

Art. 3. Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2015.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering kan een vroegere datum van inwerkingtreding vaststellen dan de datum waarvan sprake in het eerste lid.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 8 mei 2014.

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

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Mevr. E. HUYTEBROECK

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Openbare Werken en Vervoer,

Mevr. B. GROUWELS

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie en Wetenschappelijk Onderzoek,

Mevr. C. FREMAULT

Nota

Documenten van het Parlement :

Gewone zitting 2013/2014.

A-492/1 Voorstel van ordonnantie.

A-492/2 Verslag.

Integraal verslag :

Bespreking en aanneming : vergadering van vrijdag 25 april 2014.

Art. 3. La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer une date d'entrée en vigueur antérieure à la date visée au premier alinéa.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 8 mai 2014.

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

R. VERVOORT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée des Finances, du Budget, la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau, de la rénovation urbaine, de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente et du logement,

Mme E. HUYTEBROECK

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée des Travaux publics et des Transports,

Mme B. GROUWELS

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de la Recherche scientifique,

Mme C. FREMAULT

Note

Documents du Parlement :

Session ordinaire 2013/2014.

A-492/1 Proposition d'ordonnance.

A-492/2 Rapport.

Compte rendu intégral :

Discussion et adoption : séance du vendredi 25 avril 2014 .

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2014/31464]

8 MEI 2014. — Ordonnantie tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

Het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement heeft aangenomen en Wij, Executieve, bekrachtigen, het geen volgt :

Artikel 1. Onderhavige ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

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

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

Onder het begrip handelsvestiging moet verstaan worden :

1° een project van nieuwbouw dat de vestiging voorziet van een handelszaak, met uitzondering van groothandel;

2° een project van handelsgeheel, met uitzondering van groothandel, dit wil zeggen, een geheel van handelszaken die zich al dan niet in afzonderlijke gebouwen bevinden en waarvan al dan niet één en dezelfde persoon de promotor, de eigenaar of de uitbater is, die zich op eenzelfde plaats bevinden en die van rechtswege of feitelijk met elkaar verbonden zijn, in het bijzonder op financieel, commercieel of materieel gebied of die het voorwerp zijn van een procedure in gezamenlijk overleg op het gebied van een stedenbouwkundige vergunning;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2014/31464]

8 MAI 2014. — Ordonnance modifiant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Exécutif, sanctionnons ce qui suit :

Article 1^{er}. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

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

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

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

1° un projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce, à l'exclusion des commerces de gros;

2° un projet d'ensemble commercial, à l'exclusion des commerces de gros, c'est-à-dire un ensemble d'établissements de commerce, qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire ou l'exploitant, qui sont réunis sur un même site et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel, ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme;

3° een uitbreidingsproject van een handelszaak of van een handelsgeheel, met uitzondering van groothandel, dat reeds een netto handelsoppervlakte van 400 vierkante meter heeft bereikt of die zal overschrijden door de uitvoering van het project;

4° een project voor de exploitatie van een of meerdere handelszaken of van een handelsgeheel, met uitzondering van groothandel, in een bestaand gebouw dat niet voor een handelsactiviteit bestemd was;

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

Onder « netto handelsoppervlakte » moet verstaan worden: de oppervlakte bestemd voor verkoop of levering van diensten, die voor het publiek toegankelijk is, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten, de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte indien deze ook worden aangewend om waren uit te stallen of te verkopen. In geval van uitbreiding is de netto handelsoppervlakte die voor de toepassing van dit artikel in aanmerking genomen moet worden, de totale oppervlakte na verwezenlijking van het project van handelsvestiging.

