

66452 4/8V

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

...../...../201. - Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la procédure d'indemnisation liée à l'établissement de la servitude légale d'utilité publique relative au réseau de métro et de prémétro

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 16/3, §3 de l'ordonnance du 22 novembre 1990 relative à l'organisation des transports en commun dans la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis de l'Inspecteur général des finances, donné le 16 mai 2019;

Vu l'avis du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale, donné le 20 juin 2019;

Vu l'avis de la Commission régionale de la Mobilité de la Région de Bruxelles-Capitale, donné le 24 juin 2019;

Vu l'avis de l'Autorité de protection des données, donné le 7 août 2019;

Vu l'avis n° X de la section de législation du Conseil d'Etat donné X, en application de l'article 84, §1er, alinéa 1er, 2°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973;

Considérant l'absence d'impact sur la situation respective des femmes et des hommes;

Sur la proposition du Ministre chargé de la Mobilité et des Travaux publics,

Après délibération,

...../...../201. - Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de vergoedingsprocedure ingevolge de vestiging van de wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut inzake het metro en premetronetwerk.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet artikel 16/3, §3, van de ordonnantie van 22 november 1990 betreffende de organisatie van het openbaar vervoer in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op het advies van de Inspecteur-generaal van Financiën van 16 mei 2019;

Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20 juni 2019;

Gelet op het advies van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 24 juni 2019;

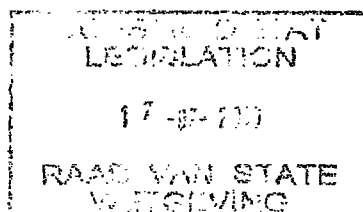
Gelet op het advies van de Gegevens beschermingsautoriteit van 7 augustus 2019;

Gelet op het advies nr. X van de afdeling wetgeving van het Raad van State [...] op grond van artikel 84, §1, eerste lid, 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State van 12 januari 1973;

Gelet op het gebrek aan weerslag op de respectievelijke toestand van vrouwen en mannen;

Op voorstel van de Minister belast met Mobiliteit en Openbare Werken,

Na beraadslaging,



A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cp' or similar.

524

Arrête:

Besluit:

CHAPITRE Ier. – Définitions et dispositions liminaires

Article 1^{er}. Au sens du présent arrêté, on entend par :

1° ordonnance du 22 novembre 1990 : l'ordonnance du 22 novembre 1990 relative à l'organisation des transports en commun dans la Région de Bruxelles-Capitale ;

2° autorisation : l'autorisation préalable à la mise en œuvre de la servitude légale d'utilité publique visée à l'article 16/1, §3, 4°, de l'ordonnance du 22 novembre 1990 ;

3° Ministre : le Ministre ayant la Mobilité dans ses attributions ;

4° Société : la Société des transports intercommunaux de Bruxelles ;

5° servitude : la servitude visée à l'article 16/1, §3, 4°, de l'ordonnance du 22 novembre 1990 ;

6° zone non aedificandi : la zone autour du tunnel dans laquelle, pour des raisons de sécurité, aucune construction ne peut être érigée.

CHAPITRE II – De l'indemnité et de sa méthode d'évaluation

Art. 2. Sont susceptibles de bénéficier d'une indemnité, les titulaires d'un droit de propriété ou d'un droit réel de jouissance.

Si plusieurs titulaires sont susceptibles de bénéficier d'une indemnité, celle-ci se répartit entre eux proportionnellement conformément aux indications précises qu'ils communiquent à la Société préalablement au paiement.

