

**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION  
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN  
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

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

[C – 2001/31192]

**Circulaire n° 15 explicative  
sur le régime de l'abrogation implicite**

Table des matières

- A. Rappel de l'évolution normative en région de Bruxelles-Capitale
1. La hiérarchie des plans
  2. Le principe de l'abrogation explicite ne peut faire obstacle au principe de l'abrogation implicite
  3. Simplification législative du 14 décembre 2000
- B. Présentation générale de la problématique de l'abrogation implicite
- C. Méthode d'examen de la conformité des dispositions des PPAS en vigueur avec le PRAS
1. Articulation des prescriptions des PPAS avec les prescriptions générales du PRAS
    - a. Les prescriptions générales du PRAS qui constituent des données essentielles du plan
    - b. Le système de la carte des soldes de bureaux admissibles
  2. Articulation des prescriptions des PPAS avec les prescriptions particulières du PRAS
    - a. Première étape : identification des prescriptions applicables.
    - b. Deuxième étape : comparer des prescriptions utilisant des concepts comparables.
    - c. Troisième étape : confrontation des prescriptions particulières du PPAS aux prescriptions particulières du PRAS.
      1. Observations préalables :
        - 1.1. Les conditions procédurales prévues par les prescriptions particulières du PRAS
        - 1.2. Le sort de l'accessoire suit celui du principal
        - 1.3. L'abrogation des prescriptions littérales d'un PPAS ont une dimension spatiale
      2. L'examen de la compatibilité
        - 2.1. Le PPAS est plus laxiste que le PRAS.
        - 2.2. Le PPAS est plus restrictif que le PRAS.
    - i. – Le PPAS ne permet pas les affectations principales prévues au PRAS.
    - ii. – Le PPAS introduit des restrictions aux affectations principales prévues par le PRAS.
    - iii. – Le PPAS ne permet pas ou emporte des restrictions aux affectations secondaires prévues au PRAS.
- D. Le sort des permis de lotir incompatibles avec le PRAS
1. Les permis de lotir délivrés après le 22 avril 1962
  2. Le lotissement ayant fait l'objet d'un accord du service de l'urbanisme avant le 22 avril 1962

**MINISTERIE  
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

[C – 2001/31192]

**Omzendbrief nr. 15 betreffende  
het stelsel van de impliciete opheffing**

Inhoud

- A. Terugblik op de evolutie van de normen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
1. De hiërarchie van de plannen
  2. Het principe van de expliciete opheffing mag geen obstakel vormen voor het principe van de impliciete opheffing
  3. Vereenvoudiging van de wetgeving van 14 december 2000
- B. Algemene voorstelling van de problematiek van de impliciete opheffing
- C. Methode voor het onderzoek van de conformiteit van de bepalingen van de van kracht zijnde B.B.P.'s met het G.B.P.
1. Controle van de overeenstemming van de voorschriften van de B.B.P.'s met de algemene voorschriften van het G.B.P.
    - a. De algemene voorschriften van het G.B.P. die wezenlijke elementen vormen van het plan
    - b. Het systeem van de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren
  2. Controle van de overeenstemming van voorschriften van de B.B.P.'s met de bijzondere voorschriften van het G.B.P.
    - a. Eerste stap : identificatie van de voorschriften van toepassing.
    - b. Tweede stap : vergelijking van de voorschriften op basis van vergelijkbare concepten.
    - c. Derde stap : vergelijking van de bijzondere voorschriften van het B.B.P. met de bijzondere voorschriften van het G.B.P.
      1. Voorafgaande beschouwingen :
        - 1.1. De procedurele voorwaarden voorzien door de bijzondere voorschriften van het G.B.P.
        - 1.2. Het lot van het bijkomend element volgt dat van het hoofdelement
        - 1.3. De opheffing van de woordelijke voorschriften van een B.B.P. heeft een ruimtelijke dimensie
      2. Onderzoek van de verenigbaarheid
        - 2.1. Het B.B.P. is soepeler dan het G.B.P.
        - 2.2. Het B.B.P. is restrictiever dan G.B.P.
    - i. – Het B.B.P. laat niet de hoofdbestemmingen toe die door het G.B.P. zijn voorzien.
    - ii. – Het B.B.P. voert beperkingen in op de door het G.B.P. voorziene hoofdbestemmingen
    - iii. – Het B.B.P. verhindert of beperkt de door het G.B.P. voorziene secundaire bestemmingen
- D. Het lot van de verkavelingsvergunningen die niet overeenstemmen met het G.B.P.
1. De verkavelingsvergunningen die werden afgeleverd na 22 april 1962
  2. De verkaveling die het voorwerp heeft uitgemaakt van een akkoord van de dienst stedenbouw vóór 22 april 1962

Au Collège des Bourgmestre et Echevins,

Au Fonctionnaire délégué,

Au Collège d'urbanisme

Par la présente circulaire, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale entend expliciter le régime de l'abrogation implicite tel qu'applicable après l'adoption du nouveau plan régional d'affectation du sol.

#### A. RAPPEL DE L'EVOLUTION NORMATIVE EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

##### 1. La hiérarchie des plans

L'ordonnance organique de la planification établit une hiérarchie entre les plans d'affectation du sol (P.R.A.S. > [P.C.D. lorsqu'il contient des dispositions relatives à l'affectation du sol] >P.P.A.S.).

Cette hiérarchie des plans ne pose guère de difficultés lorsque le plan inférieur est adopté après le plan supérieur. Dans ce cas, le plan inférieur doit se conformer au plan supérieur, à moins qu'il soit fait application du mécanisme de dérogation prévu aux articles 37 et 50 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme.

Les difficultés surgissent lorsque préexiste un plan inférieur qui prévoit des affectations incompatibles avec le plan supérieur nouveau.

