

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MINISTERE
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 97/31052]

21 JANVIER 1997. — Circulaire ministérielle remplaçant la 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 échevins,

Aux Fonctionnaires délégués 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, nécessitent de préciser par la voie de la présente circulaire les principes et recommandations suivants quant aux charges d'urbanisme.

La présente circulaire remplace la circulaire n° 009 du 13 avril 1995 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.

I. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR
RELATIVE AUX CHARGES D'URBANISME

1° 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 voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logement.

En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries publiques, d'espaces verts publics, de bâtiments publics 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. »

2° Le Plan régional de développement :

a) Le document "Lignes forces" dispose dans les termes suivants que l'attractivité résidentielle et économique de la Région, sa capacité d'intégration et de développement social, son rayonnement culturel et son climat de sécurité sont fortement conditionnés par la qualité des espaces publics.

"Le "Projet de ville" exprime un ensemble d'objectifs, économiques, sociaux et culturels, qui ne seront atteints qu'au prix d'un important effort d'amélioration du cadre de vie et d'embellissement, mené à l'échelle du territoire régional dans son ensemble.

En effet, l'attractivité résidentielle et économique de la région, sa capacité d'intégration et de développement social, son rayonnement culturel, mais aussi le climat de sécurité, sont fortement conditionnés par la qualité du paysage urbain, tant au niveau des espaces publics que du bâti. »

b) Le document "Lignes forces" 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;".

MINISTERIE
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 97/31052]

21 JANUARI 1997. — Ministeriële omzendbrief tot veranging van de ministeriële omzendbrief nr. 009 inzake de stedenbouwkundige lasten bedoeld in artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw

Aan het College van burgemeester en schepenen,

Aan de gemachtigde ambtenaren 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, met name deze betreffende de bodembestemming, vergen via deze omzendbrief een verduidelijking van de volgende beginselen en aanbevelingen inzake stedenbouwkundige lasten.

Deze omzendbrief vervangt omzendbrief nr. 009 van 13 april 1995 inzake stedenbouwkundige lasten, bedoeld in artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

I. HERHALING VAN DE GELDENDE REGLEMENTERING
INZAKE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

1° Artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalt :

"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° Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan :

a) Het document "Krachlijnen" stelt in de volgende bewoordingen dat de economische en residentiële aantrekkingskracht van het Gewest, de integratiemogelijkheden, de sociale ontwikkeling en de culturele uitstraling en het veiligheidsklimaat danig worden beïnvloed door de kwaliteit van de openbare ruimten.

"Het "Stadsproject" behelst een reeks economische, sociale en culturele doelstellingen die slechts kunnen worden bereikt ten koste van een grote inspanning voor een verbetering van het levenskader en voor de stadsverfraaiing. Deze inspanning moet het globale grondgebied van het Gewest bestrijken.

Inderdaad, zowel de residentiële en economische aantrekkingskracht van het Gewest, als de integratiemogelijkheden, de sociale ontwikkeling en de culturele uitstraling en het veiligheidsklimaat worden danig beïnvloed door de kwaliteit van het stedelijk landschap zowel voor wat de openbare als de bebouwde ruimten betreft. »

b) Het document "Krachlijnen" stelt dat het huisvestingsbeleid ten opzichte van de gezinnen met een laag sociaal-economisch profiel in de productie van woningen voor deze gezinnen moet voorzien.

"De steun voor woningproductie zal dus opgedreven worden :

- [...]

- productie van met sociale woningen gelijkgestelde woningen via de opbrengst van twee mechanismen die reeds beproefd werden :

* de gemeentelijke kantoobelasting;

* de stedenbouwkundige lasten;".

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 du permis d'urbanisme autorisant des bureaux d'une superficie de planchers supérieure à 500 m² 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 plancher supérieure à 500 m² 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 définir, par la présente circulaire, les principes applicables aux charges d'urbanisme, les règles déterminant la nature et l'importance de celles-ci.

II. PRINCIPES

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° Afin d'encourager la production de logements en Région de Bruxelles-Capitale, la délivrance de permis d'urbanisme autorisant des logements, lesquels ne sont pas l'accessoire d'une autre fonction prévue dans la même demande de permis, n'est pas subordonnée à des charges d'urbanisme.

