficie est réduite à 1,25 m<sup>2</sup> lorsque le titulaire du permis accepte que la réalisation soit localisée dans un périmètre de revitalisation d'un quartier visé par l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

Les superficies visées sont augmentées de 10 % lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante;

— op de uitvoering of de renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, openbare uitrustingen al dan niet bedoeld in de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerend erfgoed.

3. Met "met sociale woningen gelijkgestelde woningen" bedoelt men de woningen die aan de bouwnormen van de sociale huisvesting beantwoorden en waarvan het eigendom overgedragen wordt aan de gemeente, die deze woningen beheert of die dit beheer aan haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een erkende openbare vastgoedmaatschappij toevertrouwt.

De technische omschrijving van het te verwezenlijken goed wordt gepreciseerd in de vergunning met verwijzing naar het lastenboek van de BGHM of volgens gelijkwaardige normen.

De met sociale woningen gelijkgestelde woning is gelegen op het grondgebied van de gemeente waar de stedenbouwkundige vergunning dient uitgevoerd te worden.

Met "geconventioneerde woningen" bedoelt men de woningen onderworpen aan bijzondere voorwaarden die vastgesteld werden door de overheid die de vergunning afgeeft. Deze voorwaarden zijn gelijk aan deze die inzake verkoop- of verhuurprijs, oppervlakte en maximuminkomens bij het besluit van de Executieve van 28 januari 1993 tot uitvoering van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bepaald werden.

De technische omschrijving van het te verwezenlijken goed wordt in de vergunning gepreciseerd met verwijzing naar het hierboven vermelde besluit.

De geconventioneerde woning is gelokaliseerd op het grondgebied van de gemeente waar de stedenbouwkundige vergunning moet uitgevoerd worden. Ze is gelegen hetzij in een grootstedelijke administratie-perimeter, in een perimeter van gewestelijk belang of in een administratie-gebied van het gewestplan, hetzij binnen een straal van honderd meter rond deze perimeters of gebied.

4. In de gevallen bedoeld in 1 en 2 kan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aanleiding geven tot stedenbouwkundige lasten waarvan de oppervlakte of de omvang te gering is voor een samenhangend project. In dit geval kunnen de stedenbouwkundige lasten bestaan uit de deelname aan een schijf van een openbaar programma, zoals het ten laste nemen van een deel van een renovatie-operatie, of aan een privé-programma, zoals het ten laste nemen van een deel van een gebouw met geconventioneerde woningen.

#### IV. Evenredigheid van de stedenbouwkundige lasten :

1. Overeenkomstig de voorschriften van artikel 86 van de organieke ordonnantie dient men bij de vaststelling van de stedenbouwkundige lasten het evenredigheidsbeginsel in acht te nemen. Dit impliceert dat de lasten geen overdreven omvang mogen hebben in verhouding tot het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning.

Meer in het bijzonder moeten de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij de afgifte van een "wijzigende" stedenbouwkundige vergunning evenredig zijn met het precieze voorwerp waarop de toegestane wijziging slaat.

2. Zoals hierboven onderstreept, houdt het principe van niet-discriminatie in dat gelijkwaardige lasten opgelegd worden voor soortgelijke gevallen.

Dit beginsel moet in het bijzonder in acht worden genomen wanneer het voorwerp waarop de stedenbouwkundige lasten slaan, niet hetzelfde is, zoals dit bij voorbeeld het geval zou zijn voor twee gelijkaardige projecten waarvoor de overheid, die de vergunning afgeeft, in het ene geval de bouw van woningen en in het andere geval de aanleg van een weg zou opleggen.

3. Er wordt gesuggereerd ten minste volgende bepalingen toe te passen :

a) in alle perimeters van het plan, met uitzondering van deze bedoeld in b), geeft elke schijf van 10 m<sup>2</sup> bruto bovengrondse kantooroppervlakte aanleiding tot 1,5 m<sup>2</sup> met sociale woningen gelijkgestelde woningen als stedenbouwkundige lasten.

Deze oppervlakte wordt tot 1,25 m<sup>2</sup> teruggebracht wanneer de vergunninghouder aanvaardt dat de uitvoering gelokaliseerd wordt in een perimeter voor wijkherwaardering bedoeld in de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de wijkherwaardering.