##### 2. Le principe de l'abrogation explicite ne peut faire obstacle au principe de l'abrogation implicite

L'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, dans sa version originaire, entendait privilégier la sécurité juridique en considérant que les dispositions des plans inférieurs continuaient à s'appliquer tant qu'elles ne faisaient pas l'objet d'une abrogation expresse par le plan supérieur nouveau. C'est ainsi qu'était prévu, à l'article 34 de l'ordonnance, que l'arrêté du Gouvernement qui adopte le plan régional d'affectation du sol énumère les dispositions non conformes qu'il abroge des plans communaux.

Ce système permettait une très grande sécurité juridique, dans la mesure où les citoyens pouvaient connaître avec précision les dispositions applicables à leurs biens, en se référant à l'ensemble des dispositions des plans inférieurs non abrogés explicitement par le plan régional d'affectation du sol.

Toutefois, la section d'administration du Conseil d'Etat, à l'occasion d'un arrêt de principe, a critiqué cette solution en rappelant qu'il n'appartenait pas au conseil régional de remettre en cause le principe de la hiérarchie des plans qui trouve son expression dans l'article 159 de la constitution. Autrement dit, le principe de l'abrogation explicite ne peut exclure le principe de l'abrogation implicite d'un plan inférieur incompatible avec un plan supérieur nouveau (C.E., ASBL Front Commun des Groupements de Défense de la Nature, n° 75.710 du 10 septembre 1998).

L'irruption du principe de l'abrogation implicite, qu'une pratique administrative constante excluait jusqu'alors, est générateur d'insécurité juridique. Une multitude de plans particuliers d'affectation du sol ont été abrogés implicitement par le plan de secteur en 1979 et par le volet réglementaire du plan régional de développement en 1995, sans qu'une évaluation de l'ensemble des abrogations implicites intervenues n'ait été entreprise de façon systématique, compte tenu du système de hiérarchie des plans alors appliqué.

Il en résulte que les administrations communales, qui souhaitent identifier celles des dispositions de leurs plans particuliers qui sont encore applicables, sont en principe supposées vérifier préalablement la conformité de ces dispositions avec le plan de secteur de 1979 (lorsque le plan particulier a été adopté ou dernièrement modifié avant le plan de secteur), le plan régional de développement de 1995 (lorsque le plan particulier a été adopté ou dernièrement modifié avant le plan régional de développement) et le plan régional d'affectation du sol de 2001 (lorsque le plan particulier a été adopté ou dernièrement modifié avant le plan régional d'affectation du sol).

On comprend aisément que, compte tenu du nombre de P.P.A.S. existants, la réalisation d'un tel travail avec trois plans régionaux qui se sont succédés dans le temps est, par son extrême complexité, générateur d'insécurité juridique.

Aan het College van Burgemeester en Schepenen,

Aan de Gemachtigde Ambtenaar,

Aan het Stedenbouwkundig College

Met deze omzendbrief wil de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het stelsel van de impliciete opheffing toelichten zoals dat van toepassing is na de goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan.

#### A. TERUGBLIK OP DE EVOLUTIE VAN DE NORMEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

##### 1. De hiërarchie van de plannen

De ordonnantie houdende organisatie van de planning bepaalt een hiërarchie van de bestemmingsplannen (G.B.P. > [GemOP wanneer dat bepalingen bevat met betrekking tot de bodembestemming] > B.B.P.).

Die hiërarchie van de plannen vormt geen problemen wanneer het lager plan wordt goedgekeurd na het hoger plan. In dat geval dient het lager plan zich te schikken naar het hoger plan, tenzij gebruik wordt gemaakt van het afwijkingsmechanisme voorzien in de artikelen 37 en 50 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

De moeilijkheden duiken op wanneer reeds een lager plan bestaat dat voorziet in bestemmingen die niet verenigbaar zijn met het nieuw hoger plan.

##### 2. Het principe van de expliciete opheffing mag geen obstakel vormen voor het principe van de impliciete opheffing

De ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw beoogde, in haar oorspronkelijke versie, de juridische zekerheid door te stellen dat de bepalingen van de lagere plannen van toepassing bleven zolang ze niet uitdrukkelijk werden opgeheven door het nieuw hoger plan. Zo voorzagt artikel 34 van de ordonnantie dat het Regeringsbesluit ter goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan de niet-conforme bepalingen van de gemeentelijke plannen dient op te sommen die door het gewestelijk plan werden opgeheven.

Dat systeem bood een zeer grote rechtszekerheid, in die zin dat de burgers heel precies konden weten welke bepalingen van toepassing zijn op hun goederen, door zich te baseren op alle bepalingen van de lagere plannen die niet expliciet werden opgeheven door het gewestelijk bestemmingsplan.

Maar de administratieve sectie van de Raad van State uitte in een principiële kritiek op die oplossing. De Raad wees erop dat het niet aan de Gewestraad is om het principe van de hiërarchie van de plannen in vraag te stellen, dat wordt bepaald in artikel 159 van de grondwet. Met andere woorden, het principe van de expliciete opheffing mag niet leiden tot uitsluiting van het principe van de impliciete opheffing van een lager plan dat niet verenigbaar is met een nieuw hoger plan (R.v.S., ASBL Front Commun des Groupements de Défense de la Nature, nr. 75.710 van 10 september 1998).

De intrede van het principe van de impliciete opheffing, dat tot dan toe werd uitgesloten door een constante administratieve praktijk, is een bron van juridische onzekerheid. Er werden heel wat bijzondere bestemmingsplannen impliciet opgeheven door het gewestplan in 1979 door het verordenende luik van het gewestelijk ontwikkelingsplan in 1995, zonder dat een systematische evaluatie werd gemaakt van alle impliciete opheffingen, rekening houdend met het systeem van de plannehiërarchie dat in die tijd van toepassing was.