Art 3. Pour les parcelles privées ou appartenant au domaine privé et les parcelles non constructibles privées ou appartenant au domaine privé dont le sous-sol est compris dans la servitude, une restriction de jouissance résultant de la perte de potentiel

HOOFDSTUK I – Definities en voorafgaande bepalingen

Artikel 1. Voor de toepassing van huidig besluit, wordt begrepen onder :

1° ordonnantie van 22 november 1990 : de ordonnantie van 22 november 1990 betreffende de organisatie van het openbaar vervoer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

2° toelating : de voorafgaandelijke toelating voor de tenuitvoerlegging van de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut bedoeld in artikel 16/1, §3, 4°, van de ordonnantie van 22 november 1990 ;

3° Minister : de Minister tot wiens bevoegdheid Mobiliteit behoort ;

4° Maatschappij : de Maatschappij voor het Intercommunaal vervoer te Brussel ;

5° erfdienstbaarheid : de erfdienstbaarheid bedoeld in artikel 16/1, §3, 4°, van de ordonnantie van 22 november 1990 ;

6° Zone non aedificandi: de zone rondom de tunnel waarbinnen, wegens veiligheidsredenen, geen enkele bouwwerken mogen worden doorgevoerd.

HOOFDSTUK I – De vergoeding en haar berekeningswijze

Art.2. Kunnen gerechtigd zijn op een vergoeding, de houders van een eigendomsrecht of van een zakelijk genotsrecht.

Indien meerdere houders recht kunnen hebben op een vergoeding, wordt deze onder hen proportioneel verdeeld op grond van de precieze inlichtingen die zij vóór de betaling aan de Maatschappij verstrekken.

Art 3. Voor de bebouwbare private percelen of percelen die tot het privaat domein behoren en de onbebouwbare private percelen of percelen die tot het privaat domein behoren waarvan de ondergrond ingenomen wordt in de erfdienstbaarheid,



constructif en sous-sol donnera lieu à une indemnité calculée sur la base de la formule suivante :

$VAL/m^2 * (S * X) = \text{valeur d'indemnisation.}$

Les éléments de la formule précitée se définissent comme suit :

VAL/m^2 : la valeur au m^2 du terrain concerné par la servitude au moment de l'introduction de la demande d'autorisation par la Société visée à l'article 16/1, §3, 4°, de l'ordonnance ;

S : superficie correspondant à l'emprise de la servitude, soit le volume de la servitude rapporté aux surfaces horizontales inférieures de chaque strate prise en considération ;

X : coefficients, pour chaque strate, repris dans les tableaux I (pour les parcelles constructibles) et II (pour les parcelles non constructibles) annexés au présent arrêté déterminés en fonction de la profondeur de la servitude, de l'affectation urbanistique, et pour les parcelles construites et constructibles, du rapport plancher/sol du bien ;

Profondeur de la servitude : la distance entre le niveau du sol ou le niveau moyen à rue de la parcelle concernée par la servitude et le point supérieur de la zone *non aedificandi* autour du tunnel.

Affectation urbanistique : l'affectation des zones déterminées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 arrétant le plan régional d'affectation du sol tel que modifié notamment par les arrêtés du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 et du 7 novembre 2013 adoptant la modification partielle de ce plan dans le périmètre desquelles figurent les parcelles concernées par la servitude ;

Rapport plancher / sol : le rapport entre la surface du terrain et des constructions tel qu'établi sur la base des plans cadastraux des parcelles concernées par la servitude ;

donne lieu à une indemnité calculée sur la base de la formule suivante :

$WAR/m^2 * (O * X) = \text{vergoedingswaarde.}$

De onderdelen van voormelde formule worden omschreven als volgt :

WAR/m^2 : de waarde per m^2 van het terrein waarop de erfdienstbaarheid betrekking heeft op de dag van de indiening door de Maatschappij van het verzoek tot toelating bedoeld in artikel 16/1, §3, 4°, van de ordonnantie ;

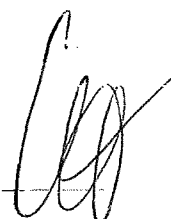
O : oppervlakte die overeenstemt met de inname van de erfdienstbaarheid, zijnde het volume van de erfdienstbaarheid tegenover de onderste horizontale oppervlakten van alle lagen die in aanmerking worden genomen ;

X : de coëfficiënten, voor elke laag, opgenomen in tabel I (voor de bebouwbare percelen) en II (voor de onbebouwbare percelen) in bijlage bij huidig besluit, bepaald naargelang de diepte van de erfdienstbaarheid, van de stedenbouwkundige bestemming, en wat de bebouwde en bebouwbare percelen betreft, de vloer/terrein-index van het goed ;

Diepte van de erfdienstbaarheid : de afstand tussen het bodempeil of het gemiddelde straatpeil van het perceel waarop de erfdienstbaarheid betrekking heeft en het hoogste punt van de *non aedificandi*-zone rondom de tunnel.

