

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MINISTRE

DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2003 — 2773

[C — 2003/31348]

12 JUIN 2003

**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
relatif aux charges d'urbanisme**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment les articles 86 et 97 modifiés par l'ordonnance du 18 juillet 2002;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol (PRAS);

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 arrêtant les Titres I^{er} à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances du 11 décembre 2002;

Vu l'avis du Conseil d'Etat du 18 mars 2003;

Considérant que le présent arrêté a pour objet, d'une part, d'arrêter la liste des permis soumis à charges d'urbanisme obligatoires et, de l'autre, de fixer les critères permettant à l'autorité délivrante de déterminer l'importance et la nature des charges d'urbanisme (obligatoires ou facultatives), les délais dans lesquels elles doivent être réalisées et le montant des garanties financières qui peuvent être exigées;

Considérant que les charges facultatives sont celles qui pourraient être prélevées par l'autorité délivrante en plus des charges obligatoires, ou en l'absence de pareilles charges, mais ce bien entendu, dans le respect du principe de proportionnalité;

Considérant que cet arrêté s'inscrit dans les grandes lignes de la circulaire 009 du 21 janvier 1997 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 86 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme;

Qu'il l'actualise en tenant compte notamment des modifications législatives et réglementaires introduites par l'ordonnance du 18 juillet 2002 et par l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que le présent arrêté, à l'instar de la circulaire précitée, permet aux autorités délivrantes de diminuer l'importance des charges moyennant due motivation en raison de circonstances particulières liées à la mise en œuvre soit du permis d'urbanisme, soit des charges d'urbanisme;

Considérant que le Gouvernement définit d'autorité les circonstances dans lesquelles aucune charge ne peut être prélevée;

Que ces circonstances sont justifiées en vertu du principe de proportionnalité en ayant égard aux objectifs prioritaires de développement de la Région tels que fixés par le Plan régional de Développement;

Considérant que le Plan régional de Développement a notamment pour objectif l'attractivité résidentielle de la Région; qu'à cette fin le Plan régional de Développement prévoit la mise en place d'une politique renforcée en matière de logement, d'espaces publics, d'équipements collectifs et de valorisation du patrimoine;

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

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — Glossaire

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

a) "Logements assimilés au logement social" : les logements, répondant aux normes P 84 de construction du logement social, dont la propriété, en ce compris le cas échéant, son assiette foncière, est transférée gratuitement à la commune qui en assure la gestion aux normes du logement social ou confie celle-ci à son centre public d'aide social ou à une société immobilière de services public;

MINISTERIE

VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2003 — 2773

[C — 2003/31348]

12 JUNI 2003

**Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Gewest
betreffende de stedenbouwkundige lasten**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw, met name de artikelen 86 en 97, gewijzigd door de ordonnantie van 18 juli 2002;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);

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

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 april 2003 tot vastlegging van de Titels I tot VII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening die van toepassing is op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën van 11 december 2002;

Gelet op het Advies van de Raad van State van 18 mars 2003;

Overwegende dat dit besluit tot doel heeft om, enerzijds, de lijst vast te leggen van de vergunningen die onderworpen zijn aan verplichte stedenbouwkundige lasten en, anderzijds, de criteria vast te leggen op basis waarvan de vergunnende overheid de omvang en de aard van de (verplichte of facultatieve) stedenbouwkundige lasten kan bepalen, de termijnen waarbinnen die gerealiseerd moeten worden en het bedrag van de financiële waarborgen die geëist kunnen worden;

Overwegende dat de facultatieve lasten deze zijn die de vergunnende overheid zou kunnen heffen bij het ontbreken van, of bovenop de verplichte lasten maar dit, vanzelfsprekend in naleving van het evenredigheidsbeginsel;

Overwegende dat dit besluit kadert in de grote lijnen van omzendbrief 009 van 21 januari 1997 met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten, bedoeld in artikel 86 van de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw;

Dat het die omzendbrief actualiseert, rekening houdend met onder meer de wetgevende en verordenende wijzigingen die werden ingevoerd door de ordonnantie van 18 juli 2002 en door de inwerkingtreding van het gewestelijk bestemmingsplan;