Bijgevolg worden de gemeentebesturen die precies willen natrekken welke bepalingen van hun bijzondere plannen nog van toepassing zijn, in principe verondersteld om vooraf na te gaan of die bepalingen overeenstemmen met het gewestplan van 1979 (wanneer het bijzonder plan werd goedgekeurd of voor het laatst werd gewijzigd vóór het gewestplan), het gewestelijk ontwikkelingsplan van 1995 (wanneer het bijzonder plan werd goedgekeurd of voor het laatst werd gewijzigd vóór het gewestelijk ontwikkelingsplan) en het gewestelijk bestemmingsplan van 2001 (wanneer het bijzonder plan werd goedgekeurd of voor het laatst werd gewijzigd vóór het gewestelijk bestemmingsplan).

Het spreekt voor zich dat de uitvoering van een dergelijke opdracht, rekening houdend met het aantal bestaande B.B.P.'s, met drie gewestelijke plannen die elkaar in de tijd zijn opgevolgd, door de extreme complexiteit ervan leidt tot juridische onzekerheden.

### 3. Simplification législative du 14 décembre 2000

Afin de simplifier le travail des fonctionnaires et rétablir un minimum de sécurité juridique, l'ordonnance organique a été modifiée le 14 décembre 2000.

Son article 205, § 4, dispose désormais que :

« Les dispositions des plans particuliers d'affectation du sol implicitement abrogées en raison de leur défaut de conformité au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise ou aux dispositions réglementaires du premier plan régional de développement adoptés après leur entrée en vigueur recouvrent leurs effets initiaux dans la mesure de leur conformité au premier plan régional d'affectation du sol, à moins qu'elles aient été entre-temps modifiées ou explicitement abrogées. »

Il en résulte concrètement que les fonctionnaires pourront se contenter de vérifier uniquement la conformité des P.P.A.S. dont ils font application au seul P.R.A.S.

#### B. PRESENTATION GENERALE DE LA PROBLEMATIQUE DE L'ABROGATION IMPLICITE

La problématique de l'abrogation implicite implique un examen de la conformité des prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol en vigueur (au jour de l'adoption du plan régional d'affectation du sol) aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol.

Conformément à l'enseignement des arrêts STENOO, n° 23.832 du 30 décembre 1983, LANAJO, n° 40.533 du 30 septembre 1992 et ASBL Front Commun des Groupements de Défense de la Nature, n° 75.710 du 10 septembre 1998, le plan particulier d'affectation du sol ne reste en vigueur que dans la mesure où il est compatible avec le plan régional d'affectation du sol.

#### C. METHODE D'EXAMEN DE LA CONFORMITE DES DISPOSITIONS DES PPAS EN VIGUEUR AVEC LE PRAS

Il convient de distinguer l'examen de la compatibilité des prescriptions des PPAS par rapport aux prescriptions générales du PRAS, d'une part, et par rapport aux prescriptions particulières du PRAS, d'autre part.

##### 1. Articulation des prescriptions des PPAS avec les prescriptions générales du PRAS

a. Les prescriptions générales du PRAS qui constituent des données essentielles du plan

Les prescriptions générales et particulières du PRAS peuvent contenir des données essentielles du P.R.A.S. Les dispositions des plans particuliers ne peuvent jamais porter atteinte à une donnée essentielle du PRAS. (1)

Parmi les prescriptions générales qui constituent des données essentielles du PRAS, on sera particulièrement attentif aux prescriptions générales suivantes :

— La prescription générale 0.7. qui autorise, à certaines conditions, l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones du plan;

— La prescription générale 0.8 qui autorise, à certaines conditions et en vue de protéger le patrimoine, la réaffectation des immeubles inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés dans leur totalité ou partiellement dans leurs éléments principaux;

— La prescription générale 0.9. qui autorise, à certaines conditions, la transformation, la rénovation, la reconstruction ou le changement d'utilisation ou de destination des immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan;

— La prescription générale 0.10 qui autorise, à certaines conditions, la transformation, la rénovation et la réaffectation des bâtiments construits avant 1979 et inexploités depuis plus de 5 ans avant l'entrée en vigueur du plan;

— La prescription générale 0.11 qui autorise la poursuite, le prolongement, la renouveau et la modification des permis d'environnement nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan.

### 3. Vereenvoudiging van de wetgeving van 14 december 2000

Om het werk van de ambtenaren te vereenvoudigen en opnieuw een minimum aan rechtszekerheid te bieden, werd de organieke ordonnantie gewijzigd op 14 december 2000.

Artikel 205, § 4, van die ordonnantie bepaalt voortaan het volgende :

« De bepalingen van de bijzondere bestemmingsplannen die impliciet werden opgeheven omdat zij niet overeenstemden met het gewestplan van de Brusselse agglomeratie of met de verordenende bepalingen van het eerste gewestelijk ontwikkelingsplan die werden goedgekeurd nadat die bepalingen van kracht werden, krijgen hun aanvankelijke uitwerking terug in de mate waarin zij overeenstemmen met het eerste gewestelijk bestemmingsplan, tenzij zij intussen werden gewijzigd of uitdrukkelijk werden opgeheven. »

Dit houdt concreet in dat de ambtenaren enkel nog hoeven na te gaan of de B.B.P.'s die ze toepassen, overeenstemmen met het G.B.P.

#### B. ALGEMENE VOORSTELLING VAN DE PROBLEMATIEK VAN DE IMPLICIETE OPHEFFING

De problematiek van de impliciete opheffing impliceert een onderzoek van de conformiteit van de voorschriften van de van kracht zijnde bijzondere bestemmingsplannen (op de dag van de goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan) met de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan.