Stedenbouwkundige bestemming : de bestemming van de gebieden bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot vaststelling van het gewestelijk bestemmingsplan, zoals gewijzigd onder meer door de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 en 7 november 2013, tot gedeeltelijke wijziging van dit plan in de omgeving waarvan de percelen waarop de erfdienstbaarheid betrekking heeft staan ;

Vloer/terrein-index : de verhouding tussen oppervlakte van het terrein en de bebouwingen zoals bepaald op grond van de kadasterplannen van het perceel betrokken bij de erfdienstbaarheid.



§2. Les indemnités prévues en vertu du paragraphe 1^{er} sont établies par le Comité d'acquisition sur la base des plans cadastraux des parcelles concernées et des plans accompagnant la demande d'autorisation de la servitude.

§3. Le Comité d'acquisition transmet une proposition d'indemnité au Ministre conformément à la méthode de calcul visée au paragraphe 1^{er}.

Le Comité d'acquisition est saisi par le Gouvernement.

Le Ministre ou son délégué notifie la proposition d'indemnité visée au paragraphe 2 aux propriétaires ou titulaires de droits réels concernés par un courrier recommandé invitant ceux-ci à se manifester et à formuler leurs observations.

Si un mesurage sur place est sollicité par le propriétaire ou le titulaire de droit réel concerné, la personne désignée à cet effet par le Gouvernement se rendra sur place afin d'établir un mesurage et de calculer un rapport P/S complémentaire.

À défaut de réponse dans un délai de quinze jours, les propriétaires et titulaires de droit réels concernés seront présumés accepter la proposition d'indemnité visée à l'alinéa 1^{er}.

Dans l'hypothèse visée à l'alinéa 4, le rapport P/S mesuré sur place par les personnes désignées à cet effet par le Gouvernement remplace le P/S basé sur les plans cadastraux dans la méthode de calcul visée au paragraphe 1^{er}. Il sera calculé de la manière suivante :

- P est la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 dans tous les locaux à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs

§2. De voorziene vergoedingen krachtens paragraaf 1 worden bepaald door het Aankoopcomité op grond van de kadasterplannen van de betrokken percelen en van de plannen toegevoegd bij de aanvraag tot toelating van de erfdienstbaarheid.

§3. Het Aankoopcomité brengt een vergoedingsvoorstel over aan de Minister overeenkomstig de berekeningswijze bedoeld in de paragraaf 1.

Het Aankoopcomité wordt gevat door de Regering.

De Minister of zijn afgevaardigde geeft van het vergoedingsvoorstel bedoeld in paragraaf 2 kennis aan de betrokken eigenaars of houders van zakelijk rechten middels een aangetekende brief die dezen verzoekt zich kenbaar te maken en hun opmerkingen te doen gelden.

Als er een meting ter plaatste door de betrokken eigenaar of houder van zakelijk recht wordt verzocht, moet de persoon die daartoe door de Regering wordt aangesteld zich ter plaatste begeven om een meting uit te voeren en een bijkomende V/T-index te berekenen.

Bij gebrek aan een antwoord binnen een termijn van vijftien dagen wordt verondersteld dat de betrokken eigenaars of houders van zakelijk recht het voorstel bedoeld in lid 1 aanvaarden.

In het geval bedoeld in lid 4 vervangt de V/T-index die ter plaatse wordt gemeten door de personen die daartoe door de Regering werden aangesteld, de V/T-index berekend op grond van de kadasterplannen volgens de berekeningswijze vermeld in paragraaf 1. Die zal berekend worden als volgt :

- V is de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of



intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

- S est la superficie nette du terrain.

§4. Dans le cas visé au paragraphe 3, alinéa 4, le Comité d'acquisition adapte ensuite le cas échéant la proposition d'indemnité qu'il transmet au Gouvernement.