3° L'autorité délivrante laisse le choix au demandeur de réaliser lui-même l'exécution des travaux que nécessitent la réalisation des charges d'urbanisme ou de participer à une tranche d'un programme public ou d'un programme privé selon les modalités prévues au III, 5°.

4° De manière à informer au plus tôt le demandeur sur la nature et l'importance des charges d'urbanisme que son projet ne manquerait pas de générer, l'autorité qui délivre un certificat indique dans celui-ci si elle envisage d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance future et éventuelle du permis dont l'objet est identique à celui du certificat et y précise la nature et l'importance de ces charges d'urbanisme.

5° De manière à établir systématiquement un lien géographique entre la charge d'urbanisme et le projet faisant l'objet de la demande de permis, les charges d'urbanisme devront être situées à proximité des projets qui les génèrent.

6° 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 sans qu'aucune dérogation ne soit accordée et l'imposition de charges n'implique aucun droit, dans le chef du demandeur, à l'obtention d'une dérogation.

7° Les charges d'urbanisme ne peuvent être imposées qu'à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir. 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, elles doivent attendre une nouvelle demande de permis pour pouvoir, si le permis est délivré, imposer de nouvelles charges d'urbanisme.

8° L'imposition de charges d'urbanisme implique automatiquement, dans le chef du demandeur du permis, la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution.

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

Pro memoria 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 m² per onroerend goed en die niet behoren bij de hoofdbestemming op dezelfde plaats wordt onderworpen aan stedenbouwkundige lasten. »;

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

[...]

7. De perimeters van gewestelijk belang :

[...] Teneinde 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 m² per onroerend goed verbonden worden aan stedenbouwkundige lasten. ».

Alle voorschriften waaraan deze citaten ontleend zijn, zullen in aanmerking worden genomen.

Rekening houdend met deze elementen lijkt het noodzakelijk in deze omzendbrief de beginselen die gelden voor de stedenbouwkundige lasten te bepalen alsook de regels tot bepaling van de aard en de omvang ervan.

II. BEGINSLEN

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

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

2° Om de productie van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bevorderen wordt de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen tot toelating van woningen die niet behoren bij een andere bestemming welke voorzien is in dezelfde vergunningsaanvraag, niet onderworpen aan stedenbouwkundige lasten.

3° De overheid die de vergunning afgeeft laat de aanvrager de keuze om zelf over te gaan tot de uitvoering van de werken die aanleiding geven tot stedenbouwkundige lasten of deel te nemen aan een schijf van een openbaar of particulier programma volgens de modaliteiten voorzien onder III, 5°.

4° Om de aanvrager zo spoedig mogelijk te kunnen informeren over de aard en omvang van de stedenbouwkundige lasten die zullen voortspuiten uit zijn project vermeldt de overheid in het attest dat ze afgeeft of ze overweegt om stedenbouwkundige lasten op te leggen bij de toekomstige en eventuele afgifte van de vergunning die op hetzelfde betrekking heeft als het attest en verduidelijkt ze de aard en omvang van de stedenbouwkundige lasten.

5° Met het oog op een systematische geografische band tussen de stedenbouwkundige lasten en het project waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, moeten de stedenbouwkundige lasten gelegen zijn in de nabijheid van het project waaruit ze voortvloeien.

6° 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 worden opgelegd zonder dat één afwijking wordt toegestaan en het opleggen van lasten impliceert geen enkel recht voor de aanvrager op het verkrijgen van een afwijking.

7° De stedenbouwkundige lasten kunnen alleen opgelegd worden bij afgifte van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning. Dit houdt 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 lasten hebben opgelegd, moeten ze wachten tot er een nieuwe vergunning aangevraagd wordt om, indien de vergunning afgegeven is, nieuwe stedenbouwkundige lasten op te leggen.

8° Het opleggen van stedenbouwkundige lasten impliceert automatisch voor de vergunningsaanvrager de levering van de financiële waarborgen die voor de uitvoering van deze lasten vereist zijn.

9° 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.

10° Le respect du principe d'égalité de traitement 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.

11° Au plus tard lors de la transmission du rapport du Collège des bourgmestre et échevins au Fonctionnaire délégué, le dossier de la demande comporte la description des charges que la commune souhaite imposer lors de l'octroi des permis.