Overeenkomstig de arresten STENOO, nr. 23.832 van 30 december 1983, LANAJO, nr. 40.533 van 30 september 1992 en ASBL Front Commun des Groupements de Défense de la Nature, nr. 75.710 van 10 september 1998, blijft het bijzonder bestemmingsplan slechts van kracht voor zover het overeenstemt met het gewestelijk bestemmingsplan.

#### C. METHODE VOOR HET ONDERZOEK VAN DE CONFORMITEIT VAN DE BEPALINGEN VAN DE VAN KRACHT ZIJNDE B.B.P.'S MET HET G.B.P.

Men dient een onderscheid te maken tussen het onderzoek van de verenigbaarheid van de voorschriften van de B.B.P.'s met de algemene voorschriften van het G.B.P. enerzijds, en met de bijzondere voorschriften van het G.B.P. anderzijds.

##### 1. Controle van de overeenstemming van de voorschriften van de B.B.P.'s met de algemene voorschriften van het G.B.P.

a. De algemene voorschriften van het G.B.P. die wezenlijke elementen vormen van het plan

De algemene en bijzondere voorschriften van het G.B.P. kunnen wezenlijke elementen van het G.B.P. bevatten. De bepalingen van de bijzondere plannen mogen nooit indruisen tegen een wezenlijk element van het G.B.P. (1)

Onder de algemene voorschriften die wezenlijke elementen van het G.B.P. vormen, stippen we in het bijzonder de volgende algemene voorschriften aan :

— Algemeen voorschrift 0.7. dat, onder bepaalde voorwaarden, de vestiging van uitrustingen van collectief belang of voor openbare diensten toelaat in alle gebieden van het plan;

— Algemeen voorschrift 0.8 dat, onder bepaalde voorwaarden en met het oog op de bescherming van het erfgoed, de herbestemming toelaat van een onroerend goed dat is ingeschreven op de bewaerlijst of volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd is;

— Algemeen voorschrift 0.9. dat, onder bepaalde voorwaarden, de verbouwing, renovatie, heropbouw of wijziging van gebruik of bestemming toelaat van bestaande onroerende goederen waarvan de bestemming vermeld is in de bouw- of stedenbouwkundige vergunningen die hierop betrekking hebben of, bij ontstentenis daarvan, waarvan het rechtmatig gebruik niet overeenstemt met de bestemmingen van het plan;

— Algemeen voorschrift 0.10 dat, onder bepaalde voorwaarden, de verbouwing, renovatie en herbestemming toelaat van gebouwen die werden opgericht vóór 1979 en sinds meer dan 5 jaar leegstonden vóór de invoeging van het plan;

— Algemeen voorschrift 0.11 dat de verderzetting, verlenging, vernieuwing en wijziging toelaat van milieuvergunningen die nodig zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan.

Les plans particuliers ne peuvent jamais empêcher l'autorité déléguée, lorsqu'elle le juge urbanistiquement opportun, de faire application de ces prescriptions générales. Les plans particuliers antérieurs au PRAS qui ne permettraient pas d'appliquer l'une de ces prescriptions générales sont implicitement abrogés en ce qu'ils empêchent l'application de ces prescriptions générales.

On sera attentif au fait que plusieurs de ces prescriptions générales impose le recours aux mesures particulières de publicité. Les plans particuliers implicitement abrogés en ce qu'ils empêchent l'application de ces prescriptions générales n'exonèrent pas les demandes de certificat et de permis d'urbanisme des mesures particulières de publicité prévues par ces prescriptions générales.

Certes l'article 67bis de l'ordonnance stipule que "le plan particulier d'affectation du sol approuvé après le 1<sup>er</sup> janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme et de lotir et de certificats d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par les plans supérieurs. » Toutefois, cette exemption n'est pas applicable lorsque la prescription du plan régional d'affectation du sol qui impose le recours aux mesures particulières de publicité a implicitement abrogé le plan particulier d'affectation du sol en ce qu'il interdit ce que la prescription du plan régional d'affectation du sol autorise.

En effet, dans cette hypothèse, il n'est pas fait application du plan particulier, dans la mesure où celui-ci est précisément implicitement abrogé en ce qu'il empêche l'application de l'une des prescriptions générales considérées. Dès lors qu'il n'est pas fait application du plan particulier, l'effet de dispense prévu par l'article 67bis de l'ordonnance ne saurait trouver à s'appliquer.

#### b. Le système de la carte des soldes de bureaux admissibles

A la différence des prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol, la prescription générale 0.14 ne détermine pas les activités auxquelles une zone peut être affectée.

Elle introduit au niveau de chaque maille du PRAS un mécanisme de gestion des permis au regard de la pression tertiaire induite par les bureaux et les activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et dans les zones de mixité. Cette gestion se fait au regard du solde de bureaux et d'activité productive de biens immatériels admissibles dans la maille. Ce solde est forcément appelé à fluctuer dans le temps.

Il s'ensuit qu'il ne peut y avoir de conflit entre les effets de la prescription générale 0.14 et les prescriptions d'un plan particulier. Certes, lorsque le plan particulier autorise du bureau ou des activités productives de biens immatériels dans une maille négative, les affectations prévues par le plan particulier ne pourront être mise en œuvre aussi longtemps que le solde ne sera pas redevenu positif. Il n'y a cependant pas là matière à application du principe de l'abrogation implicite, s'agissant de normes de nature distincte.

## 2. Articulation des prescriptions des PPAS avec les prescriptions particulières du PRAS

L'examen de la compatibilité des dispositions des PPAS existants aux dispositions particulières du PRAS peut s'effectuer de la manière suivante :

### a. Première étape : identification des prescriptions applicables.

Il convient, pour le bien concerné par la demande de permis d'urbanisme à l'occasion de laquelle l'articulation du PPAS existant avec le PRAS est effectuée, d'identifier :

- les prescriptions applicables du PPAS existant
- les prescriptions applicables du PRAS en prenant en considération la zone dans laquelle le bien faisant l'objet de la demande est situé.