Overwegende dat dit besluit, net als de hoger vermelde omzendbrief, de vergunnende overheden in staat stelt om de lasten te verminderen mits een degelijke motivering naar aanleiding van bijzondere omstandigheden in verband met de tenuitvoerbrenging van de stedenbouwkundige vergunning van de stedenbouwkundige lasten;

Overwegende dat de Regering op eigen gezag de omstandigheden bepaalt waarin geen enkele last mag worden opgelegd;

Dat die omstandigheden worden verantwoord krachtens het evenredigheidsprincipe, in het licht van de prioritaire doelstellingen inzake de ontwikkeling van het Gewest zoals vastgesteld in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan;

Overwegende dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan met name de residentiële aantrekkelijkheid tot doel heeft; dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan in dat opzicht de implementatie voorziet van een versterkt beleid inzake huisvesting, openbare ruimten, collectieve voorzieningen en valorisatie van het erfgoed;

Op voordracht van de Minister tot wiens bevoegdheden Ruimtelijke Ordening behoort,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Glossarium

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

a) "Woningen gelijkgesteld met de sociale woning" : de woningen, die beantwoorden aan de bouwnormen P 84 van de sociale woning, waarvan de eigendom, desgevallend met inbegrip van de grondrechten, gratis wordt overgedragen aan de gemeente, die instaat voor het beheer ervan met inachtneming van de normen die gelden voor sociale woningen of die dat toevertrouwt aan haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een openbare vastgoedmaatschappij;

b) "Logements conventionnés": les logements soumis à des conditions particulières relatives aux prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus quant à l'accès, fixées par l'autorité délivrante;

c) "Superficie de plancher": Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parage, 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 intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs;

d) "Superficie de parking": Totalité des planchers affectés au parage à l'exception des superficies situées sous le niveau du sol et qui constituent l'accessoire d'une autre affectation;

Les dimensions des parkings sont mesurés en incluant les rampes ou voies d'accès et les aires de circulation. Les dimensions des parkings couverts 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 intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

CHAPITRE II. — *Les faits générateurs de charges d'urbanisme obligatoires*

Art. 2. Donnent lieu obligatoirement à l'imposition de charges d'urbanisme, les permis d'urbanisme autorisant :

1° la construction ou l'extension d'immeubles de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels, entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher;

2° la construction ou l'extension d'assemblées parlementaires et de leurs services, de missions diplomatiques, de postes consulaires de carrière d'Etats reconnus par la Belgique ou de représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats, entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher;

3° la construction ou l'extension de commerces de tous types ou des activités de production de services matériels entraînant le dépassement du seuil de 1 000 m² de superficie de plancher;

4° la construction ou l'extension d'hôtels entraînant le dépassement du seuil de 50 chambres;

5° la construction ou l'extension de parkings entraînant le dépassement des seuils de 24 emplacements couverts ou de 50 emplacements à l'air libre, à moins que les superficies y réservées aient été prises en compte dans les superficies de plancher des projets visés du 1° au 4°.

Lorsque les seuils visés ci-dessus ont déjà été atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieures, ne sont prélevées que sur des superficies de plancher supplémentaires créées.

En cas de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde les charges d'urbanisme ne sont prélevées que si des superficies de plancher supplémentaires sont créées.

Art. 3. Donnent lieu obligatoirement à l'imposition de charges d'urbanisme, les permis d'urbanisme autorisant le changement de destination d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, avec ou sans travaux, en vue :

1° d'y planter des bureaux ou des activités de production de biens immatériels, entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher;

2° d'y établir une assemblée parlementaire et ses services, une ou plusieurs missions diplomatiques, un ou des postes consulaires de carrière d'Etats reconnus par la Belgique ou une ou plusieurs représentation d'entités fédérées ou assimilées de ces Etats, entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher;

3° d'y établir un ou des commerces de tous types ou des activités de production de services matériels entraînant le dépassement du seuil de 1 000 m² de superficie de plancher;

b) "Geconventioneerde woningen": woningen die onderworpen zijn aan door de vergunnende overheid vastgestelde bijzondere voorwaarden inzake verkoop- of huurprijs, oppervlakte en inkomstenplafond voor de toegankelijkheid tot de woning;

c) "Vloeroppervlakte": 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 door kokers, trappenhuisen en liftschachten;

d) "Parkingoppervlakte": Som van de vloeroppervlakten die bestemd zijn als parkeerruimte, uitgezonderd de ondergronds gelegen oppervlakten en die de aanvulling zijn van een andere bestemming;

De afmetingen van de parkings worden gemeten met inbegrip van de oprit of toegangswegen en de circulatiezones. De afmetingen van de parkings 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 door kokers, trappenhuisen en liftschachten.

