

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, chargée de l'Emploi, de l'Economie, de la Recherche scientifique,

Mme C. FREMAULT

—————
Note

Documents du Parlement :

Session ordinaire 2012/2013.

A-446/1 Projet d'ordonnance. — A-446/2 Rapport

Compte rendu intégral :

Discussion et adoption : séance du vendredi 25 octobre 2013.

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 2012/2013.

A-446/1 Ontwerp van ordonnantie. — A-446/2 Verslag

Integraal verslag :

Bespreking en aanneming : vergadering van vrijdag 25 oktober 2013

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2013/31963]

26 SEPTEMBER 2013. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme

PREAMBULE

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), notamment les articles 100 et 112, § 2, alinéa 3;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013;

Vu l'arrêté du 12 septembre 2002 arrêtant le plan régional de développement;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat n° 194.193, du 15 juin 2009, qui a annulé l'arrêté du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme ainsi que l'arrêté du 18 décembre 2003 modifiant celui du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme;

Vu l'avis du Conseil économique et social rendu le 17 avril 2013;

Vu l'avis de la Commission régionale de développement rendu le 23 avril 2013;

Vu l'avis 53.321/4 du Conseil d'Etat, donné le 5 juin 2013, en application de l'article 84, § 1^{er}, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances du 25 septembre 2013;

Vu l'accord du Ministre du Budget du 15 novembre 2013;

Considérant que le présent arrêté a pour objet d'arrêter, tout d'abord, la nature des charges d'urbanisme qui peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, ensuite, la liste des permis obligatoirement soumis à pareilles charges et l'importance de ces charges ainsi que la liste des permis qui en sont exonérés et, enfin, les modalités de proposition éventuelle des charges par le demandeur de permis, les modalités d'exécution des charges et les modalités de garantie d'exécution de celles-ci;

Considérant que, conformément à l'article 100 du CoBAT, la détermination d'une liste de permis d'urbanisme obligatoirement soumis à charges d'urbanisme ne prive pas l'autorité délivrante du pouvoir d'imposer des charges d'urbanisme dans le cadre de permis de lotir et de permis d'urbanisme qui ne sont pas reprises dans cette liste, sous réserve du respect du principe de proportionnalité et de la liste des permis d'urbanisme exonérés de charges;

Considérant que la liste des permis d'urbanisme obligatoirement soumis à charges, l'importance de ces charges et la liste des permis d'urbanisme qui en sont exonérés sont arrêtées en ayant égard aux

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2013/31963]

26 SEPTEMBER 2013. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen

INLEIDING

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), inzonderheid op de artikelen 100 en 112, § 2, alinea 3;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan, gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013;

Gelet op het besluit van 12 september 2002 tot vaststelling van het gewestelijk ontwikkelingsplan;

Gelet op het arrest van de Raad van State nr. 194.193 van 15 juni 2009, waardoor het besluit van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten alsook het besluit van 18 december 2003 tot wijziging van het besluit van 12 juni 2003 vernietigd zijn;

Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad van 17 april 2013;

Gelet op het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van 23 april 2013;

Gelet op het advies nr. 53.321/4 van de Raad van State van 5 juni 2013 in toepassing van artikel 84, § 1, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën van 25 september 2013;

Gelet op het advies van de Minister van Begroting van 15 november 2013;

Overwegende dat dit besluit als doel heeft eerst en vooral de aard van de stedenbouwkundige lasten die bij de uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning opgelegd kunnen worden te bepalen en daarnaast ook de lijst met vergunningen die verplicht aan dergelijke lasten onderworpen zijn en de omvang van deze lasten, evenals de lijst met vergunningen die ervan vrijgesteld zijn en tot slot de modaliteiten inzake een eventueel voorstel van de lasten door de aanvrager van de vergunning, de modaliteiten betreffende de uitvoering van de lasten en de modaliteiten die er moeten voor zorgen dat de uitvoering gewaarborgd wordt;

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 100 van het BWRO, door een lijst te bepalen met stedenbouwkundige vergunningen die verplicht aan stedenbouwkundige lasten onderworpen zijn de vergunnende overheid niet de macht ontnomen wordt stedenbouwkundige lasten op te leggen in het kader van de verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning die niet op deze lijst opgenomen zijn, op voorwaarde dat het evenredigheidsbeginsel nageleefd wordt en onder voorbehoud van de lijst van stedenbouwkundige vergunningen die vrijgesteld zijn van lasten;

Overwegende dat de lijst met stedenbouwkundige vergunningen die verplicht aan lasten onderworpen zijn, het belang van deze lasten en de lijst met stedenbouwkundige vergunningen die ervan vrijgesteld zijn,

objectifs prioritaires de développement de la Région tels que fixés par le plan régional de développement et le plan régional d'affectation du sol; que parmi ces priorités figure notamment l'attractivité résidentielle de la Région, laquelle implique la mise en place d'une politique renforcée en matière de logements, d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif;

Considérant que la charge d'urbanisme a essentiellement pour objectif de financer une série d'actes et travaux dont la demande est générée par le projet qui rend la charge exigible;

Considérant que celle-ci peut être exécutée en nature ou en numéraire;

Que la valeur des charges obligatoires a été déterminée sur la base des principes qui suivent;

Considérant que les impératifs de faisabilité économique et le souhait du Gouvernement de ne pas pénaliser les projets de petite taille a conduit à imposer, pour chaque permis soumis à charges d'urbanisme obligatoires, un seuil en-dessous duquel le présent arrêté ne trouve pas à s'appliquer;

Considérant qu'en ce qui concerne les logements, la référence choisie pour fixer la valeur de la charge a été le coût de réalisation des équipements locaux dont les futurs habitants du quartier seront les principaux utilisateurs et que les pouvoirs publics ont pour mission de mettre à disposition;

Qu'en rapportant le coût des équipements locaux au m² de superficie de plancher au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol, on obtient un investissement en équipements locaux de près de 65 euros/m² de logement;

Qu'il a été décidé de fixer la valeur de la charge à 65 euros/m² pour les permis portant sur des projets de logement d'une certaine envergure lorsque ceux-ci sont situés sur un terrain nouvellement affecté par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du PRAS en zone d'habitat, en zone de mixité, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ou en zone d'entreprises en milieu urbain, au motif que l'ouverture au logement crée, dans ces zones, des besoins nouveaux en équipements locaux que les charges d'urbanisme contribueront à satisfaire;

Que pour les permis portant sur ce même type de projet mais situés dans d'autres zones, il a été décidé de fixer la valeur de la charge à 50 euros/m², ces zones étant déjà, au moins partiellement, équipées et nécessitant dès lors des investissements moins conséquents;