De bijzondere plannen mogen nooit de afleverende instantie verhinderen om die algemene voorschriften te laten toepassen, wanneer die dat stedenbouwkundig nodig acht. De bijzondere plannen van vóór het G.B.P. die de toepassing van één van die algemene voorschriften zouden verhinderen, worden impliciet opgeheven voor zover ze de toepassing van die algemene voorschriften verhinderen.

We vestigen de aandacht op het feit dat verscheidene van deze algemene voorschriften voorzien in speciale regelen van openbaarmaking. De bijzondere plannen die impliciet worden opgeheven omdat ze de toepassing van die algemene voorschriften verhinderen, stellen de aanvragen tot stedenbouwkundige attesten en vergunningen niet vrij van de speciale regelen van openbaarmaking die zijn vereist door die algemene voorschriften.

Het is wel zo dat artikel 67bis van de ordonnantie stipuleert dat "het bijzonder bestemmingsplan, indien goedgekeurd na 1 januari 1981, de aanvragen om stedenbouwkundige vergunningen, om verkavelingsvergunningen en om stedenbouwkundige attesten vrijstelt van de speciale regelen van openbaarmaking, vereist door de hogere plannen. » Maar die vrijstelling is niet van toepassing wanneer het voorschrift van het gewestelijk bestemmingsplan dat de speciale regelen van openbaarmaking oplegt, het bijzonder bestemmingsplan impliciet heeft opgeheven omdat het verbiedt wat het voorschrift van het gewestelijk bestemmingsplan toelaat.

In deze hypothese wordt het bijzonder bestemmingsplan immers niet toegepast in de mate waarin dat plan juist impliciet wordt opgeheven voor zover het de toepassing verhindert van één van de beschouwde algemene voorschriften. Aangezien er geen toepassing is van het bijzonder bestemmingsplan, kan de door artikel 67bis van de ordonnantie voorziene vrijstelling ook niet van toepassing zijn.

### b. Het systeem van de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren

In tegenstelling tot de voorschriften van een bijzonder bestemmingsplan, bepaalt algemeen voorschrift 0.14 niet de activiteiten waarvoor een gebied bestemd kan worden.

Het voorschrift introduceert op het niveau van elke maas van het G.B.P. een mechanisme voor het beheer van de vergunningen, rekening houdend met de tertiaire druk vanwege de kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in de woongebieden en de gemengde gebieden. Dat beheer gebeurt op grond van de in de maas nog toelaatbare oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. Die toelaatbare oppervlakte zal onvermijdelijk variëren in de tijd.

Bijgevolg mag er geen conflict bestaan tussen de gevolgen van algemeen voorschrift 0.14 en de voorschriften van een bijzonder plan. Wanneer het bijzonder plan kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen toelaat in een maas met een negatief saldo, kunnen de door het bijzonder plan voorziene bestemmingen uiteraard niet worden verwezenlijkt voordat dat saldo opnieuw positief is geworden. Hier is zeker geen grond voor de toepassing van het principe van de impliciete opheffing, aangezien het normen van een andere aard betreft.

## 2. Controle van de overeenstemming van voorschriften van de B.B.P.'s met de bijzondere voorschriften van het G.B.P.

Het onderzoek van de verenigbaarheid van de bepalingen van de bestaande B.B.P.'s met de bijzondere voorschriften van het G.B.P. kan op de volgende manier gebeuren :

### a. Eerste stap : identificatie van de voorschriften van toepassing.

Men dient voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor de overeenstemming tussen het bestaande B.B.P. en het G.B.P. moet worden gecontroleerd, volgende elementen te identificeren :

- de toepasbare voorschriften van het bestaande B.B.P.
- de toepasbare voorschriften van het G.B.P., rekening houdend met het gebied waarin het goed is gelegen dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt.

b. Deuxième étape : comparer des prescriptions utilisant des concepts comparables.

Une des particularités du P.R.A.S est la création de nouveaux concepts en matière d'affectation (tel le concept d'"activités productives" introduit par le P.R.A.S.) ou la modification du contenu de concepts existants (par exemple, celui de "bureau" ou celui de "logement").

Les P.P.A.S., lors de leur adoption, soit définissaient leurs propres concepts en matière d'affectation, soit se référaient aux concepts utilisés par les plans régionaux en vigueur au moment de leur adoption. A cet égard, il convient de ne pas perdre de vue que les concepts utilisés par le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise et par le P.R.D. de 1995 diffèrent de ceux utilisés par le P.R.A.S.

Dès lors, avant de vérifier la compatibilité d'une prescription d'un P.P.A.S. avec une prescription du P.R.A.S., il convient de vérifier que les concepts utilisés par ces prescriptions recouvrent la même signification.

A cette fin, il convient d'abord d'explicitier le contenu des concepts utilisés par le PPAS en vigueur :

— Si le PPAS définit lui-même les concepts qu'il utilise, on se reportera au glossaire du PPAS;

— Si le PPAS ne définit pas les concepts qu'il utilise, on se reportera :

- aux définitions données par le plan régional (plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, plan régional de développement) sur base duquel le PPAS a été adopté,

- au sens courant des termes utilisés si ni le PPAS ni le plan régional sur lequel il se fonde ne comportent de définition spécifique ou si le PPAS a été adopté avant le plan de secteur.

Il convient ensuite de "traduire" les concepts utilisés par le PPAS en recourant aux concepts du PRAS, afin de pouvoir comparer, lors de l'étape suivante, des prescriptions utilisant des concepts comparables.

Ainsi, à titre d'exemple, le concept de "logement" utilisé dans un PPAS, qui ne comporte pas de définition de cette notion mais qui a été adopté sur base du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, est différent de la notion de "logement" utilisée dans le PRAS. Le concept de "logement" dans le plan de secteur sur base duquel le PPAS a été adopté recouvre non seulement le concept de "logement" au P.R.A.S. mais également le concept "d'établissement hôtelier" au P.R.A.S.