12° 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.

13° 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 du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. 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 régional de développement, les charges d'urbanisme portent prioritairement de manière exclusive ou partielle sur la réalisation, la rénovation ou l'embellissement des espaces publics, des espaces structurants et espaces verts situés en Périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional de développement, situés à proximité des projets qui les génèrent;

2° dans l'ensemble des périmètres du Plan régional de développement, à l'exclusion de ceux visés au 3° ci-dessous, les charges peuvent porter également, sous réserve de l'application du 1° de manière exclusive ou partielle, sur la création de logements assimilés au logement social, situés à proximité des projets qui les génèrent ou sur la réalisation de mesures visant la protection du patrimoine au sens de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier;

3° 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 peuvent porter, sous réserve de l'application du 1° ci-dessus, de manière exclusive ou partielle sur la création de logements conventionnés, ou de logements assimilés au logement social, situés à proximité des projets qui les génèrent ou sur la réalisation de mesures visant la protection du patrimoine au sens de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier;

4° On entend par "logement assimilé 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 services publics.

9° De stedenbouwkundige lasten moeten vermeld worden in het beschikkend gedeelte van de stedenbouwkundige vergunning. Dit belet evenwel niet dat naar een bijlage kan worden verwezen die deel uitmaakt van de vergunning. Deze formule is verantwoord wanneer de omschrijving van de lasten bepaalde uiteenzettingen vereist.

De voorwaarden voor financiële uitvoeringswaarborgen van de lasten maken deel uit van de lasten en moeten bijgevolg ook worden vermeld in de vergunning of in de bijlage die daarvan deel uitmaakt.

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, kosteloos over te dragen aan de gemeenten.

10° De inachtneming van het beginsel van gelijke behandeling 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 ingevolge een aanvraag betreffende een gelijksoortig project gelijkwaardige stedenbouwkundige lasten opleggen.

11° Het aanvraagdossier moet uiterlijk op het ogenblik dat het verslag van het College van burgemeester en schepenen naar de gemachtigde ambtenaar doorgestuurd wordt, de omschrijving bevatten van de lasten die de gemeente bij de toekenning van de vergunning wil opleggen.

12° 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.

13° De naleving van het evenredigheidsbeginsel houdt in dat rekening moet worden gehouden met de lasten die reeds opgelegd zijn krachtens een Bijzonder Bestemmingsplan. In dit geval en wanneer de omvang en de aard van deze lasten niet in overeenstemming zijn met dit evenredigheidsbeginsel, kunnen bijkomende stedenbouwkundige lasten worden opgelegd krachtens artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Dit geldt a fortiori wanneer een dergelijk plan geen lasten oplegt.

III. AARD VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE LASTEN

In de gevallen bedoeld in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan hebben de lasten die zijn opgelegd bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen betrekking op de hierna omschreven voorwerpen :

1° in alle perimeters van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan hebben de lasten vooreerst uitsluitend of gedeeltelijk betrekking op de verwezenlijking, renovatie of verfraaiing van de openbare ruimten, structurende ruimten en groene ruimten opgenomen binnen een Perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, gelegen in de nabijheid van de projecten waaruit ze voortvloeien;

2° in alle perimeters van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, met uitzondering van die bedoeld onder 3° hierna, kunnen de lasten, onder voorbehoud van de toepassing van 1°, eveneens uitsluitend of gedeeltelijk betrekking hebben op de bouw van met sociale woningen gelijkgestelde woningen, gelegen in de nabijheid van de projecten waaruit ze voortvloeien of op de uitvoering van maatregelen ter bescherming van het erfgoed in de zin van de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerend erfgoed;

3° in de grootstedelijke administratieperimeters en in de perimeters van gewestelijk belang van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan alsmede in de administratiegebieden van het gewestplan, kunnen de lasten, onder voorbehoud van de toepassing van voornoemd 1°, uitsluitend of gedeeltelijk betrekking hebben op de bouw van geconventioneerde woningen, of van met sociale woningen gelijkgestelde woningen, gelegen in de nabijheid van de projecten waaruit ze voortvloeien of op de uitvoering van maatregelen ter bescherming van het erfgoed in de zin van de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerend erfgoed;

4° Onder "met sociale woningen gelijkgestelde woningen" verstaat men de woningen die aan de bouwnormen van de sociale huisvesting beantwoorden en waarvan het eigendom, eventueel met inbegrip van de grond, kosteloos overgedragen wordt aan de gemeente. Deze beheert de woningen of vertrouwt het beheer ervan toe aan haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een erkende openbare vastgoedmaatschappij.