Art. 3. Artikel 9 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt:

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

Haar advies is in de volgende gevallen vereist:

1° voorafgaandelijk aan de goedkeuring van een bijzonder bestemmingsplan, een onteigeningsplan dat ter uitvoering van een dergelijk plan wordt opgesteld en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

2° voorafgaandelijk aan de uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest, telkens dit bij verordening of bij een plan is voorzien, of wanneer deze vergunnings- of attestaanvragen aan de in artikelen 150 en 151 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen;

3° wanneer de Regering, de gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen de overlegcommissie om advies vraagt over alle kwesties die betrekking hebben op de plaatselijke ruimtelijke ordening, andere dan die met betrekking tot de uitwerking van plannen en verordeningen en het onderzoek van aanvragen voor vergunningen. Ze kan bovendien dienaangaande alle nuttige voorstellen formuleren.

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

1° de vertegenwoordiging van de gemeenten;

2° de vertegenwoordiging van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel;

3° wanneer de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op handelingen en werken als bedoeld in artikel 98, § 1, 13° of wanneer de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op de oprichting (met inbegrip van de wijzigingen van gebruik) of de uitbreiding van een handelszaak onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking, de vertegenwoordiging van het bestuur Economie en Werkgelegenheid;

4° de aanwijzing, naast het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening evenals van het gewestelijk bestuur Uitrusting en Vervoer, van de betrokken gewestelijke besturen als leden van de commissies;

5° het horen van de natuurlijke of rechtspersonen die erom vragen tijdens het openbaar onderzoek;

6° de onthouding van de leden van de overlegcommissies over de vergunnings- of attestaanvragen die uitgaan van het orgaan dat zij vertegenwoordigen met uitzondering van de ambtenaren van het bestuur Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening;

7° de terbeschikkingstelling aan de bevolking van een register met de notulen van de vergaderingen en met de door de commissies uitgebrachte adviezen;

8° de overlegcommissie wordt door het Gewest voorgezeten wanneer de aanvraag betrekking heeft op een project van gewestelijk belang inzake mobiliteit. Is een project van gewestelijk belang inzake mobiliteit, de handelingen en werken betreffende het wegennet en de openbare ruimte, zoals omschreven in artikel 4/1, waarvan het belang het louter gemeentelijk belang en het grondgebied van één enkele gemeente overstijgt of om het even welk project dat als zodanig in het gewestelijk mobiliteitsplan wordt aangegeven. ».

3° un projet d'extension d'un établissement de commerce ou d'un ensemble commercial, à l'exclusion des commerces de gros, ayant déjà atteint une surface commerciale nette de 400 mètres carrés ou devant la dépasser par la réalisation du projet;

4° un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce ou d'un ensemble commercial, à l'exclusion des commerces de gros, dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale;

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

Par « surface commerciale nette », il y a lieu d'entendre: la surface destinée à la vente ou à la fourniture de services, qui est accessible au public y compris les surfaces non couvertes, les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises. En cas d'extension, la surface commerciale nette à prendre en considération pour l'application du présent article est la surface totale après réalisation du projet d'implantation commerciale.

Art. 3. L'article 9 du même Code est remplacé par ce qui suit:

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

Son avis est requis dans les cas suivants:

1° préalablement à l'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol, d'un plan d'expropriation pris en exécution d'un tel plan ainsi que d'un règlement communal d'urbanisme;

2° préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme, d'un permis de lotir ou d'un certificat d'urbanisme chaque fois qu'un plan ou un règlement le prévoit, ou lorsque ces demandes de permis ou de certificat ont été soumises aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151;

3° lorsque le Gouvernement, le fonctionnaire délégué ou le collègue des bourgmestre et échevins en formule la demande auprès de la commission de concertation pour toutes questions ayant trait à l'aménagement local, autres que celles portant sur l'élaboration des plans et règlements et l'instruction des demandes de permis. Elle peut en outre formuler à leurs sujets toutes propositions utiles.