HOOFDSTUK II. — *Feiten die verplichte stedenbouwkundige lasten tot gevolg hebben*

Art. 2. Er moeten steeds stedenbouwkundige lasten worden opgelegd bij stedenbouwkundige vergunningen voor :

1° de bouw of uitbreiding van kantoorgebouwen of van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 500 m² overschreden wordt;

2° de bouw of uitbreiding van 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, waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 500 m² overschreden wordt;

3° de bouw of uitbreiding van alle mogelijke types handelszaken of van activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 1 000 m² overschreden wordt;

4° de bouw of uitbreiding van hotels waardoor de drempel van 50 kamers overschreden wordt;

5° de bouw of uitbreiding van parkings waardoor de drempels van 24 overdekte of 50 parkeerplaatsen in open lucht overschreden worden, tenzij de daarvoor gereserveerde oppervlakte in aanmerking werd genomen in de vloeroppervlakten van de projecten bedoeld in 1° tot 4°.

Wanneer de hogerop bedoelde drempels reeds bereikt of overschreden zijn, worden de stedenbouwkundige lasten, bij latere uitbreidingen, enkel geheven op de bijkomende vloeroppervlakten.

In het geval van afbraak-wederopbouw of diepgaande renovatie worden de stedenbouwkundige lasten slechts opgelegd wanneer bijkomende vloeroppervlakten worden gecreëerd.

Art. 3. Er moeten steeds stedenbouwkundige lasten worden opgelegd bij stedenbouwkundige vergunningen voor de bestemmingswijziging van een gebouw of deel van een gebouw, met of zonder werken, voor :

1° de implantation van kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 500 m² overschreden wordt;

2° de vestiging van een parlementaire raad en zijn diensten, één of meerdere diplomatieke missies, één of meerdere consulaatsposten van Staten die erkend zijn door België of één of meerdere vertegenwoordigingen van verenigde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten, waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 500 m² overschreden wordt;

3° de vestiging van één of meerdere van alle mogelijke types van handelszaken of van activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten waardoor de vloeroppervlaktedrempel van 1 000 m² overschreden wordt;

4° d'y établir un ou des hôtels entraînant le dépassement du seuil de 50 chambres;

5° d'y établir un parking entraînant le dépassement des seuils de 24 emplacements couverts ou de 50 emplacements à l'air libre, à moins que les superficies y réservées ait été prises en compte dans les superficies de plancher des projets visés au 1° à 4°.

Lorsque les seuils visés ci-dessus ont déjà été atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieures, ne sont prélevées que sur des superficies de plancher supplémentaires créées.

CHAPITRE III. — *Nature des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives*

Art. 4. § 1^{er}. Les charges d'urbanisme portent prioritairement sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement de logements sociaux, assimilés aux logements sociaux, ou conventionnés et de leur environnement urbain, à proximité des projets qui les génèrent. En fonction des impératifs et des besoins de l'autorité délivrante et moyennant due motivation, les charges peuvent notamment également porter de manière plus générale, sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement des espaces, équipements et bâtiments publics, des voiries et des espaces verts ou sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde appartenant à une personne publique ou sur un autre type de logement que ceux visés ci-dessus.

§ 2. En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement ou dans les zones d'intérêt régional du plan régional d'affectation du sol, l'autorité délivrante peut choisir librement la nature des charges parmi toutes les possibilités prévues au § 1^{er}.

Art. 5. Les charges d'urbanisme peuvent porter en tout ou complémentairement sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements.

CHAPITRE IV. — *Importance des charges d'urbanisme obligatoire*

Art. 6. Chaque tranche de m² de superficie de parking ou de plancher du projet qui génère des charges d'urbanisme fait l'objet de charges équivalentes à un montant de 125 euros et ce quelque soit la nature de la charge imposée.