De bedoelde oppervlakte wordt met 10 % verhoogd wanneer het terrein ter beschikking gesteld wordt door de overheid die de vergunning afgeeft;

b) dans les périmètres administratifs métropolitains et les périmètres d'intérêt régional du plan régional de développement, ainsi que dans les zones d'activités administratives du plan de secteur, chaque tranche de 10 m<sup>2</sup> de superficie brut hors sol de bureaux (ou d'hôtels ou de commerces pour ce qui concerne les seuls périmètres d'intérêt régional) fait l'objet de charges d'urbanisme à concurrence de 3 m<sup>2</sup> de logement conventionné, ou 1 m<sup>2</sup> de logement assimilé au logement social. Cette dernière superficie est augmentée de 10 % lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante;

c) lorsqu'on se trouve dans les cas visés à la partie III, 4 (participation à une tranche d'un programme public ou privé) chaque tranche de 10 m<sup>2</sup> de superficie brut hors sol de bureaux fait l'objet de charges équivalentes à un montant d'investissement calculé en fonction du prix de revient comprenant notamment les frais d'études, les taxes. Ce montant est de 60 000 F dans le cas visé à la partie III, 1, et de 45 000 F dans le cas visé à la partie III, 2;

d) lorsqu'on se trouve devant la nécessité d'imposer des charges autres que la réalisation de logements (espaces publics, équipements publics,...), chaque tranche de 10 m<sup>2</sup> de superficie brut hors sol de bureaux fait l'objet de charges équivalentes à un montant d'investissement calculé en fonction du prix de revient comprenant notamment les frais d'études, les taxes. Ce montant est de 60 000 F dans le cas visé à la partie III, 1, et de 45 000 F dans le cas visé à la partie III, 2;

e) les quotas visés aux points a, b, c et d peuvent être diminués 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 (patrimoine protégé, fouilles archéologiques, etc ...).

#### V. Garantie :

Pour ce qui concerne la garantie financière, imposée par l'article 86 de l'ordonnance organique, pour assurer l'exécution des charges d'urbanisme, il est suggéré d'appliquer les dispositions qui suivent :

1. Une garantie financière doit être fournie par le demandeur avant le début du chantier relatif au projet qui est à l'origine de l'imposition des charges, mais après notification par l'autorité qui a délivré le permis, du montant à garantir.

Cette garantie peut prendre deux formes.

La première consiste à cautionner le montant par un versement au c.c.p. de la Caisse des Dépôts et Consignations. Dans ce cas, le cautionnement et les intérêts sont restitués au titulaire du permis d'urbanisme lorsque l'exécution des charges d'urbanisme aura été constatée.

La seconde consiste à faire garantir par un organisme financier le montant du projet en question au profit de l'autorité délivrante. Dans ce cas, la garantie devra comprendre une clause permettant à l'autorité qui en est la bénéficiaire de mobiliser, à première demande, la somme garantie pour la réalisation des charges en cas de constatation de son inexécution. Il est suggéré de reprendre le modèle joint en annexe à la présente circulaire.

2. Le cautionnement ou la garantie doit être proportionné au coût estimé de l'investissement considéré comme charges.

a) Lorsque les charges sont relatives à la réalisation de logements assimilés au logement social, à des équipements ou à des infrastructures et que ces logements, équipements ou infrastructures sont destinés à rester ou à entrer dans le patrimoine de l'autorité délivrante, le montant à cautionner ou à garantir est égal au montant estimé de l'investissement, en ce compris, le cas échéant, le coût du terrain.

b) Lorsque les charges sont relatives à la réalisation de logements conventionnés, le montant à garantir ou à cautionner est égal à 30 % du coût estimé de l'investissement; si l'investisseur concède une hypothèque en premier rang à l'autorité délivrante sur le terrain sur lequel devra se réaliser l'investissement, le taux pourra en être réduit au prorata de la somme ainsi garantie.

b) in de grootstedelijke administratieperimeters en in de perimeters van gewestelijk belang van het gewestelijk ontwikkelingsplan alsmede in de administratiegebieden van het gewestplan geeft elke schijf van 10 m<sup>2</sup> bruto bovengrondse kantooroppervlakte (of hoteloppervlakte of winkeloppervlakte in de perimeters van gewestelijk belang) aanleiding tot 3 m<sup>2</sup> geconventioneerde woningen of 1 m<sup>2</sup> met sociale woningen gelijkgestelde woningen als stedenbouwkundige lasten. Laatstgenoemde oppervlakte wordt met 10 % verhoogd wanneer het terrein ter beschikking wordt gesteld door de overheid die de vergunning afgeeft;