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

1° la représentation des communes;

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

3° lorsque la demande de permis d'urbanisme porte sur des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er}, 13°, ou lorsque la demande de permis porte sur la création (en ce compris les changements d'utilisation) ou l'extension d'un commerce soumis à des mesures particulières de publicité, la représentation de l'administration de l'économie et de l'emploi;

4° la désignation, outre de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ainsi que de l'administration régionale de l'équipement et des déplacements, des administrations régionales concernées comme membres des commissions;

5° l'audition des personnes physiques ou morales qui en expriment le souhait à l'occasion de l'enquête publique;

6° l'abstention des membres des commissions de concertation sur les demandes de permis ou de certificat émanant de l'organe qu'ils représentent à l'exception des agents de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;

7° la mise à disposition du public d'un registre consignait les procès-verbaux des réunions et les avis émis par les commissions;

8° la commission de concertation est présidée par la Région lorsque la demande porte sur un projet d'intérêt régional en matière de mobilité. Est un projet d'intérêt régional en matière de mobilité les actes et travaux relatifs aux voiries et espaces publics, tels que définis à l'article 4/1, dont l'enjeu dépasse l'intérêt uniquement communal et le territoire d'une seule commune ou tout projet dénommé tel quel dans le plan régional de mobilité. ».

Art. 4. Titel IV van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« TITEL IV — Vergunning, attest en verklaring »

Art. 5. In artikel 98, § 1, van hetzelfde Wetboek, wordt een 13° toegevoegd, luidend als volgt :

« 13° op aanzienlijke wijze de handelsactiviteit wijzigen in een gebouw dat reeds voor handelsdoeleinden bestemd is, met uitzondering van groothandel, met een netto handelsoppervlakte (zoals gedefinieerd in artikel 4/2) van meer dan 400 vierkante meter.

Onder « handelsactiviteit » moet er zowel begrepen worden het assortiment van verkochte goederen als de soort of het gamma van goederen en/of geleverde diensten of de geëxploiteerde oppervlakte, zoals deze elementen uit de voorheen voor de handelszaak uitgereikte vergunningen voortvloeiën.

De Regering kan de lijst met criteria bepalen waarmee rekening gehouden moet worden om het belang van een wijziging van een handelsactiviteit vast te stellen.

Onverminderd de andere ontstaansfeiten van vergunningen bedoeld in dit artikel, is een wijziging met als enig voorwerp een uitbreiding van de netto handelsoppervlakte met minder dan 20 %, met een plafond van 300 vierkante meter, ten opzichte van de netto handelsoppervlakte omschreven in de laatste vergunning voor handelsvestiging uitgereikt voor de handelszaak in kwestie, krachtens de wet van 29 juni 1975 betreffende de handelsvestigingen of van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen, of in de eerste stedenbouwkundige vergunning uitgereikt na 1 juli 2014, op zichzelf, geen « belangrijke » wijziging van de handelsactiviteit, op voorwaarde, trouwens, dat de bestaande handelsactiviteit gehandhaafd blijft. ».

Art. 6. Artikel 99 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« Art. 99. De notaris vermeldt in alle akten van verkoop of van verhuur voor meer dan negen jaar, van een bebouwd of onbebouwd goed, alsmede in akten van vestiging van erfpacht of van opstal, alle stedenbouwkundige inlichtingen ingewonnen in toepassing van artikel 275 en de verklaring van de verkoper, van de verhuurder of van de erfpacht- of opstalgever, hetzij dat voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is verleend of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen of een stedenbouwkundige verklaring als bedoeld in artikel 205/1, hetzij, bij ontstentenis van die vergunning, dat attest of deze verklaring, dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed een van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1, en in artikel 205/1 te verrichten.

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

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

Art. 7. Artikel 104 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

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

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

De notaris vermeldt bovendien in de akte dat geen van de handelingen, werken en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1, en in artikel 205/1 mogen worden verricht op het goed waarop de akte

Art. 4. Le titre IV du même Code est remplacé par ce qui suit :

« TITRE IV. — Des permis, certificat et déclaration »

Art. 5. A l'article 98, § 1^{er}, du même Code, il est ajouté un 13° libellé comme suit :

« 13° modifier de manière importante l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales, à l'exclusion des commerces de gros, ayant une surface commerciale nette (telle que définie à l'article 4/2) de plus de 400 mètres carrés.