Qu'en outre, pour tous les projets de logements soumis à des charges d'urbanisme, il a été décidé d'affecter prioritairement ces charges à la réalisation d'actes et travaux relatifs à des logements encadrés ou conventionnés au motif que l'augmentation de l'offre de logements accessibles aux ménages à faibles et moyens revenus est considérée comme une priorité régionale; que le besoin premier est de loger les nouveaux habitants de la Région, et ensuite de leur procurer les équipements d'intérêt collectif indispensables;

Que, pour définir le logement conventionné, le Gouvernement a repris les conditions figurant à l'article 35 de son arrêté du 27 mai 2010 portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine; que ce faisant les conditions relatives aux logements conventionnés sont harmonisées entre les autorités délivrantes; que, pour éviter tout risque de confusion, il est précisé que la qualité de propriétaire à laquelle fait référence le présent arrêté renvoie au droit de pleine propriété tel qu'il est consacré à l'article 544 du Code civil;

Considérant qu'il n'est pas contradictoire, d'une part, d'exposer que le montant des charges d'urbanisme imposées aux projets de logements est calculé en fonction du coût des équipements locaux qui doivent être mis à la disposition des nouveaux habitants et, d'autre part, de prévoir que les charges d'urbanisme imposées dans le cadre de ces projets de logements portent prioritairement sur la création de logements encadrés ou conventionnés et non sur la création des équipements locaux; qu'en effet, si les pouvoirs publics ont pour mission de mettre les équipements locaux à la disposition des habitants, ils ont aussi pour mission de veiller à ce que ces habitants puissent se loger à des prix abordables; que le régime des charges d'urbanisme permet de faire contribuer les bénéficiaires de permis d'urbanisme à la satisfaction de ces besoins d'intérêt général; que, dans cette logique, il paraît plus efficace d'imposer prioritairement au bénéficiaire d'un permis d'urbanisme portant sur la création de logements de faire, d'une partie de ces logements, du logement encadré ou conventionné, ce qui permet d'en

bepaald worden in het licht van de prioritaire ontwikkelingsdoelstellingen van het Gewest zoals deze vastgelegd zijn in het gewestelijk ontwikkelingsplan en het gewestelijk bestemmingsplan; dat een van die prioriteiten de aantrekkelijkheid van het Gewest als plaats om te wonen is, wat een versterking inhoudt van het beleid dat gevoerd wordt op het vlak van huisvesting, openbare ruimten en voorzieningen van collectief belang;

Overwegende dat de stedenbouwkundige lasten in hoofdzaak als doel hebben een reeks handelingen en werken te financieren waarnaar als gevolg van het project dat de lasten opeisbaar maakt, een vraag ontstaat;

Overwegende dat deze laatste mogen worden uitgevoerd in natura of in geld;

Dat de waarde van de verplichte lasten bepaald is op basis van de volgende beginselen;

Overwegende dat de eisen inzake economische haalbaarheid en de wens van de Regering om kleinschalige projecten niet te benadelen ertoe geleid hebben dat voor elke vergunning die onderworpen is aan verplichte stedenbouwkundige lasten een drempelwaarde is bepaald waaronder dit besluit van toepassing is;

Overwegende dat voor de lasten in geld bij de woningen als referentie is gekozen voor de uitvoeringskost van de lokale uitrustingen waarvan de wijkbewoners de voornaamste gebruikers zullen zijn en die de overheid ter beschikking dient te stellen;

Dat als men de kost van de lokale uitrustingen terugvoert tot de m² vloeroppervlakte in de zin van de verklarende woordenlijst van het Gewestelijk Bestemmingsplan, men komt tot een investering in lokale investeringen van vrijwel 65 euro/m² woonruimte;

Dat beslist is om de waarde van de lasten vast te leggen op 65 euro/m² voor de vergunningen die betrekking hebben op de verwezenlijking van een woonproject van een bepaalde omvang op een terrein dat krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het GBP sinds kort bestemd is als woongebied, gemengd gebied, gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten of ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving, vermits de toelating om te voorzien in huisvesting in deze gebieden nieuwe behoeften aan lokale uitrustingen doet ontstaan waaraan mede dankzij de stedenbouwkundige lasten tegemoet gekomen kan worden;

Dat voor vergunningen die betrekking hebben op hetzelfde soort projecten maar in een ander gebied beslist is de waarde van de lasten vast te leggen op 50 euro/m², aangezien deze gebieden al ten minste gedeeltelijk uitgerust zijn en bijgevolg minder grote investeringen vereisen;

Dat bovendien voor alle woonprojecten die aan stedenbouwkundige lasten onderworpen zijn, beslist is om deze lasten prioritair aan te wenden voor het uitvoeren van handelingen en werken betreffende omkaderde of conventionele woningen, vermits de verhoging van het aanbod van woningen die toegankelijk zijn voor gezinnen met een klein en middelgroot inkomen als een gewestelijke prioriteit wordt beschouwd; dat de eerste behoefte is om de nieuwe inwoners van het Gewest te huisvesten en vervolgens om hen te voorzien van de absoluut noodzakelijke voorzieningen van collectief belang;

Dat om de conventionele woning te definiëren, de Regering heeft teruggegrepen naar de voorwaarden die vermeld staan in artikel 35 van het besluit van 27 mei 2010 tot uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering; dat daardoor de voorwaarden die betrekking hebben op de conventionele woningen geharmoniseerd zijn tussen de vergunnende overheden; dat, om verwarring te voorkomen, wordt gepreciseerd dat de kwaliteit van eigenaar op wie dit besluit doelt naar het volledige eigendomsrecht zoals bepaald in artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek verwijst;

Overwegende dat het niet tegenstrijdig is dat enerzijds wordt uiteengezet dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden aan de woningprojecten berekend wordt op basis van de kostprijs van de lokale voorzieningen die ter beschikking moeten worden gesteld van de nieuwe bewoners, terwijl anderzijds wordt bepaald dat de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd in het kader van deze woningprojecten prioritair betrekking hebben op de bouw van omkaderde of conventionele woningen en niet op het aanleggen van lokale voorzieningen; dat, inderdaad, de overheid als taak heeft om lokale voorzieningen ter beschikking te stellen van de inwoners, maar er ook op moet toezien dat deze inwoners tegen betaalbare prijzen gehuisvest kunnen worden; dat via het stelsel van de stedenbouwkundige lasten de begunstigden van de stedenbouwkundige vergunningen een bijdrage kunnen leveren tot het bevredigen van deze behoeften van algemeen belang; dat in die optiek het efficiënter lijkt om in de eerste plaats de begunstigde van een stedenbouwkundige

disposer plus rapidement, et de laisser prioritairement aux autorités le soin de réaliser les équipements dont auront besoin les nouveaux habitants;

Considérant qu'en ce qui concerne les bureaux, les activités de production de biens immatériels et les assemblées parlementaires, missions diplomatiques et consulaires visées par le présent arrêté, la valeur de la charge a été évaluée en fonction des investissements publics consentis en matière de développement des transports en commun et de maintien et d'amélioration des voiries, qui sont les infrastructures les plus sollicitées par la fonction administrative et ses usagers;