Dès lors, les prescriptions du P.P.A.S. utilisant le terme "logement" doivent être comprises comme visant le "logement" et les "établissements hôteliers" tels qu'ils sont définis au P.R.A.S.

c. Troisième étape : confrontation des prescriptions particulières du PPAS aux prescriptions particulières du PRAS.

La troisième étape consiste à vérifier si les prescriptions du PPAS sont compatibles avec celles du PRAS.

1. Observations préalables :

1.1. Les conditions procédurales prévues par les prescriptions particulières du PRAS

Les conditions procédurales prévues par les prescriptions particulières du PRAS (ex. avis de la commission royale des monuments et des sites) sont d'application cumulatives avec le plan inférieur, de sorte qu'aucune incompatibilité ne peut en être déduite.

On sera toutefois attentif à l'article 67 *bis* de l'ordonnance en ce qui concerne le recours aux mesures particulières de publicité : "Le plan particulier d'affectation du sol approuvé après le 1<sup>er</sup> janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme et de lotir et de certificats d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par les plans supérieurs. »

b. Tweede stap : vergelijking van de voorschriften op basis van vergelijkbare concepten.

Kenmerkend voor het G.B.P. is de creatie van nieuwe concepten inzake bestemming (zoals het concept "activiteiten voor de vervaardiging" dat werd geïntroduceerd door het G.B.P.) of de wijziging van de inhoud van bestaande concepten (bijvoorbeeld die van "kantoor" of van "woning").

Bij hun goedkeuring definieerden de B.B.P.'s hun eigen concepten inzake bestemming of verwezen ze naar de concepten die worden gebruikt in de gewestelijke plannen die van kracht zijn op het moment van hun goedkeuring. In dat verband mogen we niet uit het oog verliezen dat de concepten die gebruikt worden door het gewestplan van de Brusselse agglomeratie en door het GewOP van 1995 verschillen van die van het G.B.P.

Bijgevolg dient men, alvorens de verenigbaarheid van een voorschrift van een B.B.P. met een voorschrift van het G.B.P. te controleren, na te gaan of de concepten die door die voorschriften worden gebruikt, wel precies dezelfde betekenis hebben.

Daartoe dient men in de eerste plaats expliciet de inhoud te bepalen van de door het van kracht zijnde B.B.P. gebruikte concepten :

— Indien het B.B.P. zelf de concepten definieert die het gebruikt, dient men zich te baseren op de woordenlijst van het B.B.P.;

— Indien het B.B.P. niet zelf de concepten definieert die het gebruikt, dient men zich te baseren op :

- de definities van het gewestelijk plan (gewestplan van de Brusselse agglomeratie, gewestelijk ontwikkelingsplan) op basis waarvan het B.B.P. werd goedgekeurd,

- de courante betekenis van de gebruikte termen indien noch het B.B.P. noch het gewestelijk plan waarop het gebaseerd is, een specifieke definitie bevatten of indien het B.B.P. werd goedgekeurd vóór het gewestplan van de Brusselse agglomeratie.

Vervolgens moeten de door het B.B.P. gebruikte concepten "vertaald" worden naar de concepten van het G.B.P., ten einde in de volgende stap voorschriften te kunnen vergelijken die gebruik maken van vergelijkbare concepten.

Zo verschilt bijvoorbeeld het concept "woning" dat gebruikt wordt in een B.B.P. dat geen definitie van het begrip bevat maar werd goedgekeurd op basis van het gewestplan van de Brusselse agglomeratie, van het begrip "woning" dat wordt gebruikt in het G.B.P. Het concept "woning" in het gewestplan op basis waarvan het B.B.P. werd goedgekeurd, bestrijkt niet alleen het concept "woning" van G.B.P. maar ook het concept "hotelinrichting" van het G.B.P.

Bijgevolg moeten voorschriften van het B.B.P. die de term "woning" gebruiken, gelezen worden als betreffende de "woningen" en de "hotelinrichtingen" zoals ze gedefinieerd zijn in het G.B.P.

c. Derde stap : vergelijking van de bijzondere voorschriften van het B.B.P. met de bijzondere voorschriften van het G.B.P.

De derde stap bestaat erin na te gaan of de voorschriften van het B.B.P. verenigbaar zijn met die van het G.B.P.

1. Voorafgaande beschouwingen :

1.1. De procedurele voorwaarden voorzien door de bijzondere voorschriften van het G.B.P.

De procedurele voorwaarden die voorzien zijn door de bijzondere voorschriften van het G.B.P. (b.v. advies van de Koninklijke Commissie Monumenten en Landschappen) zijn cumulatief van toepassing met het lager plan, wat betekent dat er geen enkele onverenigbaarheid mag worden uit afgeleid.

We wijzen evenwel op artikel 67 *bis* van de ordonnantie betreffende de speciale regelen van openbaarmaking : "het bijzonder bestemmingsplan, indien goedgekeurd na 1 januari 1981, stelt de aanvragen om stedenbouwkundige vergunningen, om verkavelingsvergunningen en om stedenbouwkundige attesten vrij van de speciale regelen van openbaarmaking, vereist door de hogere plannen. »

## 1.2. Le sort de l'accessoire suit celui du principal

Les prescriptions des PPAS qui sont abrogées pour non conformité entraînent également l'abrogation des prescriptions dont le fondement et la raison d'être sont intimement liées aux prescriptions abrogées pour non conformité.

Ainsi, lorsque les prescriptions d'un PPAS existant ne prévoient que du logement dans toute une zone d'équipement du PRAS, ces prescriptions sont abrogées, pour les raisons exposées ci-dessous, en ce qu'elles empêchent la réalisation de l'affectation principale de la zone d'équipement du PRAS. Les prescriptions du PPAS qui définissent les gabarits de ces logements sont également abrogées.