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

Le Gouvernement peut arrêter la liste des critères à prendre en compte pour déterminer l'importance d'une modification d'une activité commerciale.

Sans préjudice des autres faits générateurs de permis visés par le présent article, une modification ayant uniquement pour objet une extension de la surface commerciale nette inférieure à 20 %, avec un plafond de 300 mètres carrés, par rapport à la surface commerciale nette décrite dans la dernière autorisation d'implantation commerciale délivrée pour le commerce en question, en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, ou dans le dernier permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} juillet 2014, n'est pas, en soi, une modification « importante » de l'activité commerciale, à condition que, par ailleurs, l'activité commerciale existante soit maintenue. ».

Art. 6. L'article 99 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 99. Le notaire mentionne dans tout acte de vente ou de location pour plus de neuf ans, d'un immeuble bâti ou non bâti, ainsi que dans tout acte de constitution d'emphytéose ou de superficie, tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 et la déclaration du vendeur, du bailleur ou du constituant indiquant soit que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu ou d'une déclaration urbanistique visée à l'article 205/1, soit à défaut de ce permis, de ce certificat ou de cette déclaration, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er}, et à l'article 205/1.

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

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

Art. 7. L'article 104 du même Code est remplacé par ce qui suit :

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

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

Le notaire indique, en outre, dans l'acte qu'aucun des acte, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er}, et à l'article 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme

betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet is gedaan.

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

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

Art. 8. Artikel 108 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

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

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

Art. 9. In titel IV van hetzelfde Wetboek wordt een hoofdstuk V toegevoegd, luidend als volgt :

« HOOFDSTUK V. — De stedenbouwkundige verklaring

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

Dit artikel is niet van toepassing op de groothandel.

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

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

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

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

§ 3. Wanneer de aangifte niet volledig is, verwittigt het college van burgemeester en schepenen de aanvrager hiervan, per aangetekend schrijven, binnen de twintig dagen van de ontvangst van de aangifte, waarbij de ontbrekende documenten of inlichtingen worden aangegeven. In het geval van een onvolledig dossier, beschikt de aanvrager over een termijn van vijftien dagen te tellen vanaf de dag na ontvangst van de aangetekende brief, om de ontbrekende documenten of inlichtingen in te dienen. Bij ontstentenis voor de aanvrager om deze inlichtingen binnen de vijftien dagen te verstrekken, wordt de aangifte als onvolledig beschouwd.

Binnen de vijf dagen van ontvangst van de aanvullende documenten of inlichtingen, licht het college van burgemeester en schepenen de aanvrager, per aangetekend schrijven, in over het al dan niet volledige karakter van de aangifte. Wanneer bij het verstrijken van deze termijn, de aangifte als onvolledig wordt beschouwd, moet de aangifteprocedure volledig opnieuw begonnen worden.

Bij gebrek aan kennisgeving door het college van burgemeester en schepenen, van onvolledig dossier binnen de twintig dagen na ontvangst van de aangifte of, in voorkomend geval, vijf dagen na ontvangst van de aanvullende documenten en inlichtingen, wordt de aangifte als volledig beschouwd.

Wanneer de aangifte als volledig wordt beschouwd, stuurt het college van burgemeester en schepenen een kopie aan de administraties en instanties waarvan de Regering de lijst opstelt.