Que cette estimation amène à fixer la charge à 200 euros/m²; qu'au vu de l'impact que peut avoir cette valeur sur la rentabilité des projets, il est décidé de maintenir la valeur de 125 euros/m² prévue dans l'arrêté du 12 juin 2003 annulé par le Conseil d'Etat et de n'appliquer la valeur de 200 euros/m² que pour les m² nouveaux de bureaux et d'activités de production de biens immatériels qui dépassent le rapport plancher/sol de la zone où ils sont développés ou celui de l'immeuble existant et régulier lorsque le rapport plancher/sol de celui-ci est supérieur à celui de la zone;

Considérant que la valeur des charges pour les commerces, les commerces de gros et les parkings à vocation commerciale a été déterminée par rapprochement avec la fonction bureau, la fonction commerciale générant une pression similaire à celle-ci sur les infrastructures de mobilité;

Qu'il est dès lors décidé d'appliquer aux commerces (qui comprennent les grands commerces spécialisés), aux commerces de gros et aux parkings à vocation commerciale la charge de 125 euros/m²;

Considérant que, pour les projets hôteliers, qui se rapprochent d'une fonction commerciale, il semble peu raisonnable de penser que l'impact est similaire sur les besoins en infrastructures; que la valeur a dès lors été diminuée à 90 euros/m²;

Considérant que le présent arrêté ouvre aux demandeurs de permis la possibilité d'intégrer dans leurs demandes de permis les actes et travaux qu'ils proposent à l'autorité délivrante au titre de charges d'urbanisme;

Que, pour les projets de logements soumis aux charges d'urbanisme, le demandeur de permis peut proposer à cet effet la réalisation d'actes et travaux qui n'atteignent pas la valeur des charges d'urbanisme calculée sur la base des valeurs par mètre carré fixées par le présent arrêté, à la condition que les actes et travaux proposés au titre de charge d'urbanisme consistent en la réalisation de 15 % de logements encadrés et/ou conventionnés proposés prioritairement aux opérateurs immobiliers publics dans l'année de la délivrance du permis d'urbanisme;

Que cette possibilité paraît susceptible d'encourager les demandeurs à engager, dès l'élaboration de leurs projets, une réflexion plus approfondie sur l'intégration de ceux-ci à leur environnement, et plus particulièrement sur l'intégration de logements accessibles aux personnes à faibles et moyens revenus, et permettra par ailleurs de soumettre la question des charges d'urbanisme aux mesures particulières de publicité;

Considérant enfin que le Gouvernement estime nécessaire de préciser que les demandes de modification de permis d'urbanisme organisées par l'article 102/1 du CoBAT, en ce compris celles qui visent à modifier des permis d'urbanisme délivrés avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, entrent dans le champ d'application de l'article 5, § 2, du présent arrêté, même si la délivrance du permis dont la modification est demandée n'a pas donné lieu à l'imposition de charges d'urbanisme;

Sur la proposition du Ministre qui a l'Aménagement du Territoire dans ses attributions,

Arrête :

CHAPITRE 1^{er}. — Définitions

Article 1^{er}. § 1^{er}. Dans le présent arrêté, on entend par :

1° *Logement encadré* : le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou une A.I.S.;

2° *Logement conventionné* : le logement qui répond aux exigences suivantes :

vergunning voor de bouw van woningen te verplichten om een gedeelte van deze woningen te voorzien als omkaderde of conventionele woningen, zodat deze sneller beschikbaar zijn, terwijl de overheid prioritair instaat voor de voorzieningen die de nieuwe bewoners zullen nodig hebben.

Overwegende dat wat de kantoren, de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en de parlementaire raden, diplomatieke missies en consulaatsposten betreft, de waarde van de lasten geraamd is op grond van de door de overheid verrichte investeringen voor de uitbouw van het openbaar vervoer en voor het onderhoud en de verbetering van de wegen, dit zijn de infrastructures die door de administratieve functie en haar gebruikers het meest gevraagd worden;

Dat uitgaand van deze raming de lasten zijn vastgelegd op 200 euro/m². Dat gelet op de impact die deze waarde kan hebben op de rendabiliteit van de projecten evenwel beslist is de waarde van 125 euro/m² waarin voorzien is in het door de Raad van State vernietigde besluit van 12 juni 2003 te blijven hanteren en de waarde van 200 euro/m² enkel toe te passen op de nieuwe m² voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bovenop de vloer/terrein verhouding van het gebied waar zij worden ontwikkeld of bovenop die van het bestaande en regelmatige gebouw wanneer de vloer/terrein verhouding ervan meer bedraagt dan die van het gebied;

Overwegende dat de waarde van de lasten voor handelszaken, groothandels en parkings met commerciële doeleinden werd afgestemd op dat van de kantoorfunctie, vermits de handelsfunctie een gelijkaardige druk op de mobiliteits-infrastructureur teweegbrengt;

Dat derhalve wordt voorgesteld om voor de handelszaken (met inbegrip van de grote gespecialiseerde handelszaken), de groothandels en de parkings met commerciële doeleinden lasten van 125 euro/m² toe te passen;

Overwegende dat het voor hotelprojecten die aanleunen bij een « handelsfunctie » weinig redelijk lijkt ervan uit te gaan dat ze een gelijkaardige impact hebben op de infrastructuurbehoeften; dat de waarde derhalve verlaagd is tot 90 euro/m²;

Overwegende dat dit besluit voor de vergunningsaanvragers de mogelijkheid opent om in hun vergunningsaanvraag de handelingen en werken op te nemen die ze als stedenbouwkundige lasten aan de vergunnende overheid voorstellen;

Dat voor de woonprojecten die aan stedenbouwkundige lasten onderworpen zijn de aanvrager van de vergunning daartoe de realisatie van handelingen en werken kan voorstellen die minder bedragen dan de waarde van de stedenbouwkundige lasten dat berekend wordt op basis van de door dit besluit vastgestelde waarden per vierkante meter, op voorwaarde dat de handelingen en werken die als stedenbouwkundige lasten voorgesteld worden de realisatie omvatten van 15 % omkaderde en/of conventionele woningen die gedurende een periode van een jaar vanaf de uitreiking van de vergunning prioritair voorgesteld worden aan de openbare vastgoedoperatoren;

Dat deze mogelijkheid de aanvragers ertoe aan kan zetten om van bij de opmaak van hun project dieper te gaan nadenken over de integratie van het project in de omgeving, en meer bepaald over de integratie van woningen die betaalbaar zijn voor mensen met een klein of middelgroot inkomen, en het op die manier trouwens mogelijk zal worden de stedenbouwkundige lasten te onderwerpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