Art. 7. § 1^{er}. Le montant des charges est réduit à 75 €, dans les cas suivants :

1° lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre, en cours, de revitalisation d'un quartier visé par l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;

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 imposant la charge fait application des prescriptions 0.8, 0.10 ou 4.4 du plan régional d'affectation du sol.

§ 2. Les montants prévus en application des articles 6 et 7, § 1^{er}, sont augmentés de 10 % lorsque le terrain est mis à disposition par l'autorité délivrante.

§ 3. Exceptionnellement, les montants visés ci-dessus peuvent, au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, être réduits moyennant due motivation en raison de circonstances particulières, notamment d'ordre technique, liées à la mise en œuvre soit du permis d'urbanisme, soit des charges d'urbanisme.

CHAPITRE V. — *Exonération de charges obligatoires et facultatives*

Art. 8. Sont exonérés de charges d'urbanisme :

- 1° la réalisation de logements;
- 2° la réalisation d'espaces verts;
- 3° la réalisation de parkings de transit;

4° la réalisation des équipements d'intérêt collectif ou de service public suivants : les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus ou de morale laïque;

4° de vestiging van één of meerdere hotels waardoor de drempel van 50 kamers overschreden wordt;

5° de inrichting van een parking waardoor de drempel van 24 overdekte of van 50 parkeerplaatsen in open lucht overschreden wordt, tenzij de daarvoor gereserveerde oppervlakte in aanmerking werd genomen in de vloeroppervlakten van de projecten bedoeld in 1° tot 4°

Wanneer de hogerop bedoelde drempels reeds bereikt of overschreden zijn, worden de stedenbouwkundige lasten, bij latere uitbreidingen, enkel geheven op de bijkomende vloeroppervlakten.

HOOFDSTUK III. — *Aard van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten*

Art. 4. § 1 De stedenbouwkundige lasten hebben prioriterend betrekking op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen en hun stedelijke omgeving, in de nabijheid van de projecten die hen genereren. In functie van de noden en de verplichtingen van de vergunnende overheid en op voorwaarde van de nodige motivering kunnen de lasten met name tevens betrekking hebben op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van de openbare ruimten, voorzieningen en gebouwen, van het wegennet en de groene ruimten, of op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van het beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven onroerend erfgoed dat aan een publiek persoon toebehoort of op een ander type woning dan de hogerop bedoelde.

§ 2. In de gebieden van culturele, historische, esthetische waarde en/of voor stadsverfraaiing of in de gebieden van gewestelijk belang van het gewestelijk bestemmingsplan, mag de vergunnende overheid vrij de aard van de lasten bepalen binnen de mogelijkheden voorzien in § 1.

Art. 5. De stedenbouwkundige lasten kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een geldsom die moet bijdragen tot de financiering van openbare programma's die de realisatie, de aanpassing of de renovatie van wegen, van groene ruimten, van openbare gebouwen, van openbare voorzieningen of van woningen tot doel hebben.

HOOFDSTUK IV. — *Omvang van de verplichte stedenbouwkundige lasten*

Art. 6. Elke m² parking- of vloeroppervlakte van het project dat stedenbouwkundige lasten genereert wordt het voorwerp van lasten gelijkwaardig aan een bedrag van 125 euro en dit, ongeacht de aard van de opgelegde lasten.

Art. 7. § 1^{er}. Het bedrag van de lasten wordt, in de volgende gevallen, herleid tot 75 € :

1° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken gelegen in een bestaande perimeter voor de herwaardering van een wijk, bedoeld door de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de organisatie van de herwaardering van de wijken;

2° wanneer de vergunning betrekking heeft op de realisatie van handelingen en werken voor de opwaardering van beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven onroerend erfgoed;

3° wanneer de vergunning die de last oplegt de toepassing inhoudt van de voorschriften 0.8, 0.10 of 4.4 van het gewestelijk bestemmingsplan toe.

§ 2. De bedragen voorzien bij toepassing van de artikelen 6 en 7, § 1 worden vermeerderd met 10 % wanneer het terrein ter beschikking wordt gesteld door de vergunnende overheid.

§ 3. De hoger vermelde bedragen kunnen, op het ogenblik van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, uitzonderlijk verminderd worden mits een degelijke motivering naar aanleiding van bijzondere omstandigheden, met name van technische aard, in verband met de tenuitvoerbrenging van hetzelfde de stedenbouwkundige vergunning hetzelfde de stedenbouwkundige lasten.