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.

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 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.

5° Dans les cas visés aux 1°, 2° et 3°, 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 cohérent.

Dans ce cas ou lorsque le demandeur en fait le choix conformément au principe visé au II, 3°, 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 d'embellissement de l'espace public ou de rénovation urbaine, ou d'un programme privé - telle la prise en charge d'une partie d'immeuble de logement conventionné.

Dans un tel cas et lorsque les charges d'urbanisme portent sur la réalisation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces publics situés en voirie régionale, la participation est versée au "Fonds pour l'équipement et les déplacements".

IV. PROPORTIONNALITE DES CHARGES D'URBANISME

1° Conformément au prescrit de l'article 86 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, les charges d'urbanisme doivent respecter le principe de proportionnalité. Cela implique que les charges ne peuvent avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis.

En application de ce principe :

- une demande de modification d'un permis non périmé relatif à des bureaux, ne peut donner lieu à des charges d'urbanisme que pour autant qu'il y ait une augmentation de la superficie de plancher de bureaux et ce proportionnellement à cette augmentation;

- une nouvelle demande de permis relative à des bureaux après péremption d'un permis antérieurement délivré pour un même objet, donne lieu, par contre, à des charges d'urbanisme même si le permis périmé n'en comportait pas;

- une demande de permis ayant pour objet la rénovation d'un immeuble de bureaux ou la reconstruction d'un immeuble de bureaux suite à sa démolition et dont l'affectation existante est régulière, ne donne pas lieu à des charges d'urbanisme s'il n'y a pas d'augmentation de superficie de plancher; si le permis entraîne une augmentation de la superficie de plancher, la charge d'urbanisme sera proportionnelle à cette augmentation.

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. Il en va ainsi de deux projets de même nature pour lesquels l'autorité délivrante imposerait comme charges d'urbanisme dans un cas, la construction de logements, et dans l'autre des travaux d'aménagement de voirie.

3° Un permis d'urbanisme qui n'a pas fait l'objet de charges d'urbanisme, n'est pas soumis à ces charges lors de sa prorogation éventuelle, en application de l'article 87 de l'ordonnance.

V. IMPORTANCE DES CHARGES D'URBANISME

Les autorités délivrantes sont invitées à appliquer les règles suivantes :

a) lorsque les charges d'urbanisme portent sur la réalisation, la rénovation ou l'embellissement des espaces publics, des espaces verts ou des équipements publics, chaque tranche de m² de superficie brut

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

Onder "geconventioneerde woningen" verstaat men de woningen onderworpen aan bijzondere voorwaarden die zijn vastgesteld door de overheid die de vergunning afgeeft. Deze voorwaarden zijn gelijk aan deze die inzake verkoop- of verhuurprijs, oppervlakte en maximuminkomens bepaald werden bij 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.

De technische omschrijving van het te verwezenlijken goed wordt in de vergunning verduidelijkt met verwijzing naar het voornoemd besluit.

De geconventioneerde woning is gelegen hetzij in een grootstedelijke administratieperimeter, in een perimeter van gewestelijk belang of in een administratiegebied van het gewestplan, hetzij binnen een straal van honderd meter rond deze perimeters of gebied.

5° In de gevallen bedoeld in 1°, 2° en 3° 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.

Wanneer de aanvrager kiest overeenkomstig het beginsel bedoeld onder II, 3°, kunnen de stedenbouwkundige lasten bestaan uit de deelname aan een schijf van een openbaar programma, zoals de tenlasteneming van een deel van een operatie tot verfraaiing van de openbare ruimte of tot stadsrenovatie of van een privé-programma, zoals de tenlasteneming van een deel van een gebouw met geconventioneerde woningen.