Overwegende ten slotte dat de Regering het noodzakelijk acht om te preciseren dat de aanvragen tot wijziging van de stedenbouwkundige vergunningen geregeld in artikel 102/1 van het BWRO, inclusief de aanvragen met het oog op het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunningen die voor de inwerkingtreding van onderhavig besluit werden uitgereikt, binnen het toepassingsgebied van artikel 5, § 2, van onderhavig besluit vallen, zelfs indien voor de uitreiking van de vergunning waarvan de wijziging werd gevraagd geen stedenbouwkundige lasten zijn opgelegd;

Op voordracht van de Minister die bevoegd is voor Ruimtelijke Ordening,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Definities

Artikel 1. § 1. In dit besluit verstaat men onder :

1° *Omkaderde woning* : de woning die door of voor een openbare vastgoedoperator of een S.V.K. gekocht, gebouwd of te huur wordt gesteld;

2° *Conventionele woning* : de woning die voldoet aan de volgende vereisten :

- le logement ne peut être attribué qu'à des ménages dont le revenu n'excède pas 52.358,75 euros, majoré de 5.083,11 euros pour la première personne à charge et de 2.452,11 euros pour chaque personne à charge supplémentaire. Pour la détermination de ce revenu, il ne sera toutefois tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable le moins élevé. Ces montants sont liés à l'indice des prix à la consommation et basés sur l'indice de novembre 2010;

- lorsqu'il est mis en location, le loyer annuel initial ne peut excéder 6,5 pour cent du coût de revient, en ce compris les frais d'acquisition;

- lorsqu'il est mis en vente, le prix ne peut excéder 1.800 euros par m² habitable, hors T.V.A. Ce montant est lié à l'indice ABEX et basé sur l'indice de novembre 2010.

Pour les parties de logement sous plafond horizontal, la surface habitable est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens (y compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses).

Pour les parties de logement sous combles, la surface prise en considération est la partie dont la hauteur, comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit dépasse 1,20 m pour les toitures dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 45° et 1,50 m pour les toitures dont l'inclinaison est inférieure à 45°.

- le logement ne peut être attribué qu'à des ménages qui ne sont pas, à la date de l'achat, propriétaires de biens immobiliers en Belgique affectés au logement;

- le bénéficiaire transmet à l'autorité délivrante une copie de l'acte de cession ou du contrat de bail.

3° *Permis* : permis d'urbanisme.

4° *Projet* : actes et travaux faisant l'objet de la demande de permis.

5° *opérateur immobilier public* : une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-capitale (SDRB).

6° *A.I.S.* : agence immobilière sociale, personne morale telle que définie dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

7° *Superficie de plancher* : sans préjudice de l'alinéa suivant, superficie calculée conformément à l'alinéa 2 de la définition de la notion de superficie de plancher fournie par le glossaire du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001.

Pour les parkings à l'air libre visés par l'article 5, § 1^{er}, 1°, c, les références aux notions de « planchers » et de « nu extérieur des murs de façade » doivent respectivement s'entendre des « superficies considérées » et des « limites du terrain affecté aux besoins du stationnement, en ce compris ses accès ».

8° *Rapport plancher/sol* : rapport entre la superficie de plancher totale du projet et la superficie du terrain concerné tel qu'il se calcule dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme.

9° *Parking à vocation commerciale* : parking accessible au public moyennant paiement et qui n'est pas l'accessoire d'une autre affectation.

10° *Rénovation lourde* : opération de modification substantielle d'un immeuble dont seule la structure ou l'ossature est conservée.

§ 2. Dans le cadre du présent arrêté, lorsqu'il est fait usage d'une notion définie dans le glossaire du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, il y a lieu d'avoir égard à cette définition.

CHAPITRE II. — Nature des charges d'urbanisme

Art. 2. Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme ou que contribuent à financer ces charges sont situés à proximité des projets qui les génèrent.

Ils sont définis, dans le permis, en fonction de la nature et des répercussions prévisibles du projet.

- de woning mag enkel worden toegekend aan gezinnen waarvan het inkomen niet meer bedraagt dan 52.358,75 euro, vermeerderd met 5.083,11 euro voor de eerste persoon ten laste en met 2.452,11 euro voor elke bijkomende persoon ten laste. Voor de bepaling van dit inkomen zal evenwel slechts rekening worden gehouden met de helft van het globaal belastbaar inkomen van de echtgenoot of de samenwonende met het laagste belastbaar inkomen. Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index van de consumptieprijs en op de november 2010 index gebaseerd;

- wanneer zij te huur wordt gesteld, mag de aanvankelijke jaarlijkse huurprijs niet meer belopen dan 6,5 percent van de kostprijs, met inbegrip van de verwervingskosten;

- wanneer zij verkocht wordt mag de prijs 1.800 euro per bewoonbare m², exclusief BTW, niet overschrijden. Dit bedrag is aan de ABEX index verbonden en op de november 2010 index gebaseerd.

Voor de woninggedeelten onder een horizontaal plafond wordt de bewoonbare oppervlakte berekend tussen de buitenzijde van de gevelmuren en de as van de aanpalende muren (inclusief voor de gemeenschappelijke muur tussen de gemeenschappelijke en private gedeelten, met inbegrip van technische kokers en tunnels).

Voor de gedeelten van de woning vlak onder het dak is de in beschouwing genomen oppervlakte het gedeelte waarvan de hoogte tussen de afgewerkte vloer en de buitenbekleding van het dak meer dan 1,20 m bedraagt voor daken met een helling van meer dan of gelijk aan 45° en 1,50 m voor de daken met een helling van minder dan 45°.

- de woning kan slechts worden toegewezen aan gezinnen die op het ogenblik van de aankoop geen eigenaar zijn van voor huisvesting bestemde onroerende goederen die in België gelegen zijn;

- de begunstigde bezorgt de vergunnende overheid een afschrift van de verkoopovereenkomst of van de huurovereenkomst.

3° *Vergunning* : stedenbouwkundige vergunning.

4° *Project* : handelingen en werken die het voorwerp van de vergunnings-aanvraag vormen.

5° *Openbare vastgoedoperator* : een gemeente, een O.C.M.W., een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij (BGHM), een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel (GOMB).

6° *S.V.K.* : sociaal verhuurkantoor, rechtspersoon zoals gedefinieerd in de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

7° *Vloeroppervlakte* : onverminderd volgende alinea, oppervlakte berekend overeenkomstig het tweede lid van de definitie van het begrip vloeroppervlakte die verstrekt wordt door de verklarende woordenlijst van het op 3 mei 2001 goedgekeurde Gewestelijk Bestemmingsplan.

Voor de in artikel 5, § 1, 1°, c, bedoelde openluchtparkings dienen de verwijzingen naar de begrippen « vloeren » en « buitenzijde van de buitenmuren » te worden begrepen als respectievelijk « de in aanmerking genomen oppervlakte » en de « grenzen van het terrein dat voor de parkeernoden bestemd wordt met inbegrip van de toegangen ertoe ».