§ 4. In het geval van aangifte met betrekking tot een project dat niet aan stedenbouwkundige vergunning onderworpen is, moet de aangifteprocedure volledig herbegonnen worden wanneer de aanvrager de aangegeven akte niet binnen een termijn van zes maanden na de datum als bedoeld onder § 3 heeft uitgevoerd. »

n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

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

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

Art. 8. L'article 108 du même Code est remplacé par ce qui suit :

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

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

Art. 9. Dans le titre IV du même Code, il est ajouté un chapitre V libellé comme suit :

« CHAPITRE V. — De la déclaration urbanistique

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

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

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

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

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

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

§ 3. Lorsque la déclaration n'est pas complète, le collège des bourgmestre et échevins en informe le déclarant, par envoi recommandé, dans les vingt jours de la réception de la déclaration, en indiquant les documents ou renseignements manquants. En cas de dossier incomplet, le déclarant dispose d'un délai de quinze jours à compter du lendemain du jour de la réception du courrier recommandé, pour fournir les documents ou renseignements manquants. A défaut pour le déclarant de fournir ces renseignements dans ce délai de quinze jours, la déclaration est considérée comme incomplète.

Dans les cinq jours de la réception des documents ou renseignements complémentaires, le collège des bourgmestre et échevins informe le déclarant, par envoi recommandé, du caractère complet ou non de la déclaration. Lorsqu'à l'échéance de ce délai, la déclaration est considérée comme incomplète, la procédure de déclaration doit être entièrement recommencée.

A défaut de notification par le collège des bourgmestre et échevins de dossier incomplet endéans les vingt jours de la réception de la déclaration ou, le cas échéant, les cinq jours de la réception des documents et renseignements complémentaires, la déclaration est considérée comme complète.

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

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

Art. 10. Artikel 278, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen door hetgeen volgt :

« De gemeenten zijn ertoe gehouden informatie te verstrekken over de ingediende attest- en vergunningsaanvragen en over de inhoud van de verleende vergunningen en attesten, alsook over de inhoud van de stedenbouwkundige verklaringen die in overeenstemming met artikel 205/1 werden ingediend. ».

Art. 11. In artikel 275 van hetzelfde Wetboek wordt het derde lid vervangen door de volgende bepaling :

« De gemeenten zijn bovendien verplicht iedere houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft, evenals iedere persoon die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed de volgende informatie mee te delen met betrekking tot de situatie van het goed, gelet op de administratieve gegevens waarover zij beschikken :

1° de datum en het opschrift van de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd met betrekking tot dit goed, alsook het eventueel verval ervan en het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is tegen die beslissingen;

2° de voorafgaandelijke stedenbouwkundige verklaringen bedoeld in artikel 205/1, in verband met dit goed, alsook de data waarop ze als volledig werden verklaard of beschouwd alsook hun eventuele datum van verstrijken;

3° de geoorloofde bestemmingen en toepassingen van het goed in elk van de onderdelen ervan, alsook de ruimtelijke indeling ervan, met inbegrip van het aantal wooneenheden dat eventueel aanwezig is in het goed en dat regelmatig wordt geacht, alsook de ligging ervan; wanneer de bestemming of toepassing van het geheel of een gedeelte van het goed gewijzigd is voordat deze wijziging krachtens de regelgeving onderworpen was aan een stedenbouwkundige vergunning en zonder dat de gewijzigde situatie het voorwerp uitgemaakt heeft van een stedenbouwkundige vergunning, wordt die inlichting ter informatie gegeven;

4° de datum van eventuele vaststellingen van overtredingen betreffende het goed, opgesteld in het kader van de artikelen 300 en 301, met uitzondering van de overtredingen waaraan een einde werd gesteld, alsook de huidige stand van de sanctieprocedure en de eventuele termijnen die eraan verbonden zijn. ».

Art. 12. § 1. Artikel 300, 1°, van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door hetgeen volgt :

« 1° de akten en werkzaamheden uitvoeren als bedoeld in de artikelen 98 en 103 zonder voorafgaandelijke vergunning en de akten als bedoeld in artikel 205/1 zonder voorafgaandelijke volledige stedenbouwkundige verklaring, of na het verstrijken van de vergunning of van de aangifte; ».