c) in de gevallen bedoeld in deel III, 4 (deelname aan een openbaar of privé-programma) geeft elke schijf van 10 m<sup>2</sup> bruto bovengrondse kantooroppervlakte aanleiding tot lasten die overeenstemmen met een investeringsbedrag berekend op grond van de kostprijs die onder meer de studiekosten en de belastingen omvat. Dit bedrag stermt overeen met 60 000 F voor het geval bedoeld in deel III, 1, en met 45 000 F voor het geval bedoeld in deel III, 2;

d) wanneer men geconfronteerd werd met de noodzaak om lasten op te leggen die geen woningproductie behelzen (openbare ruimten, openbare uitrustingen,...), dan geeft elke schijf van 10 m<sup>2</sup> bruto bovengrondse kantooroppervlakte aanleiding tot lasten die overeenstemmen met een investeringsbedrag berekend op grond van de kostprijs die onder meer de studiekosten en de belastingen omvat. Dit bedrag stermt overeen met 60 000 F voor het geval bedoeld in deel III, 1, en met 45 000 F voor het geval bedoeld in deel III, 2;

e) de in punten a, b, c en d bedoelde cijfers kunnen verlaagd worden mits behoorlijke motivering omwille van bijzondere omstandigheden van onder meer technische aard, verbonden aan de uitvoering hetzij van de stedenbouwkundige vergunning, hetzij van de lasten (beschermd erfgoed, archeologische opgravingen, ...).

#### V. Waarborg :

Wat de bij artikel 86 van de ordonnantie opgelegde financiële waarborg betreft om de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten te verzekeren, wordt gesuggereerd de volgende bepalingen toe te passen :

1. Een financiële waarborg dient te worden gegeven door de aanvrager vóór het begin van de werken betreffende het project dat de oorsprong is van het opleggen van de stedenbouwkundige lasten, maar na kennisgeving door de overheid die de vergunning afgeeft van het te waarborgen bedrag.

Er bestaan twee waarborgmethodes

De eerste bestaat uit een waarborg van het bedrag via een overschrijving op de prk. van de Deposito- en Consignatiekas. In dit geval worden de borgstelling en de intresten terugbetaald aan de houder van de stedenbouwkundige vergunning wanneer de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten zal vastgesteld zijn.

De tweede bestaat erin het bedrag in kwestie door een financiële instelling te laten waarborgen ten voordele van de vergunning afleverende overheid. In dit geval zal de waarborg een clause moeten bevatten waarbij de overheid voor wie de waarborg is bestemd, over de gewaarborgde som zal kunnen beschikken zodra ze hierom verzoekt, ten einde de lasten te kunnen verwezenlijken, wanneer vastgesteld werd dat deze gedeeltelijk of helemaal niet uitgevoerd werden. Er wordt voorgesteld het in bijlage van deze omzendbrief gevoegde model over te nemen.

2. De borgstelling of de waarborg dient evenredig te zijn met de geraamde kost van de als lasten beschouwde investering.

a) Wanneer de lasten bestaan uit de verwezenlijking van met sociale woningen, gelijkgestelde woningen met voorzieningen of met infrastructures en wanneer gepland werd dat deze woningen, voorzieningen of infrastructures in het patrimonium van de overheid die de vergunning afgeeft, genomen moeten worden of dat ze in dit patrimonium moeten blijven, is het te waarborgen bedrag gelijk aan het geraamde bedrag van de investering, met inbegrip, in voorkomend geval, van de kostprijs van het terrein.

b) Wanneer de lasten bestaan uit geconventioneerde woningen, is het te waarborgen bedrag gelijk aan 30 % van de geraamde kost van de investering; wordt voor het terrein waarop de investering zal worden gerealiseerd, door de investeerder een hypotheek in eerste rang verleend aan de overheid die de vergunning afgeeft, dan kan dit percentage verminderd worden naar verhouding van de gewaarborgde som.

3. Le montant du cautionnement ou de la garantie est libéré à concurrence de :

- a) lorsqu'il s'agit de travaux relatifs à des bâtiments :  
55 % lors de la fin du gros-œuvre fermé;  
45 % lors de l'agrégation de la réalisation par l'autorité délivrante;

b) lorsqu'il s'agit de travaux relatifs à des infrastructures tels les espaces publics :

- 30 % lors du début du chantier;  
70 % lors de l'accord de l'autorité délivrante sur la réalisation.

4. Le délai pour achever la réalisation des charges est déterminé selon la nature des charges et les modalités de leur réalisation.

Il devrait s'agir de :

- a) deux ans pour les travaux d'infrastructure dans les espaces publics;

b) trois ans pour les travaux relatifs à des bâtiments.

Le délai court à dater du début du chantier relatif aux charges. Le chantier relatif aux charges doit lui-même débiter avant l'achèvement des travaux réalisés sur base du permis d'urbanisme relatif au projet qui est à l'origine de l'imposition des charges.