8° *Vloer/terrein-verhouding* : verhouding tussen de totale vloeroppervlakte van het project en de oppervlakte van het betrokken terrein zoals ze berekend wordt in het formulier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning dat als bijlage is gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 januari 2002 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

9° *Parking met commerciële doeleinden* : publiek toegankelijke parking tegen betaling en die niet tot een andere bestemming behoort.

10° *Diepgaande renovatie* : substantiële wijziging van een gebouw waarvan alleen de structuur of het geraamte behouden blijft.

§ 2. Indien in het kader van onderhavig besluit een begrip gebruikt wordt dat in het glossarium van het gewestelijk bestemmingsplan van 3 mei 2001 gedefinieerd is, dan moet deze definitie gehanteerd worden.

HOOFDSTUK II. — Aard van de stedenbouwkundige lasten

Art. 2. De stedenbouwkundige lasten moeten zich in de nabijheid bevinden van de projecten die deze doen ontstaan.

Ze worden in de vergunning bepaald in functie van de aard en de te voorzien gevulgen van het project.

Art. 3. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 4, les charges d'urbanisme consistent en :

1° la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces, équipements et bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts.

2° la réalisation, la transformation ou la rénovation de logements visés à l'article 1^{er}, 1° et 2°.

§ 2. Pour les projets visés à l'article 5, § 1^{er}, 2°, les charges d'urbanisme sont prioritairement celles visées au § 1^{er}, 2°.

Art. 4. § 1^{er}. Les charges d'urbanisme peuvent également porter, en tout ou partie, sur le versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux visés à l'article 3.

Dans ce cas, l'autorité délivrante indique dans le permis, le cas échéant en application de l'article 100, § 1^{er}, alinéa 5, du CoBAT, les actes et travaux visés à l'article 3 du présent arrêté qui seront financés de la sorte.

§ 2. Sans préjudice de l'article 100, § 1^{er}, alinéa 5, du CoBAT, l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants des charges d'urbanisme générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ces montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financer entièrement la réalisation.

§ 3. Pour les projets visés à l'article 5, § 1^{er}, 2°, la somme d'argent versée sera prioritairement destinée à la réalisation d'actes et travaux visés à l'article 3, § 1^{er}, 2°.

CHAPITRE III. — Imposition obligatoire des charges d'urbanisme

Art. 5. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 9, l'autorité délivrante impose des charges d'urbanisme à l'occasion de la délivrance des permis suivants :

1° Les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux activités suivantes :

a) bureaux ou activités de production de biens immatériels et entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher;

b) assemblées parlementaires et leurs services, missions diplomatiques, postes consulaires de carrière d'Etats reconnus par la Belgique ou représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats et entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher;

c) parkings à vocation commerciale, couverts ou à l'air libre, et entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements;

d) commerces et commerces de gros et entraînant le dépassement du seuil de 2 000 m² de superficie de plancher;

e) établissements hôteliers et entraînant le dépassement du seuil de 20 chambres.

2° Les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1 000 m² de superficie de plancher.

§ 2. Lorsque les seuils visés aux 1° et 2° du paragraphe précédent ont déjà été régulièrement atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieure, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, ne sont dues que sur les superficies de plancher supplémentaires créées.

CHAPITRE IV. — Valeur des charges d'urbanisme obligatoires

Art. 6. La valeur des charges d'urbanisme est fixée comme suit pour les permis suivants :

1° 125 euros par m² de superficie de plancher pour les permis visés à l'article 5, § 1^{er}, 1°, sous réserve des hypothèses visées aux 2° et 3°;

2° 200 euros par m² de superficie de plancher qui, dans les permis visés à l'article 5, § 1^{er}, 1°, a, dépasse le rapport plancher/sol de la zone ou de l'immeuble existant et régulier lorsque le rapport plancher/sol de celui-ci est supérieur à celui de la zone;

3° 90 euros par m² de superficie de plancher pour les permis visés à l'article 5, § 1^{er}, 1°, e;

Art. 3. § 1. Onverminderd artikel 4 omvatten de stedenbouwkundige lasten :

1° de realisatie, de verbouwing of de renovatie van openbare ruimten, voorzieningen en gebouwen, van het wegennet en de groene ruimten.

2° de realisatie, de verbouwing of de renovatie van woningen bedoeld in artikel 1, 1° en 2°.

§ 2. Voor de projecten bedoeld in artikel 5, § 1, 2°, zijn de stedenbouwkundige lasten bij voorkeur deze bedoeld in § 1, 2°.

Art. 4. § 1. De stedenbouwkundige lasten kunnen ook geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van een storting van een geldwaarde die bestemd wordt voor de uitvoering van de in artikel 3 bedoelde handelingen en werken.

In dat geval wijst de vergunnende overheid in de vergunning, desgevallend in toepassing van artikel 100, § 1, alinea 5, van het BWRO, de in artikel 3 van dit besluit bedoelde handelingen en werken aan die op die manier gefinancierd zullen worden.

§ 2. Onverminderd artikel 100, § 1, alinea 5, van het BWRO, de vergunnende overheid kan beslissen om de bedragen van de stedenbouwkundige lasten gegenereerd door meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, indien elk van deze bedragen afzonderlijk niet zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§ 3. Voor de in artikel 5, § 1, 2°, bedoelde projecten zal de gestorte geldsom bij voorkeur bestemd worden voor de uitvoering van in artikel 3, § 1, 2° bedoelde handelingen en werken.

HOOFDSTUK III. — Verplichte oplegging van stedenbouwkundige lasten

Art. 5. § 1. Onverminderd artikel 9, legt de vergunnende overheid stedenbouwkundige lasten op bij de uitreiking van de volgende vergunningen:

1° De vergunningen toegekend voor de bouw, uitbreiding of bestemmingswijziging met werken van een gebouw of een deel van een gebouw bestemd voor de volgende activiteiten :

a) kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en die de drempel van 500 m² vloeroppervlakte overschrijden;

b) parlementaire raden en hun diensten, diplomatieke missies, consulaatsposten van Staten die erkend zijn door België of vertegenwoordigingen van verenigde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten en die de drempel van 500 m² vloeroppervlakte overschrijden;

c) overdekte of onoverdekte parkings met commerciële doeleinden en die de drempel van 24 parkeerplaatsen overschrijden;

d) handels- en groothandelszaken en die de drempel van 2 000 m² vloeroppervlakte overschrijden;

e) hotelinrichtingen en die de drempel van 20 kamers overschrijden.

2° De vergunningen toegekend voor de bouw, uitbreiding of bestemmingswijziging met werken van een gebouw of een deel van een gebouw bestemd voor huisvestingen en die de drempel van 1 000 m² vloeroppervlakte overschrijden.