HOOFDSTUK V. — *Vrijstelling van verplichte en facultatieve lasten*

Art. 8. Worden vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten :

- 1° de realisatie van woningen;
- 2° de realisatie van een groene ruimte;
- 3° de realisatie van een transitparkeerplaats;

4° de realisatie van de volgende voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten : voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen of voorzieningen voor erkende erediensten of niet-confessionele zedenleer;

5° le permis ayant pour objet de permettre l'implantation d'une des destinations visées à l'article 3 alors que la destination existante légalement implantée dans l'immeuble est l'une des autres destinations visées à l'article 3, et ce, uniquement si ce changement de destination résulte des nouvelles définitions du glossaire du PRAS.

CHAPITRE VI. — *Délai de réalisation des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives*

Art. 9. Lorsque l'autorité délivrante n'impose pas dans le permis le planning imposant 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 base du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges et doivent être achevés dans les trois ans de l'ouverture du chantier qui est à l'origine de l'imposition des charges;

2° lorsque les actes et travaux relatifs aux charges nécessitent un permis distinct du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges, la demande de permis doit être introduite par le titulaire du permis dans l'année qui suit la délivrance du permis qui est à l'origine de l'imposition des charges.

Ces délais peuvent, sur demande motivée du titulaire du permis, être revus par l'autorité qui a délivré le permis, pour autant toutefois que la demande en ait été faite au moins deux mois avant l'échéance du délai.

CHAPITRE VII. — *Garanties financières*

Art. 10. Hors le cas où les charges d'urbanisme portent en tout sur le versement d'une somme d'argent, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant le début d'exécution du chantier relatif au projet qui est à l'origine de l'imposition des charges.

La garantie doit être proportionnée au coût estimé de l'investissement considéré comme charges.

Elle peut être libérée au fur et à mesure de l'exécution des charges et à due concurrence de l'investissement consenti comme charges, sans pouvoir dépasser 60 %, le solde n'étant libéré que lors de l'agrément de la réalisation des charges par l'autorité délivrante.

Art. 11. 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 10. Il en va de même en cas de réalisation des charges par un tiers.

Art. 12. Sans préjudice d'éventuelles poursuites judiciaires, la garantie est acquise de plein droit et à due concurrence de l'investissement restant à consentir comme charges, 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 9, sauf cas de force majeure;

2° lorsque le permis qui est à l'origine de l'imposition des charges se périme après avoir été mis en œuvre partiellement; lorsque la préemption est intervenue en raison d'un cas de force majeure, la garantie n'est acquise qu'à due concurrence de la réalisation des superficies de plancher justifiant l'imposition des charges;

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 périme.

Art. 13. 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.

5° de vergunning die betrekking heeft op de implanting van één van de bestemmingen bedoeld in artikel 3, terwijl de bestaande bestemming die wettelijk is ingeplant in het gebouw één van de andere bestemmingen is, bedoeld in artikel 3 en dit enkel als de verandering van de bestemming voortvloeit uit de nieuwe definities uit het glossarium van het GBP.

HOOFDSTUK VI. — *Termijn voor de realisatie van de verplichte of facultatieve stedenbouwkundige lasten*

Art. 9. Wanneer de vergunnende overheid in de vergunning geen planning oplegt die de orde 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 en moeten voltooid zijn binnen de drie jaar van de aanvang van de werken die aan de oorsprong van opgelegde lasten liggen;

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.

Die termijnen kunnen, op een met redenen omklede aanvraag van de houder van de vergunning door de vergunnende overheid, herzien worden, voor zover evenwel dat de aanvraag hier toe minstens twee maand vóór het verstrijken van de termijn is gebeurd.

HOOFDSTUK VII. — *Financiële waarborgen*

Art. 10. Behoudens het geval waarin de stedenbouwkundige lasten geheel de vorm aannemen van de storting van een geldsom, dient de houder van de vergunning een financiële waarborg te leveren vóór de aanvang van de werken van het project waarvoor de lasten werden opgelegd.

Die waarborg moet in verhouding staan tot de geraamde kostprijs van de investeringen die als lasten worden beschouwd.