Lorsque les charges se réalisent sur un site autre que celui sur lequel le projet est autorisé par le permis à l'origine des charges, le permis imposera à son titulaire de déposer, dans les douze mois, une demande de permis relative aux travaux imposés par les charges, conforme à toute prescription réglementaire et notamment celles des plans et règlements visés par l'ordonnance organique.

5. Le cautionnement ou la garantie financière constitue le début de la mise en œuvre des charges telle qu'elle est visée à l'article 87, alinéa 1er, de l'ordonnance organique.

Il est rappelé, en outre, que l'inexécution des charges constitue une infraction urbanistique qui, en vertu des articles 182 et suivants de l'ordonnance organique, peut être sanctionnée. Il est évident que la mobilisation de la garantie financière ne porte pas préjudice à ce mécanisme.

6. L'obligation de bonne fin doit être garantie en cas de cession du ou des biens en cause, c'est-à-dire le bien dont la réalisation conduit à imposer des charges et le bien qui constitue les charges, jusqu'à exécution complète de celles-ci.

Afin de garantir la continuité de l'obligation de réaliser les charges d'urbanisme en cas de cession du permis d'urbanisme, la garantie financière doit comporter une clause indiquant qu'à défaut de réalisation des charges par le nouveau titulaire du permis, le demandeur originaire reste tenu de garantir la bonne fin de l'exécution des charges sauf si le nouveau titulaire fournit lui-même à l'autorité délivrante une garantie financière équivalente.

Lorsque seule la réalisation des charges est confiée à un tiers, le demandeur originaire reste également tenu de garantir la bonne fin de l'exécution des charges, sauf si ce tiers fournit lui-même à l'autorité délivrante une garantie financière équivalente.

Bruxelles, le 13 avril 1995.

Le Ministre-Président,  
Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire,  
des Pouvoirs locaux et de l'Emploi,

Ch. PICQUE

Le Secrétaire d'Etat,  
R. HOTYAT

3. Het bedrag van de borgstelling of van de waarborg wordt vrijgemaakt ten belope van :

- a) als het gaat om werken betreffende gebouwen :  
55 % bij het einde van de gesloten ruwbouw;  
45 % bij de erkenning van de verwezenlijking door de overheid die de vergunning afgeeft;

b) als het gaat om werken betreffende infrastructures zoals openbare ruimten :

- 30 % bij het begin van de werken;  
70 % bij het akkoord van de overheid die de vergunning afgeeft over de verwezenlijking.

4. De termijn om de verwezenlijking van de lasten af te werken, hangt af van de aard van de lasten en van de modaliteiten van verwezenlijking ervan.

De termijn zou :

- a) twee jaar moeten bedragen voor infrastructuurwerken in openbare ruimten;

b) drie jaar moeten bedragen voor werken betreffende gebouwen.

De termijn neemt aanvang op het begin van de werken betreffende de lasten. De werken moeten beginnen vóór het einde van de werken die uitgevoerd worden op basis van de stedenbouwkundige vergunning van het project waarvoor deze lasten werden opgelegd.

Wanneer de lasten uitgevoerd worden op een ander terrein dan dit van de vergunning die aan de basis ligt van de lasten, dan zal deze vergunning de houder ervan de voorwaarde opleggen binnen de twaalf maanden een aanvraag in te dienen voor de door de lasten opgelegde werken. Deze aanvraag moet stroken met de verordenende voorschriften en onder meer met de voorschriften van de in de organieke ordonnantie bedoelde plannen en verordeningen.

5. De borgstelling of de financiële waarborg geldt als het begin van de uitvoering van de lasten, zoals bedoeld in artikel 87, eerste lid, van de organieke ordonnantie.

Hier dient te worden herhaald dat de niet-uitvoering van de lasten een stedenbouwkundig misdrijf is krachtens artikelen 182 en volgende van de organieke ordonnantie en dat ze bestraft kan worden. Het spreekt vanzelf dat de mobilisatie van de financiële waarborg geen afbreuk doet aan dit mechanisme.

6. Het tot een goed einde brengen dient gewaarborgd te worden in geval van overdracht van het betrokken goed of van de betrokken goederen, met name het goed waarvan de verwezenlijking stedenbouwkundige lasten oplegt en het goed dat het voorwerp is van de lasten, tot de volledige verwezenlijking ervan.