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

« 3° op welke wijze dan ook inbreuk te plegen op de voorschriften van de bijzondere bestemmingsplannen, van de stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige reglementen, een handelszaak te exploiteren die niet overeenstemt met de stedenbouwkundige verklaring bedoeld in artikel 205/1, of reclame te voeren die niet overeenstemt met de bepalingen van artikel 281, met uitzondering van het feit geen stedenbouwkundige lasten gerealiseerd te hebben verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning die afgegeven werd overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 december 2003 houdende wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten; ».

Art. 13. § 1. In bijlage A van hetzelfde Wetboek wordt een 21) toegevoegd, luidend als volgt :

« 21) handelsvestiging in de zin van artikel 4/2 met een netto handelsoppervlakte groter dan 4.000 vierkante meter, met uitzondering van de gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit bedoeld onder 5° van artikel 4/2 en van de gevallen van uitbreidingen van een handelszaak of van een handelsgeheel bedoeld onder 3° van artikel 4/2 in zover de uitbreiding van de netto handelsoppervlakte lager dan 20 % is, met een plafond van 300 vierkante meter, ten aanzien van de netto handelsoppervlakte omschreven in de laatste vergunning van handelsvestiging uitgereikt voor de handelszaak in kwestie, krachtens de wet van 29 juni 1975 betreffende de handelsvestigingen of van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen, of in de laatste stedenbouwkundige vergunning uitgereikt na 1 juli 2014. ».

Art. 10. L'article 278, alinéa 1^{er}, du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Les communes sont tenues d'assurer l'information sur les demandes de permis et certificats introduites et sur le contenu des permis et certificats délivrés, de même que sur le contenu des déclarations urbanistiques introduites conformément à l'article 205/1. ».

Art. 11. A l'article 275 du même Code, l'alinéa 3 est remplacé par la disposition suivante :

« A tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à toute personne intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, les communes sont tenues de communiquer en outre les informations suivantes sur la situation de droit du bien, au regard des éléments administratifs à leur disposition :

1° la date et l'intitulé des autorisations, permis et certificats délivrés ou refusés sur ce bien, ainsi que leur péremption éventuelle et l'existence éventuelle de recours pendants contre ces décisions;

2° les déclarations urbanistiques préalables visées à l'article 205/1, relatives à ce bien, ainsi que les dates auxquelles elles ont été déclarées ou considérées complètes ainsi que leur péremption éventuelle;

3° la ou les affectations et utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes, ainsi que leur répartition spatiale, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes dans le bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation; lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif;

4° la date d'éventuels constats d'infractions relatifs au bien, dressés dans le cadre des articles 300 et 301, exception faite des infractions auxquelles il a été mis fin, ainsi que le stade actuel de la procédure de sanction et les éventuelles échéances y attachées. ».

Art. 12. § 1^{er}. L'article 300, 1°, du même Code est remplacé par ce qui suit :

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

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

« 3° d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme, d'exploiter un commerce non conforme à la déclaration urbanistique visée à l'article 205/1, ou de réaliser une publicité non conforme aux dispositions prévues par l'article 281, à l'exception du fait de ne pas avoir réalisé les charges d'urbanisme afférentes à un permis d'urbanisme délivré en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme; ».

Art. 13. § 1^{er}. A l'annexe A du même Code, il est ajouté un 21) libellé comme suit :

« 21) implantation commerciale au sens de l'article 4/2, d'une surface commerciale nette supérieure à 4.000 mètres carrés, à l'exception des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 et des cas d'extension d'un établissement de commerce ou d'un ensemble commercial visés sous le 3° de l'article 4/2 pour autant que l'extension de la surface commerciale nette soit inférieure à 20 %, avec un plafond de 300 mètres carrés, par rapport à la surface commerciale nette décrite dans la dernière autorisation d'implantation commerciale délivrée pour le commerce en question, en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, ou dans le dernier permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} juillet 2014. ».