De waarborg kan vrijgemaakt worden naarmate de lasten worden uitgevoerd en in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten werden gedaan; er mag evenwel in geen geval meer dan 60 % van de waarborg worden vrijgegeven, waarbij het saldo pas wordt vrijgegeven wanneer de vergunnende overheid de realisatie van de lasten heeft goedgekeurd.

Art. 11. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragerende partij borg 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 10. Hetzelfde geldt wanneer de lasten worden gerealiseerd door een derde.

Art. 12. Onverminderd eventuele gerechtelijke vervolgingen zal de waarborg van rechtswege verworven zijn ten belope van de investeringen die nog gedaan moeten worden bij wijze van lasten, 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 9, behoudens bij overmacht;

2° wanneer de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd vervalt nadat de desbetreffende werken gedeeltelijk werden uitgevoerd; wanneer de vergunning vervallen is door overmacht, zal de waarborg slechts verworven zijn ten belope van de realisatie van de vloeroppervlakten die het opleggen van de lasten verantwoorden;

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

- 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 vervallen is.

Art. 13. De waarborg wordt slechts vrijgemaakt zonder realisatie van de lasten waanneer de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd vervallen is zonder dat het project werd uitgevoerd, zelfs niet gedeeltelijk.

CHAPITRE VIII. — *Dispositions finales*

Art. 14. Le présent arrêté entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 15. Le Ministre qui a l'Aménagement du Territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 12 juin 2003.

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 des Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

D. DUCARME

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

F. 2003 — 2774 [C — 2003/31346]

12 JUIN 2003. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission Royale des Monuments et des Sites ou de l'intervention d'un architecte

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, notamment l'article 4, alinéa 3;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme et notamment les articles 84, § 2, 117 et 141, § 3;

Vu l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier et notamment l'article 4, § 1^{er};

Vu l'avis du Conseil d'Etat du 18 mars 2003;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances du 5 décembre 2002;

Vu l'avis de la Commission royale des Monuments et Sites du 8 mai 2002;

Vu le glossaire du Plan régional d'affectation du sol adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001;

Vu le glossaire du Règlement régional d'urbanisme adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003;

Sur la proposition du Ministre-Président chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

Arrête :

TITRE I^{er}. — Dispositions générales

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° « avis de la commission de concertation » : avis de la commission de concertation exigé en vertu de l'article 4, § 1^{er}, de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier;

2° « avis de la commission royale des monuments et des sites » : avis conforme de la Commission royale des monuments et des sites exigé en vertu de l'article 141, § 3, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

3° « avis de la commune » : avis du collège des bourgmestres et échevins exigé en vertu de l'article 141, § 3, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

4° « avis du fonctionnaire délégué » : avis du fonctionnaire délégué exigé en vertu de l'article 117 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

HOOFDSTUK VIII. — *Slotbepalingen*

Art. 14. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van zijn bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 15. De minister tot wiens bevoegdheden Ruimtelijke Ordening behoort wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

Brussel, 12 juni 2003.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

D. DUCARME

**MINISTERIE
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

N. 2003 — 2774 [C — 2003/31346]

12 JUNI 2003. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, inzonderheid op artikel 4, derde lid;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, inzonderheid op de artikelen 84, § 2, 117 en 141, § 3;

Gelet op de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerend erfgoed, inzonderheid op artikel 4, § 1^o;

Gelet op het advies van de Raad van State van 18 maart 2003;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën van 5 december 2002;

Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 8 mei 2002;

Gelet op de woordenlijst van het bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2002 goedgekeurd Gewestelijk Bestemmingsplan;

Gelet op de woordenlijst van de bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 april 2003 goedgekeurde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Op voordracht van de Minister-Voorzitter belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

Besluit :

TITEL I. — Algemene bepalingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit, dient men te verstaan onder :

1° « advies van de overlegcommissie » : advies van de overlegcommissie vereist krachtens artikel 4 § 1^o van de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerend erfgoed;

2° « advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen » : eensluidend advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen vereist krachtens artikel 141, § 3, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

3° « advies van de gemeente » : advies van het College van burgemeester en schepenen vereist krachtens artikel 141, § 3, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

4° « advies van de gemachtigde ambtenaar » : advies van de gemachtigde ambtenaar vereist krachtens artikel 117 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;