## 1.3. L'abrogation des prescriptions littérales d'un PPAS ont une dimension spatiale

Lorsqu'une prescription littérale d'un PPAS est abrogée pour non conformité au plan supérieur, cette abrogation ne vaut que pour la partie du périmètre du PPAS concernée par cette non conformité. Pour le reste, la prescription littérale reste d'entière application.

## 2. L'examen de la compatibilité

La troisième étape consiste à vérifier si les prescriptions du PPAS sont compatibles avec celles du PRAS.

— au niveau de la nature des activités admissibles (types d'affectations admissibles au PPAS et au PRAS; étendue des concepts utilisés par définir affectations - cfr supra b.-);

— au niveau des conditions de fond dans lesquelles ces activités sont admissibles (ex. limitation de la superficie de planchers, gabarits).

Deux hypothèses sont susceptibles de se présenter, selon que le PPAS est plus laxiste ou plus restrictif que le plan supérieur.

### 2.1. Le PPAS est plus laxiste que le PRAS.

C'est l'hypothèse où le PPAS autorise ce que le plan supérieur nouveau n'autorise pas.

Il en est ainsi lorsque le PPAS permet l'implantation d'affectations qui ne sont pas autorisées dans cette zone par le PRAS. A titre d'exemple, on citera le cas du plan supérieur qui affecte un territoire en zone d'espace vert alors que le plan inférieur l'avait antérieurement affecté en zone constructible. C'est cette hypothèse qu'a eu à connaître le Conseil d'Etat dans son arrêt n° 75.710 du 10 septembre 1998. Dans cette hypothèse, les prescriptions incompatibles du plan inférieur sont abrogées implicitement.

Il en va de même lorsque le PPAS autorise des affectations à des conditions de fond moins contraignantes que celles prévues par le PRAS. A titre d'exemple, les prescriptions d'un plan particulier autorise 500 m<sup>2</sup> de bureaux par immeuble sont incompatibles avec celles du PRAS qui affecte les mêmes biens en zone d'habitation à prédominance résidentielle, où les activités de bureaux sont limitées à 250m<sup>2</sup> par immeuble. Dans ce cas, il ne peut être fait application du PPAS que jusqu'à concurrence de 250 m<sup>2</sup>, soit la limite de ce qu'autorise le P.R.A.S.

En conclusion, lorsque le PPAS autorise ce que le plan supérieur nouveau n'autorise pas, le PPAS est abrogé en ce qu'il autorise ce que le plan supérieur n'autorise pas.

### 2.2. Le PPAS est plus restrictif que le PRAS.

Dans cette hypothèse, il convient de prendre en considération la différence entre les affectations principales et les affectations secondaires prévues dans les prescriptions particulières du PRAS.

En effet, plusieurs dispositions du PRAS précisent que certaines zones "sont affectées" à un usage spécifique (affectations principales) et que, de surcroît, elles "peuvent aussi être affectées" à d'autres usages (affectations secondaires). Le PRAS introduit, de la sorte, une distinction entre les prescriptions principales et les prescriptions secondaires des différentes zones.

## 1.2. Het lot van het bijkomend element volgt dat van het hoofdelement

De voorschriften van de B.B.P.'s die worden opgeheven omdat ze niet overeenstemmen, brengen tevens de opheffing met zich mee van de voorschriften waarvan de grondslag en de bestaansredenen nauw verbonden zijn met de voorschriften die werden opgeheven wegens onverenigbaarheid.

Wanneer dus bijvoorbeeld de voorschriften van een bestaand B.B.P. uitsluitend woningen voorzien in een volledig uitrustingsgebied van het G.B.P., worden die voorschriften opgeheven om de hierbeneden uiteengezette redenen, aangezien ze de realisatie van de hoofdbestemming van het uitrustingsgebied van het G.B.P. verhinderen. De voorschriften van het B.B.P. die de afmetingen van die woningen definiëren, worden eveneens opgeheven.

## 1.3. De opheffing van de woordelijke voorschriften van een B.B.P. heeft een ruimtelijke dimensie

Wanneer een woordelijk voorschrift van een B.B.P. wordt opgeheven omdat het niet overeenstemt met het hoger plan, geldt die opheffing enkel voor het gedeelte van de perimenter van het B.B.P. waarop die non-conformiteit betrekking heeft. Voor het overige blijft het woordelijke voorschrift dus volledig van toepassing.

## 2. Onderzoek van de verenigbaarheid

De derde stap bestaat erin na te gaan of de voorschriften van het B.B.P. verenigbaar zijn met die van het G.B.P.

— inzake de aard van de toelaatbare activiteiten (toelaatbare bestemmingstypes krachtens het B.B.P. en het G.B.P.; de inhoud van de gebruikte concepten voor het definiëren van de bestemmingen - zie hoger b.-);

— inzake de basisvoorwaarden waaronder die activiteiten toelaatbaar zijn (b.v. beperking van de vloeroppervlakte, bouwafmetingen).

Er kunnen zich twee hypothesen voordoen, al naargelang het B.B.P. soepeler of restrictiever is dan het hoger plan.

### 2.1. Het B.B.P. is soepeler dan het G.B.P.

Dit is de hypothese waarin het B.B.P. toelaat wat het nieuw hoger plan niet toelaat.

Dit is het geval wanneer het B.B.P. de inplanting toelaat van bestemmingen die niet in het gebied zijn toegelaten door het G.B.P. We halen bij wijze van voorbeeld het geval aan van het hoger plan dat een gebied als groengebied bestemt, terwijl het lager plan dat voordien als bebouwbare zone had bestemd. Dat is de situatie die de Raad van State behandelt in haar arrest nr. 75.710 van 10 september 1998. In deze hypothese worden de niet-conforme voorschriften van het lager plan impliciet opgeheven.