§5. Le Gouvernement notifie le montant de l'indemnité aux propriétaires et titulaires de droits réels de jouissance.

Art 4. §1^{er}. Dans le cadre de la réalisation du projet de métro et prémétro lié à la réalisation de la ligne Métro Nord si au moment où la Société introduit sa demande d'autorisation auprès du Gouvernement, le bénéficiaire potentiel de l'indemnité a obtenu un accusé de réception de dossier complet d'une demande de permis d'urbanisme et le cas échéant de permis d'environnement, la valeur d'avenir d'un terrain est indemnisée conformément à l'alinéa 3.

L'indemnité n'est due et exigible que pour autant que le bénéficiaire potentiel de l'indemnité ait obtenu un permis d'urbanisme et le cas échéant un permis d'environnement définitifs et exécutoires, et pour autant qu'il l'ait ou les ait exécuté(s). Le bénéficiaire potentiel doit également fournir les pièces justificatives permettant d'établir les surcoûts visés à l'alinéa suivant et pouvoir prouver leur paiement effectif.

L'indemnité équivaut au surcoût de réalisation du projet faisant l'objet du ou des permis, engendré par la présence des installations de métro et prémétro. Ces surcoûts sont établis par le Comité d'acquisition.

Dans l'hypothèse où le montant de l'indemnité précitée est inférieur au montant auquel aboutit le calcul de l'indemnité prévu à l'article 3, ce dernier montant prévaut.

§2. Dans toutes les hypothèses futures de réalisation de métro ou de prémétro, l'indemnisation prévue au paragraphe 1^{er}, alinéa trois, est applicable, si à la date du dépôt de la demande de permis d'urbanisme du métro ou prémétro, le bénéficiaire potentiel de

door kokers, trappenhuizen en liftschachten.

- T is de netto-oppervlakte van het terrein.

§4. In het geval bedoeld in paragraaf 3, lid 4, past het Aankoopcomité nadien, in voorkomend geval, het vergoedingsvoorstel aan en brengt deze aan de Regering over.

§5. De Regering deelt het bedrag van de vergoeding mee aan de eigenaars en de houders van zakelijke genotsrechten.

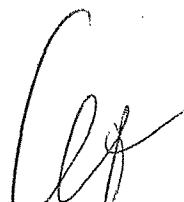
Art.4. §1. In het kader van de uitvoering van het ontwerp van metro en premetro van de lijn Metro Noord wordt, indien de potentiële vergoedingsgerechtigde een ontvangstbewijs van volledig dossier voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en, desgevallend, tot milieuvergunning bekomen heeft op de dag waarop de Maatschappij haar verzoek bij de Regering indient, de toekomstwaarde van een terrein vergoed overeenkomstig lid 3.

De vergoeding is slechts verschuldigd en opeisbaar voor zover de potentiële vergoedingsgerechtigde een definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en desgevallend milieuvergunning heeft bekomen, en voor zover hij deze heeft uitgevoerd. De potentiële vergoedingsgerechtigde dient eveneens de nodige bewijsstukken voor te leggen die de meerkost bedoeld in het volgende lid kunnen aantonen en de uitbetaling ervan kunnen bewijzen.

De vergoeding is gelijk aan de meerkosten voor de tenuitvoerlegging van de vergunning of vergunningen die het gevolg zijn van de aanwezigheid van de metro en premetro-installaties. Die meerkosten worden bepaald door het Aankoopcomité.

In het geval het bedrag van de voornoemde vergoeding lager is dan het door de vergoedingsberekening uitgerekende bedrag voorzien in artikel 3, geldt het laatste bedrag.

§2. In alle toekomstige gevallen van aanleg van metro of premetro is de vergoeding voorzien in paragraaf 1, derde lid, van toepassing indien, op de dag waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de metro of premetro wordt ingediend, de



l'indemnité a obtenu un accusé de réception de dossier complet de sa demande de permis d'urbanisme et le cas échéant de permis d'environnement.