§ 2. Wanneer de in de 1° en 2° van de vorige paragraaf bedoelde drempels reeds regelmatig bereikt of overschreden zijn, zijn de stedenbouwkundige lasten, bij latere uitbreidingen, diepgaande renovatie of afbraak-wederopbouw, enkel verschuldigd op de bijkomende vloeroppervlakten.

HOOFDSTUK IV. — Waarde van de verplichte stedenbouwkundige lasten

Art. 6. De waarde van de stedenbouwkundige lasten wordt als volgt bepaald voor de volgende vergunningen :

1° 125 euro per m² vloeroppervlakte voor de vergunningen bedoeld in artikel 5, § 1, 1°, onder voorbehoud van de in de 2° en 3° bedoelde hypothèses;

2° 200 euro per m² vloeroppervlakte die, in de vergunningen bedoeld in artikel 5, § 1, 1°, a, de vloer/terrein verhouding van het gebied of van het bestaande en regelmatige gebouw overschrijdt, wanneer de vloer/terrein verhouding hiervan groter is dan deze van het gebied;

3° 90 euro per m² vloeroppervlakte voor de in artikel 5, § 1, 1°, e, bedoelde vergunningen;

4° 65 euros par m² de superficie de plancher pour les permis visés à l'article 5, § 1^{er}, 2°, lorsqu'ils sont situés sur un terrain nouvellement affecté, par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du PRAS, en zone d'habitat, en zone de mixité, en zone d'équipement ou en zone d'entreprises en milieu urbain;

5° 50 euros par m² de superficie de plancher pour les autres permis visés à l'article 5, § 1^{er}, 2°.

Art. 7. § 1^{er}. La valeur des charges d'urbanisme prévue à l'article 6 peut être réduite d'un tiers :

1° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;

2° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde;

3° lorsque le permis est délivré en application des prescriptions 0.8, 0.10 ou 4.4 du plan régional d'affectation du sol.

§ 2. L'autorité délivrante peut réduire la valeur des charges d'urbanisme au-delà de ce que prévoit le paragraphe 1^{er} lorsqu'elle constate l'existence de circonstances exceptionnelles liées à la mise en œuvre du permis ou des charges d'urbanisme.

CHAPITRE V. — Réduction et exonération des charges d'urbanisme

Art. 8. La valeur des charges d'urbanisme est réduite de la valeur des charges d'urbanisme acquittée à l'occasion de la délivrance d'un précédent permis partiellement ou totalement non exécuté, moyennant le respect des conditions suivantes :

1° le nouveau permis porte sur le même immeuble.

2° l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis a été délivré dans un délai de dix ans à compter de la notification du précédent permis.

Art. 9. Sont exonérés de charges d'urbanisme :

1° la réalisation de logements visés à l'article 1^{er}, 1° et 2°;

2° la réalisation d'espaces verts;

3° la réalisation de parkings de transit;

4° la réalisation d'équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus ou de morale laïque;

5° le changement de destination d'un immeuble de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels vers le logement ou l'équipement scolaire, culturel, sportif, social, de santé, de culte reconnu ou de morale laïque; en cas d'extension, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, l'exonération ne porte pas sur les superficies de plancher supplémentaires créées;

6° les permis d'urbanisme exécutant un permis de lotir dont la délivrance a donné lieu à l'imposition de charges d'urbanisme autres que celles liées à l'infrastructure nécessaire à sa mise en œuvre.

CHAPITRE VI. — Proposition par le demandeur de permis

Art. 10. § 1^{er}. Le demandeur de permis peut intégrer dans sa demande, dès l'introduction de celle-ci, les travaux qu'il propose à l'autorité délivrante au titre de charges d'urbanisme.

Cette proposition est clairement identifiée comme telle dans les documents de la demande de permis, en ce compris sur les documents graphiques.

Cette proposition ne lie pas l'autorité délivrante.

§ 2. Pour les projets repris à l'article 5, § 1^{er}, 2°, le demandeur peut, en exécution du § 1^{er} du présent article, proposer à titre de charges d'urbanisme la réalisation de 15 % de logements encadrés et/ou conventionnés. Ces logements seront proposés prioritairement aux opérateurs immobiliers publics pendant un délai d'un an à compter de la délivrance du permis.

4° 65 euro per m² vloeroppervlakte voor de vergunningen bedoeld in artikel 5, § 1, 2, wanneer deze zich bevinden op een terrein waarvan de bestemming sinds kort bepaald is bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het GBP in woongebieden, gemengde gebieden, gebieden voor voorzieningen of ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving;

5° 50 euro per m² vloeroppervlakte voor de overige vergunningen bedoeld in artikel 5, § 1, 2°.

Art. 7. § 1. De in artikel 6 vastgelegde waarde van de stedenbouwkundige lasten kan met een derde verminderd worden :

1° wanneer de vergunning betrekking heeft op de uitvoering van handelingen en werken in een perimeteer tot herwaardering van een wijk overeenkomstig de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken of in een perimeteer voor stedelijke herwaardering overeenkomstig de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

2° wanneer de vergunning betrekking heeft op de uitvoering van handelingen en werken voor de herwaardering van het beschermd of op de bewaarijst ingeschreven onroerend erfgoed;

3° wanneer de vergunning wordt uitgereikt in toepassing van de voorschriften 0.8, 0.10 of 4.4 van het gewestelijk bestemmingsplan.

§ 2. Afgezien van de gevallen bepaald in paragraaf 1, kan de vergunnende overheid de waarde van de stedenbouwkundige lasten verminderen, wanneer zij het bestaan vaststelt van uitzonderlijke omstandigheden die verband houden met de tenuitvoerlegging van de vergunning of van de stedenbouwkundige lasten.

HOOFDSTUK V. — Vermindering en vrijstelling van stedenbouwkundige lasten

Art. 8. De waarde van de stedenbouwkundige lasten wordt vermindert met de waarde van de stedenbouwkundige lasten die vereffend werden bij de uitreiking van een vorige gedeeltelijk of volledig onuitgevoerde vergunning, mits naleving van de volgende voorwaarden :

1° de nieuwe vergunning heeft betrekking op hetzelfde onroerend goed.

2° het ontvangstbewijs van het volledige aanvraagdossier voor de vergunning werd afgeleverd binnen de tien jaar na de kennisgeving van de vorige vergunning.

Art. 9. Worden vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten :

1° de realisatie van woningen bedoeld in artikel 1, 1° en 2°;

2° de realisatie van groene ruimten;

3° de realisatie van overstapparkings;

4° de realisatie van voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen of voorzieningen voor erkende erediensten of lekenmoraal;

5° de bestemmingswijziging van een gebouw waarin kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen ondergebracht zijn tot een woning of een voorziening voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, een sociale voorziening of een voorziening voor een erkende eredienst of lekenmoraal; in geval van uitbreiding, diepgaande renovatie of afbraak-wederopbouw heeft de vrijstelling geen betrekking op de bijkomende vloeroppervlakten;

6° de stedenbouwkundige vergunningen houdende uitvoering van een verkavelingsvergunning, waarvoor bij de uitreiking andere stedenbouwkundige lasten zijn opgelegd dan die voor de nodige infrastructuur om deze ten uitvoer te brengen.