In een dergelijk geval en wanneer de stedenbouwkundige lasten betrekking hebben op de verwezenlijking, renovatie of verfraaiing van openbare ruimten aan de gewestwegen wordt de deelname overgemaakt aan het "Fonds voor uitrusting en vervoer".

IV. EVENREDIGHEID VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

1° Overeenkomstig de voorschriften van artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw dient men bij de vaststelling van de stedenbouwkundige lasten het evenredigheidsbeginsel in acht te nemen. Dit houdt in dat de lasten geen overdreven omvang mogen hebben tot het voorwerp van de vergunning.

Overeenkomstig dit principe :

- mag een aanvraag tot wijziging van een niet vervallen vergunning voor kantoren slechts aanleiding geven tot stedenbouwkundige lasten voor zover er een uitbreiding van de vloeroppervlakte van kantoren is en dit evenredig met die uitbreiding;

- geeft een nieuwe vergunningsaanvraag voor kantoren na het vervallen van een vergunning die tevoren was uitgereikt voor hetzelfde voorwerp, daarentegen aanleiding tot stedenbouwkundige lasten, zelfs indien de vervallen vergunning er geen aanleiding toe gaf;

- geeft een vergunningsaanvraag voor de renovatie van een kantoorgebouw of voor de heropbouw van een kantoorgebouw na de sloop ervan en waarvan de bestaande bestemming wettelijk is, geen aanleiding tot stedenbouwkundige lasten indien er geen uitbreiding van de vloeroppervlakte is; indien de vergunning een uitbreiding van de vloeroppervlakte meebrengt zal de stedenbouwkundige last evenredig zijn met die uitbreiding.

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. Dit is het geval 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° Een stedenbouwkundige vergunning waarvoor geen stedenbouwkundige lasten zijn opgelegd, wordt niet onderworpen aan die lasten als ze eventueel wordt verlengd, overeenkomstig artikel 87 van de ordonnantie.

V. OMVANG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De overheden die de vergunning afleveren worden verzocht de volgende regels toe te passen :

a) wanneer de stedenbouwkundige lasten betrekking hebben op de verwezenlijking, renovatie of verfraaiing van de openbare ruimten, groene ruimten of nutsvoorzieningen, geeft elke schijf van m² bruto

hors sol de bureau fait l'objet de charges équivalentes à un montant maximum de 5.000 francs à l'exception du cas visé à la partie III, 3°, de la présente circulaire où il s'élève à 3.500 francs;

b) lorsque les charges d'urbanisme portent sur la création de logements assimilés au logement social à l'exclusion de ceux visés au c), ci-dessous, chaque tranche de m² de superficie brut hors sol de bureaux fait l'objet de charges d'urbanisme équivalentes à un montant de 5.000 francs.

Ce montant est réduit à 3.500 francs 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 montants visés sont augmentés de 10% lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante;

c) lorsque les charges d'urbanisme portent sur la création de logements conventionnés ou sur la création de logements assimilés au logement social dans les périmètres administratif métropolitains et les périmètres d'intérêt régional du Plan régional de développement ainsi que les zones d'activités administratives du plan de secteur, chaque tranche de m² 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 d'un montant de 3.500 francs. Ce dernier montant est augmenté de 10% lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante;

d) lorsqu'on se trouve dans un des cas de participation à une tranche d'un programme public ou privé visé au III, 5°, chaque tranche de m² de superficie brut hors sol de bureaux fait l'objet de charges équivalentes à un montant maximum de 5.000 francs à l'exception du cas visé à la partie III, 3°, de la présente circulaire où il s'élève à 3.500 francs;

e) les quotas visés aux points b, c et d peuvent être diminués moyennant due motivation, en raison de circonstances particulières notamment d'ordre technique, liées à la mise en oeuvre soit du permis d'urbanisme, soit des charges d'urbanisme;

f) lorsque l'autorité délivrante estime que projet qui génère la charge d'urbanisme est situé dans un chancre urbain, la charge d'urbanisme est équivalente à 1 franc.

VI. GARANTIE

Pour ce qui concerne la garantie financière, visée à 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° Lorsque la charge d'urbanisme portant sur la participation à une tranche d'un programme public relatif à la réalisation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces publics situés en voirie régionale est versée au "Fonds pour l'équipement et les déplacements", aucune garantie financière complémentaire n'est nécessaire à l'exécution des travaux faisant l'objet de la charge d'urbanisme.