L'indemnité n'est due et exigible que pour autant que le bénéficiaire potentiel de l'indemnité ait obtenu le permis d'urbanisme et le cas échéant d'environnement définitifs et exécutoires et pour autant qu'il l'ait ou les ait exécuté(s). Le potentiel bénéficiaire doit également fournir les pièces justificatives permettant d'établir les surcoûts visés à l'alinéa 3 du paragraphe 1^{er} et pouvoir prouver leur paiement effectif.

Dans l'hypothèse où le montant de l'indemnité précitée est inférieur au montant auquel aboutit le calcul de l'indemnité prévu à l'article 3, ce dernier montant prévaut.

Art. 5. Dans le cas prévu à l'article 3, l'indemnité fait l'objet d'un paiement unique dans les 6 mois de la date à laquelle, après avoir reçu notification de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant l'indemnité, le propriétaire et les autres bénéficiaires éventuels communiquent à la Société les coordonnées bancaires permettant le paiement et la répartition éventuelle de l'indemnité en cas de pluralité des bénéficiaires.

Dans le cas prévu à l'article 4, l'indemnité est payée dans les 6 mois de la date à laquelle, après l'achèvement du projet et la preuve par le bénéficiaire du paiement des surcoûts établis par le Comité d'acquisition, le propriétaire et les autres bénéficiaires éventuels communiquent à la Société les coordonnées bancaires permettant le paiement et la répartition de l'indemnité en cas de pluralité de bénéficiaires.

Les paiements précités libèrent définitivement la Société de l'obligation de verser une indemnité aux titulaires d'un droit de propriété et de tout droit réel de jouissance attachés au fonds et de leurs successeurs.

potentielle vergoedingsgerechtigde een ontvangstbewijs van volledig dossier voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en, desgevallend, tot milieuvergunning bekomen heeft.

De vergoeding is slechts verschuldigd en opeisbaar voor zover de potentiële vergoedingsgerechtigde de definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en desgevallend milieuvergunning heeft bekomen en voor zover hij deze heeft uitgevoerd. De potentiële vergoedingsgerechtigde dient eveneens de nodige bewijsstukken voor te leggen die de meerkost bedoeld in lid 3 van paragraaf 1 kunnen bewijzen en de effectieve uitbetaling ervan kunnen bewijzen.

In het geval het bedrag van de voornoemde vergoeding lager is dan het door de vergoedingsberekening uitgerekende bedrag voorzien in artikel 3, geldt het laatste bedrag.

Art.5. In het geval voorzien in lid 3, wordt de vergoeding eenmalig betaald binnen de 6 maanden vanaf de datum waarop, na ontvangst van de kennisgeving van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de vergoeding, de eigenaar en de andere potentiële gerechtigden de bankgegevens aan de Maatschappij meedelen teneinde de betaling en de eventuele verdeling van de vergoeding in geval van verschillende vergoedingsgerechtigden, te kunnen uitvoeren.

In het geval voorzien in artikel 4 wordt de betaling uitgevoerd binnen de 6 maanden vanaf de datum waarop, na voltooiing van het project en het bewijs door de gerechtigde van betaling van de door het Aankoopcomité bepaalde meerkosten, de eigenaar en de andere potentiële gerechtigden de bankgegevens aan de Maatschappij meedelen teneinde de betaling en de eventuele verdeling van de vergoeding in geval van verschillende vergoedingsgerechtigden, te kunnen uitvoeren.

De voornoemde betalingen bevrijden definitief de Maatschappij van de verplichting om een vergoeding uit te keren aan de houders van een eigendomsrecht en van alle zakelijke genotsrechten op de erven en aan hun rechtsopvolgers.



CHAPITRE IV – Dispositions finales

Art. 6. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge ;

Art. 7. Le Ministre qui a la Mobilité et les Travaux publics dans ses attributions est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 201.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique.

HOOFDSTUK IV – Slotbepalingen

Art. 6. Dit besluit treedt in werking op de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad ;

Art. 7. De Minister bevoegd voor Mobiliteit en Openbare werken is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,201.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid.

Rudi VERVOORT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Mobilité et des Travaux publics.

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken.

Pascal SMET