HOOFDSTUK VI. — Voorstel door de aanvrager van de vergunning

Art. 10. § 1. De aanvrager van de vergunning kan in zijn aanvraag, wanneer hij deze indient, een voorstel formuleren met betrekking tot de werken die hij als stedenbouwkundige lasten aan de vergunnende overheid voorstelt.

Dit voorstel wordt duidelijk als dusdanig geïdentificeerd in de documenten van de vergunningsaanvraag, alsook op de grafische documenten.

De vergunnende overheid is niet gebonden door dit voorstel.

§ 2. De aanvrager kan in uitvoering van § 1 van dit artikel bij wijze van stedenbouwkundige lasten voor de projecten bedoeld in artikel 5, § 1, 2°, de realisatie van 15 % omkaderde en/of conventionele woningen voorstellen. Deze woningen zullen gedurende een periode van een jaar vanaf de uitreiking van de vergunning prioritair voorgesteld worden aan de openbare vastgoedoperatoren.

Dans cette hypothèse, la proposition est admissible même si le coût pour le demandeur des actes et travaux ainsi identifiés est inférieur à la valeur calculée en exécution du chapitre IV du présent arrêté.

CHAPITRE VII. — Délai de réalisation des charges d'urbanisme

Art. 11. § 1^{er}. Lorsque l'autorité délivrante n'impose pas dans le permis le planning fixant l'ordre et le délai dans lesquels les actes ou les travaux autorisés ainsi que les charges d'urbanisme doivent être exécutés, les délais suivants doivent être respectés :

1° les actes et travaux relatifs aux charges doivent avoir commencé avant l'achèvement des travaux réalisés sur la base du permis qui a imposé ces charges.

2° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui a imposé ces charges, la demande de permis doit être introduite par le titulaire du permis dans l'année qui suit la délivrance du permis imposant les charges.

§ 2. Ces délais peuvent, sur demande motivée du titulaire du permis, être revus par l'autorité délivrante à condition que la demande en ait été faite au moins deux mois avant l'échéance du délai visé à l'alinéa précédent.

Art. 12. § 1^{er}. Sans préjudice des paragraphes 2 et 3, lorsque le permis impose, au titre des charges d'urbanisme, le versement d'une somme d'argent, la réalisation des actes et travaux ainsi financés doit avoir été entamée de façon significative dans un délai de six ans à compter du versement de l'intégralité de la somme concernée.

§ 2. L'autorité délivrante peut, au plus tard deux mois avant l'échéance du délai visé au § 1^{er}, notifier au titulaire du permis la réaffectation totale ou partielle de cette somme à d'autres actes et travaux que ceux visés dans le permis, à condition que cette réaffectation soit conforme aux principes consacrés à l'article 2 du présent arrêté.

Cette notification intervient après accord du Collège des bourgmestre et échevins lorsque les charges ont été imposées en application de l'article 100, § 1^{er}, alinéa 5, du CoBAT.

En cas de réaffectation, le délai visé au § 1^{er} peut, si nécessaire, être prorogé, une fois maximum, de 2 ans. Cette prorogation ne vaut que pour la réalisation de la partie réaffectée de la somme versée au titre de charge d'urbanisme.

Le délai de réalisation de la partie non réaffectée reste inchangé.

En cas de pluralité de titulaires du permis, la notification n'est valablement accomplie qu'à condition qu'elle ait été adressée à tous les titulaires.

§ 3. Lorsque l'autorité délivrante notifie au titulaire du permis la survenance d'un cas de force majeure, le délai visé au § 1^{er} est suspendu à dater de l'envoi de la notification et jusqu'au jour où le cas de force majeure prend fin.

En cas de pluralité de titulaires du permis, la notification n'est valablement accomplie qu'à condition qu'elle ait été adressée à tous les titulaires.

§ 4. En cas de dépassement du délai imparti pour réaliser les actes et travaux financés par les charges d'urbanisme, la partie de la somme due au titre de charges d'urbanisme qui n'a pas encore été utilisée à ce moment doit être restituée au titulaire du permis.

En cas de pluralité de titulaires du permis et si plusieurs d'entre eux ont effectivement payé cette somme, le remboursement se fait à chacun d'eux, au prorata de leur contribution respective.

§ 5. Dans le cadre des paragraphes 2 à 4 du présent article, il y a lieu d'entendre par « titulaire du permis » la personne à laquelle le permis a été délivré.

CHAPITRE VIII. — Garanties financières

Art. 13. Pour les charges d'urbanisme visées à l'article 3, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis y relatif avant l'ouverture du chantier.

In deze hypothese is het voorstel aanvaardbaar, ook al liggen de kosten voor de aanvrager van de aldus aangeduide handelingen en werken lager dan het in uitvoering van hoofdstuk IV van dit besluit berekende waarde.

HOOFDSTUK VII. — Uitvoeringstermijn van de stedenbouwkundige lasten

Art. 11. § 1. Wanneer de vergunnende overheid in de vergunning geen planning oplegt die de orde en de termijn bepaalt waarin de toegestane handelingen of werken en de stedenbouwkundige lasten moeten worden uitgevoerd, moeten de volgende termijnen nageleefd worden :

1° de handelingen en werken met betrekking tot de lasten moeten aangevangen zijn vóór de voltooiing van de werken die werden uitgevoerd op basis van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd.

2° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten een afzonderlijke vergunning vereisen naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, moet de vergunningsaanvraag ingediend worden door de houder van de vergunning in de loop van het jaar dat volgt op de aflevering van de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd.

§ 2. Die termijnen kunnen, op een met redenen omklede aanvraag van de houder van de vergunning, door de vergunnende overheid herzien worden, op voorwaarde dat de aanvraag hiertoe minstens twee maand vóór het verstrijken van de in vorig lid bedoelde termijn is gebeurd.

Art. 12. § 1. Onverminderd de paragrafen 2 en 3, wanneer de vergunning stedenbouwkundige lasten oplegt in de vorm van de storting van een geldbedrag, moet de uitvoering van de daarmee gefinancierde handelingen en werken op beduidende wijze zijn aangevat binnen een termijn van zes jaar nadat het betrokken bedrag integraal gestort is.

§ 2. De vergunnende overheid kan ten laatste twee maanden voorafgaand aan het verstrijken van de termijn bedoeld in § 1 de houder van de vergunning in kennis stellen van de volledige of gedeeltelijke herbestemming van dit bedrag voor andere handelingen en werken dan deze welke bedoeld worden in de vergunning, op voorwaarde dat deze herbestemming in overeenstemming is met de principes die vastgelegd zijn in artikel 2 van dit besluit.