Le montant versé suffit à garantir l'exécution des travaux faisant l'objet de la charge d'urbanisme.

2° En dehors de l'application du point VI, 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 Compte chèque postal 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.

bovengrondse kantooroppervlakte aanleiding tot lasten gelijk aan een maximumbedrag van 5.000 frank met uitzondering van het geval bedoeld in deel III, 3° van deze omzendbrief, waar dit 3.500 frank bedraagt;

b) wanneer de stedenbouwkundige lasten betrekking hebben op de bouw van met sociale woningen gelijkgestelde woningen, met uitzondering van die bedoeld onder c) hierna, geeft elke schijf van m² bruto bovengrondse kantooroppervlakte aanleiding tot stedenbouwkundige lasten gelijk aan een bedrag van 5.000 frank.

dit bedrag wordt teruggebracht tot 3.500 frank indien de vergunninghouder aanvaardt dat verwezenlijking gelokaliseerd wordt in een perimenter voor wijkherwaardering bedoeld in de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de wijkherwaardering;

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

c) wanneer de stedenbouwkundige lasten betrekking hebben op de bouw van geconventioneerde woningen of op de bouw van met sociale woningen gelijkgestelde woningen 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 m² bruto bovengrondse kantooroppervlakte (of hoteloppervlakte of winkeloppervlakte in de perimeters van gewestelijk belang) aanleiding tot stedenbouwkundige lasten à ratio van een bedrag van 3.500 frank. Laatstgenoemde bedrag wordt met 10% verhoogd wanneer het terrein ter beschikking wordt gesteld door de overheid die de vergunning afgeeft;

d) bij deelname aan een schijf van een openbaar of privé-programma bedoeld onder III, 5° geeft elke schijf van m² bruto bovengrondse kantooroppervlakte aanleiding tot lasten gelijk aan een maximumbedrag van 5.000 frank met uitzondering van het geval bedoeld in deel III, 3° van deze omzendbrief, waar dit 3.500 frank bedraagt;

e) de cijfers bedoeld onder punten b, c en d 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 stedenbouwkundige lasten;

f) wanneer de overheid die de vergunning afgeeft van oordeel is dat het project dat aanleiding geeft tot de stedenbouwkundige last zich in een stadskanker situeert dan is de stedenbouwkundige last gelijk aan 1 frank.

VI. WAARBORG

Wat betreft de financiële waarborg, bedoeld in artikel 86 van de organieke ordonnantie, om de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten te verzekeren, wordt voorgesteld om de volgende bepalingen toe te passen :

1° Wanneer de stedenbouwkundige last, die betrekking heeft op de deelname aan een schijf van een openbaar programma voor de verwezenlijking, renovatie of verfraaiing van openbare ruimten gelegen aan de gewestwegen overgemaakt wordt aan het "Fonds voor uitrusting en vervoer", is geen bijkomende financiële waarborg vereist voor de uitvoering van de werken waarvoor stedenbouwkundige lasten opgelegd zijn.

Het overgemaakte bedrag volstaat als waarborg voor de uitvoering van de werken waarvoor de stedenbouwkundige last is opgelegd.

2° Behoudens de toepassing van punt VI, 1° dient een financiële waarborg te worden geleverd door de aanvrager vóór de aanvang van de werken aan het project waarvoor de lasten zijn opgelegd en na kennisgeving vanwege de overheid die de vergunning afgeeft, van het te waarborgen bedrag.

De waarborg kan op twee manieren worden geleverd :

De eerste bestaat in een borgstelling van het bedrag via een overschrijving op de P.C.R. van de Deposito- en Consignatiekas. In dit geval worden de borgstelling en de interesten terugbetaald aan de houder van de stedenbouwkundige vergunning wanneer de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten zal vastgesteld zijn.

De tweede manier bestaat erin een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project in kwestie ten voordele van de overheid die de vergunning aflevert. In dit geval moet de waarborg een clause bevatten waarbij de overheid voor wie de waarborg is bestemd, over de borgsom zal kunnen beschikken zodra ze hierom verzoekt om de lasten te kunnen verwezenlijken, wanneer vastgesteld werd dat deze gedeeltelijk of helemaal niet uitgevoerd werden. Er wordt voorgesteld het model over te nemen dat als bijlage bij deze omzendbrief gaat.