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

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

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

« 31) handelsvestiging in de zin van artikel 4/2, van een netto handelsoppervlakte groter dan 1.000 vierkante meter, met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2. ».

Art. 14. § 1. Vanaf 1 juli 2014 wordt de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen, met inbegrip van zijn uitvoeringsbesluiten, opgeheven voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. De onderzoeksprocedures voor de aanvraag en de uitreiking van de vergunning bepaald door de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen, alsook de behandeling van de georganiseerde beroepen, wanneer die vóór de inwerkingtreding van een stedenbouwkundige vergunning, worden de aanvragen voor vergunningen ingediend in overeenstemming met artikel 98, § 1, 13°, opgesteld op basis van een dossier overeenkomstig hoofdstuk I « Algemeen » en hoofdstuk II « Gemeenschappelijke bepalingen » alsook hoofdstuk III « Bijzondere bepalingen volgens het type van beoogde handelingen en werken », afdeling 3 « Wijziging van de bestemming of van het gebruik van een bebouwd goed en/of wijziging van het aantal woningen » van voornoemd besluit.

§ 3. Tot de inwerkingtreding van een besluit met als voorwerp de wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, worden de aanvragen voor vergunningen ingediend in overeenstemming met artikel 98, § 1, 13°, opgesteld op basis van een dossier overeenkomstig hoofdstuk I « Algemeen » en hoofdstuk II « Gemeenschappelijke bepalingen » alsook hoofdstuk III « Bijzondere bepalingen volgens het type van beoogde handelingen en werken », afdeling 3 « Wijziging van de bestemming of van het gebruik van een bebouwd goed en/of wijziging van het aantal woningen » van voornoemd besluit.

§ 4. Deze ordonnantie treedt in werking op 1 juli 2014.

In afwijking van het vorige lid, treden de artikelen 6 en 11 van deze ordonnantie in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 8 mei 2014.

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

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Mevr. E. HUYTEBROECK

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Openbare Werken en Vervoer,

Mevr. B. GROUWELS

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie en Wetenschappelijk Onderzoek,

Mevr. C. FREMAULT

Nota

Documenten van het Parlement :

Gewone zitting 2013/2014

A-528/1 Voorstel van ordonnantie

A-528/2 Verslag

A-528/3 Amendementen na verslag

Integraal verslag :

Bespreking en aanneming : vergadering van vrijdag 25 april 2014.

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

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

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

« 31) implantation commerciale au sens de l'article 4/2, d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 mètres carrés, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2. ».

Art. 14. § 1^{er}. A dater du 1^{er} juillet 2014, la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales est abrogée pour la Région de Bruxelles-Capitale, en ce compris ses arrêtés d'exécution.

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

§ 3. Jusqu'à l'entrée en vigueur d'un arrêté ayant pour objet de modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, les demandes de permis introduites conformément à l'article 98, § 1^{er}, 13°, seront établies sur la base d'un dossier conforme au chapitre I^{er} « Généralités », au chapitre II « Dispositions communes » ainsi qu'au chapitre III « Dispositions particulières suivant le type d'actes et travaux projetés », section 3 « Modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien bâti et/ou modification du nombre de logements » dudit arrêté.

§ 4. La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} juillet 2014.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les articles 6 et 11 de la présente ordonnance entrent en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 8 mai 2014.

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

R. VERVOORT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée des Finances, du Budget, la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau, de la rénovation urbaine, de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente et du logement,

Mme E. HUYTEBROECK

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée des Travaux publics et des Transports,

Mme B. GROUWELS

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de la Recherche scientifique,

Mme C. FREMAULT

Note

Documents du Parlement :

Session ordinaire 2013/2014

A-528/1 Proposition d'ordonnance

A-528/2 Rapport

A-528/3 Amendements après rapport

Compte rendu intégral :

Discussion et adoption : séance du vendredi 25 avril 2014.