Deze kennisgeving geschiedt na de toestemming van het college van burgemeester en schepenen wanneer de lasten met toepassing van artikel 100, § 1, alinea 5, van het BWRO worden opgelegd.

In geval van herbestemming kan de in § 1 bedoelde termijn indien nodig ten hoogste eenmaal met 2 jaar verlengd worden. Deze verlenging slaat enkel op de uitvoering van het herbestede deel van de som die als stedenbouwkundige lasten gestort wordt.

De uitvoeringstermijn voor het deel dat niet herbested wordt, blijft ongewijzigd.

Indien er meerdere vergunninghouders zijn, kan de kennisgeving maar op geldige wijze worden verricht, wanneer zij verstuurd wordt naar alle houders.

§ 3. Wanneer de vergunnende overheid de houder van de vergunning in kennis stelt van het ontstaan van een geval van overmacht, wordt de in de eerste paragraaf bedoelde termijn opgeschort vanaf de datum waarop de kennisgeving is verstuurd en dit tot de dag waarop het geval van overmacht ophoudt te bestaan.

Indien er meerdere vergunninghouders zijn, kan de kennisgeving maar op geldige wijze worden verricht, wanneer zij verstuurd wordt naar alle houders.

§ 4. Bij overschrijding van de toegekende termijn voor de uitvoering van de via de stedenbouwkundige lasten gefinancierde handelingen en werken, moet het deel van het als stedenbouwkundige lasten verschuldigde bedrag dat op dat moment nog niet werd aangewend, terugbetaald worden aan de houder van de vergunning.

Indien er meerdere vergunninghouders zijn en meerderen onder hen dit bedrag daadwerkelijk betaald hebben, wordt elkeen individueel terugbetaald in verhouding tot zijn respectieve bijdrage.

§ 5. In het kader van de paragrafen 2 tot 4 van dit artikel moet onder "houder van de vergunning" worden verstaan de persoon aan wie de vergunning is uitgereikt.

HOOFDSTUK VIII. — Financiële waarborgen

Art. 13. Voor de in artikel 3 bedoelde stedenbouwkundige lasten dient de houder van de daarop betrekking hebbende vergunning een financiële waarborg te verlenen alvorens met de werken van start te gaan.

La garantie doit couvrir l'intégralité du coût estimé de ces charges, sauf s'il peut être établi que la situation financière du bénéficiaire du permis ne le permet pas, auquel cas l'autorité délivrante peut réduire cette couverture dans une mesure acceptable pour la situation financière du bénéficiaire du permis sans toutefois que la garantie puisse être inférieure à la moitié du coût estimé des charges.

Elle peut être libérée au fur et à mesure de la réalisation des actes et travaux imposés au titre des charges d'urbanisme, à due concurrence de l'investissement déjà réalisé au titre des charges, avec un maximum de 60 % de la valeur totale, le solde n'étant libéré que lors de la réception provisoire de ces actes et travaux par l'autorité délivrante ou son délégué.

Art. 14. En cas de cession de permis, le cédant reste tenu de garantir la bonne fin de l'exécution des charges aussi longtemps que le nouveau titulaire du permis n'a pas fourni à l'autorité délivrante une garantie financière équivalente à celle visée à l'article 13.

Art. 15. La garantie est exigible ou acquise de plein droit par l'autorité délivrante, à due concurrence de la valeur des charges non encore exécutées, dans les cas suivants :

1° en cas de non-respect des délais de réalisation des charges mentionnés dans le permis ou, à défaut d'une telle mention, des délais visés à l'article 11.

2° lorsque le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges se périmé après avoir été mis en œuvre partiellement.

3° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et que :

- soit la demande de permis relative aux charges a fait l'objet d'une décision de refus qui n'est plus susceptible de recours administratifs ordinaires;

- soit le permis qui autorise la réalisation des charges se périmé après avoir été mis en œuvre partiellement.

Art. 16. La garantie n'est libérée sans réalisation des charges que si le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges est périmé sans avoir été mis en œuvre, même partiellement.

CHAPITRE IX. — Dispositions transitoire et finale

Art. 17. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001.

Les permis qui ont été délivrés et les dossiers de demande de permis qui ont été déclarés complets avant cette date restent régis par le régime antérieur, à l'exception de l'article 8, qui leur est applicable dès son entrée en vigueur.

Art. 18. Le Ministre qui a l'Aménagement du Territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 26 septembre 2013.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

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

R. VERVOORT

De waarborg moet de volledige geraamde kostprijs van deze lasten dekken, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dit niet toelaat, waarbij de vergunnende overheid deze dekking kan verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, zonder dat de waarborg evenwel kleiner mag zijn dan de helft van de geraamde kost van de lasten.

Hij kan worden vrijgemaakt naarmate de als stedenbouwkundige lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de in het kader van de lasten reeds verrichte investeringen, tegen maximaal 60 % van het totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt wanneer de vergunnende overheid of haar gemachtigde deze handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

Art. 14. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten, en dit tot de nieuwe houder van de vergunning de vergunnende overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan die bedoeld in artikel 13.

Art. 15. De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven door de vergunnende overheid ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn, in de volgende gevallen :

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten vermeld in de vergunning of, bij ontstentenis van zo'n vermelding, van de termijnen bepaald in artikel 11.

2° wanneer de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

3° wanneer de handelingen en werken met betrekking tot de lasten, naast de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, een afzonderlijke vergunning vereisen en waarbij :

- hetzij de vergunningsaanvraag met betrekking tot de lasten het voorwerp heeft uitgemaakt van een weigering waartegen geen gewoon administratief verhaal meer mogelijk is;

- hetzij de vergunning voor de realisatie van de lasten vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

Art. 16. De waarborg wordt slechts vrijgemaakt zonder uitvoering van de lasten wanneer de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is zonder dat het project werd uitgevoerd, zelfs niet gedeeltelijk.

HOOFDSTUK IX. — Overgangs- en slotbepaling

Art. 17. Dit besluit treedt in werking op de dag van inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan van 3 mei 2001.

De vóór die datum uitgereikte vergunningen en volledig verklaarde dossiers van vergunningsaanvragen blijven onder de vroegere regeling vallen, met uitzondering van artikel 8, dat hierop van toepassing wordt zodra het in werking treedt.

Art. 18. De Minister die bevoegd is voor Ruimtelijke Ordening, wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 26 september 2013.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Nethheid en Ontwikkelings-samenwerking,

R. VERVOORT

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2013/31929]

3 OCTOBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les cadres linguistiques du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu les lois sur l'emploi des langues en matière administrative coordonnées le 18 juillet 1966, notamment l'article 43, § 3;

Vu l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment l'article 8;

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2013/31929]

3 OKTOBER 2013. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de taalkaders van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken gecoördineerd op 18 juli 1966, inzonderheid op artikel 43, § 3;

Gelet op de ordonnantie van 8 september 1994 houdende oprichting van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;