3° En dehors de l'application du point VI, 1°, 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.

4° En dehors de l'application du point VI, 1°, 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 oeuvre 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.

5° En dehors de l'application du point VI, 1°, 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.

6° Le cautionnement ou la garantie financière constitue le début de la mise en oeuvre des charges telle qu'elle est visée à l'article 87, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

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.

7° En dehors de l'application du point VI, 1°, 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 de 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.

3° Behoudens de toepassing van punt VI, 1° dient de borgstelling of waarborg evenredig te zijn met de geraamde kostprijs van de als lasten beschouwde investering.

a) Wanneer de lasten betrekking hebben op de bouw van met sociale woningen gelijkgestelde woningen, op voorzieningen of op infrastructuur en deze woningen, voorzieningen of infrastructuur moeten worden opgenomen of opgenomen blijven in het patrimonium van de overheid die de vergunning afgeeft, is de waarborg of de borgsom gelijk aan het geraamde investeringsbedrag met inbegrip, in voorkomend geval, van de kostprijs van het terrein.

b) Wanneer de lasten betrekking hebben op de bouw van geconventioneerde woningen is de waarborg of de borgsom gelijk aan 30% van de geraamde kostprijs 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 a rato van de gewaarborgde som.

4° Behoudens de toepassing van punt VI, 1° wordt het bedrag van de borgstelling of van de waarborg vrijgemaakt ten belope van :

a) als het gaat om werken aan 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 aan infrastructuur zoals openbare ruimten :

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

5° Behoudens de toepassing van punt VI, 1°, is de termijn om de verwezenlijking van de lasten af te werken afhankelijk van de aard der lasten en de modaliteiten ervan.

De termijn zou :

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

b) drie jaar moeten bedragen voor werken aan gebouwen.

De termijn gaat in bij de aanvang van de werken waarop de lasten betrekking hebben. De werken waarop de lasten betrekking hebben moeten beginnen vóór het einde van de werken die uitgevoerd worden op basis van de stedenbouwkundige vergunning voor het project dat aanleiding gaf tot deze lasten.

Wanneer de lasten opgelegd worden voor een ander terrein dan dit waarop het project mag staan krachtens de vergunning die aanleiding geeft tot de lasten, dan moet de vergunninghouder binnen de twaalf maanden een vergunningsaanvraag indienen voor de door de lasten opgelegde werken. Deze aanvraag moet stroken met de verordenende voorschriften en met name met de voorschriften van de in de organieke ordonnantie bedoelde plannen en verordeningen.

6° De borgstelling of de financiële waarborg geldt als het begin van de toepassing van de lasten zoals bedoeld in artikel 87, eerste lid, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Hier dient er te worden op gewezen dat krachtens artikel 182 en volgende van de organieke ordonnantie het niet toepassen van de lasten een stedenbouwkundige inbreuk is die kan worden bestraft. Het spreekt vanzelf dat de mobilisatie van een financiële waarborg geen afbreuk doet aan dit mechanisme.

7° Behoudens de toepassing van punt VI, 1°, moet worden ingestaan voor het tot een goed einde brengen in geval van overdracht van het betrokken goed of van de betrokken goederen, dat wil zeggen het goed waarvan de verwezenlijking aanleiding geeft tot stedenbouwkundige lasten en het goed waarop de lasten betrekking hebben, tot deze lasten volledig zijn verwezenlijkt.

Om het blijvend karakter van de verplichting tot verwezenlijking van de stedenbouwkundige lasten te waarborgen in geval van overdracht van de stedenbouwkundige vergunning, moet de financiële waarborg een clausule bevatten waarin 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 levert.

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

Bruxelles, le 21 janvier 1997.

H. Hasquin,

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,
des Travaux publics et du Transport.

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

Brussel, 21 januari 1997.

H. Hasquin,

Minister van Ruimtelijke Ordening,
Openbare Werken en Vervoer.

ANNEXE

MODELE DE GARANTIE FINANCIERE

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 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

MODEL VAN FINANCIËLE WAARBORG

Brussel,...

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 ...

BEF 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 xxxxx.

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.