Om het blijvend karakter van de verplichting van verwezenlijking van de stedenbouwkundige lasten te waarborgen in geval van overdracht van de stedenbouwkundige vergunning, moet de financiële waarborg een clausule bevatten waarbij vermeld is dat, indien de lasten door de nieuwe vergunninghouder niet verwezenlijkt worden, de oorspronkelijke aanvrager verplicht blijft de lasten te verwezenlijken, behalve wanneer de nieuwe vergunninghouder een gelijkwaardige financiële waarborg aan de overheid geeft.

Wordt alleen de verwezenlijking van de lasten aan een derde toevertrouwd, dan blijft de oorspronkelijke aanvrager verplicht het goede einde van de verwezenlijking van de lasten te waarborgen, behalve indien deze derde zelf een gelijkwaardige waarborg geeft aan de overheid die de vergunning afgeeft.

Brussel, 13 april 1995.

De Minister-Voorzitter, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening,  
Plaatselijke Besturen en Tewerkstelling,

Ch. PICQUE

De Staatssecretaris,  
R. HOTYAT

Annexe à notre circulaire ministérielle n° 009

**Modèle de garantie financière**

Bruxelles, le.....

Messieurs,

Objet : Garantie bancaire à première demande au profit de votre commune en vue de garantir les engagements de:.....

Ayant pris connaissance des dispositions du permis d'urbanisme accordé à ....., dont une copie est jointe en annexe à la présente garantie bancaire, nous, organisme bancaire, agissant par notre siège de ..... déclarons par la présente, garantir irrévocablement d'ordre de ....., le paiement en votre faveur, à la première demande et sans faire valoir d'exception ni d'objection, de la somme de :

FB x millions (francs belges) .....  
 représentant la garantie exigée pour assurer la bonne exécution de la charge d'urbanisme mentionnée dans le permis d'urbanisme, référence xxxxx.

Nous nous engageons en conséquence, à vous payer la somme mentionnée sur votre première demande écrite, mise en œuvre dans le respect des modalités fixées ci-après.

Tout appel à la garantie devra nous être adressé par courrier recommandé. Ce courrier devra être accompagné d'un constat effectué par le fonctionnaire habilité dans la commune à dresser les procès-verbaux d'infraction en matière d'urbanisme, actant la non mise en œuvre de la charge d'urbanisme ainsi que de la copie du courrier recommandé avisant le titulaire du permis d'urbanisme de l'appel à la garantie réalisé par la commune.

Le présent engagement deviendra automatiquement caduc en date du ..... et ne pourra plus être mis en jeu, quelles que soient les obligations restant à charge de .....

Nous vous serions très obligés de bien vouloir marquer votre accord sur les termes du présent engagement en nous retournant signé le double de la présente.

Bijlage aan onze ministeriële omzendbrief nr. 009

**Model van financiële waarborg**

Brussel, .....

Geachte Heren,

Betreft : Bankwaarborg op het eerste verzoek ten gunste van uw gemeente om de volgende verplichtingen te waarborgen : .....

Wij hebben kennis genomen van de bepalingen van het als bijlage toegevoegde afschrift van de stedenbouwkundige vergunning afgegeven aan ..... en verklaren hiermee dat wij, bankinstelling, optredend voor onze zetel van ....., onherroepelijk op het eerste verzoek, zonder uitzondering of bezwaar te doen gelden, op bevel van ..... de betaling ten uwen gunste waarborgen van .....

F x miljoen

als waarborg die vereist is om in te staan voor de goede uitvoering van de stedenbouwkundige lasten zoals vermeld in de stedenbouwkundige vergunning, met als referentie xxxxxxx

Wij verbinden er ons bijgevolg toe u de som te betalen die op uw eerste schriftelijke aanvraag vermeld staat met inachtneming van de hierna vastgestelde modaliteiten.

Iedere opvraging van de waarborg moet ons met een ter post aangetekende brief toegestuurd worden. Deze brief moet vergezeld zijn van een proces-verbaal, opgesteld door de gemeentelijke ambtenaar die gemachtigd is om inbreuken inzake stedenbouw vast te stellen, waarin aangetekend wordt dat de stedenbouwkundige lasten niet uitgevoerd werden en van het afschrift van de aangetekende brief waarbij de houder van de stedenbouwkundige vergunning op de hoogte gebracht wordt van de opvraging van de waarborg door de gemeente.

Deze verbintenis vervalt automatisch op ..... en zal niet meer ingeroepen kunnen worden, welke verplichtingen ook ten laste van ..... mogen blijven.

Wij zouden u dank weten u met de bepalingen van deze verbintenis akkoord te verklaren door ons het duplicaat van deze brief ondertekend terug te sturen.

Met oprechte hoogachting,