Hetzelfde geldt wanneer het B.B.P. bestemmingen toelaat onder minder beperkende voorwaarden dan die die voorzien zijn door het G.B.P. Voorbeeld : de voorschriften van een bijzonder plan die 500m<sup>2</sup> kantoorruimte toelaten per onroerend goed, zijn in strijd met die van het G.B.P. dat dezelfde goederen bestemt als woongebied met residentieel karakter, waar de kantooractiviteiten beperkt zijn tot 250m<sup>2</sup> per onroerend goed. In dat geval kunnen de voorschriften van het B.B.P. slechts worden toegepast ten belope van 250 m<sup>2</sup>, zijnde de limiet die wordt toegelaten door het G.B.P.

Conclusie : wanneer het B.B.P. toestaat wat het nieuw hoger plan niet toelaat, wordt het B.B.P. opgeheven in de mate waarin het dingen toelaat die niet worden toegelaten krachtens het hoger plan.

### 2.2. Het B.B.P. is restrictiever dan G.B.P.

In deze hypothese moet rekening worden gehouden met het verschil tussen de hoofdbestemmingen en de secundaire bestemmingen die zijn voorzien door de bijzondere voorschriften van het G.B.P.

Verscheidene bepalingen van het G.B.P. preciseren dat bepaalde gebieden "bestemd zijn" voor een specifiek gebruik (hoofdbestemmingen) en dat ze bovendien "ook bestemd kunnen worden" voor andere gebruiksdoeleinden (secundaire bestemmingen). Het G.B.P. voert op die manier een onderscheid in tussen de hoofdvoorschriften en de secundaire voorschriften van de verschillende gebieden.

Différentes situations sont alors susceptibles de se présenter :

i. – Le PPAS ne permet pas les affectations principales prévues au PRAS.

Il y a abrogation implicite des prescriptions du PPAS qui ne permettent pas la réalisation des affectations principales prévues au PRAS.

Il convient cependant, dans chaque cas particulier, d'apprécier avec soin la situation avant de décider qu'il y a une incompatibilité spécifique.

Si, par exemple, le PRAS affecte une zone à l'habitat, il ne s'impose pas que toute la zone soit bâtie partout. Un plan particulier qui aurait créé une petite zone réservée exclusivement au commerce de proximité n'est pas en contradiction avec ce plan. Une telle affectation précise ou valorise l'affectation principale du PRAS en rendant plus agréable la destination de la zone du plan régional à l'habitat (M. PAQUES, "L'articulation des plans d'aménagement et des schémas en Région wallonne", in La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, Bruylant, 1998, p. 189).

Il en irait autrement si les affectations plus restrictives du PPAS avaient pour effet d'empêcher, sur l'entièreté de la zone définie par le PRAS, les affectations principales de cette zone. Autrement dit, il n'y aura pas atteinte à l'affectation principale pour autant que les dispositions du PPAS qui excluent l'affectation principale prévue par le PRAS concernent une partie accessoire ou réduite de la zone du PRAS.

ii. – Le PPAS introduit des restrictions aux affectations principales prévues par le PRAS.

Les restrictions aux affectations principales des zones du PRAS – notamment par le biais de l'édiction de seuils maximaux de superficies de planchers admissibles – peuvent être admises dans la mesure où elles apportent des précisions au plan régional sans empêcher cependant la réalisation de l'affectation principale de la zone.

Il convient, cependant, que par ces restrictions le plan particulier n'emporte pas une inversion de la hiérarchie entre les fonctions principales et les fonctions secondaires édictées par le PRAS.

iii. – Le PPAS ne permet pas ou emporte des restrictions aux affectations secondaires prévues au PRAS.

Dans ce cas, en permettant l'application des affectations principales du plan régional, le PPAS ne lui est pas incompatible et il n'y a pas d'abrogation implicite.

**D. LE SORT DES PERMIS DE LOTIR INCOMPATIBLES AVEC LE PRAS**

1. Les permis de lotir délivrés après le 22 avril 1962

Hors les cas prévus aux articles 60 et 61 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, le permis de lotir possède un caractère individuel qui le met hors d'atteinte des règles opposées du plan supérieur nouveau (C.E. Vandendriesche, n° 31.059, 13 octobre 1998),

Le permis de lotir reste d'application intégrale même si un plan d'affectation adopté postérieurement ne comporte pas certaines des prescriptions urbanistiques imposées par les permis de lotir (C.E. Schoepp, n° 34.782, 20 avril 1990).

Les dispositions du permis de lotir restent d'application aussi longtemps qu'elles n'ont pas été abrogées ou modifiées conformément aux dispositions spécifiques de l'ordonnance prévues à cet effet.

Les demandes de permis d'urbanisme conformes aux prescriptions du permis de lotir doivent être satisfaites, fussent-elles incompatibles avec le P.R.A.S.

Er kunnen zich dan verschillende situaties voordoen :

i. – Het B.B.P. laat niet de hoofdbestemmingen toe die door het G.B.P. zijn voorzien.

Er geldt een impliciete opheffing van de voorschriften van het B.B.P. die de verwezenlijking van de krachtens het G.B.P. voorziene hoofdbestemmingen verhinderen.

Men dient evenwel in elk geval afzonderlijk zorgvuldig de situatie te bestuderen alvorens te beslissen dat er sprake is van een specifieke onverenigbaarheid.

Indien het G.B.P. bijvoorbeeld een gebied bestemt als woongebied, betekent dat niet dat het hele gebied overal bebouwd moet zijn. Een bijzonder plan dat een klein gebiedje voorbehoudt voor buurthandel, is dan niet in strijd met dat plan. Een dergelijke bestemming preciseert of opwaardert de hoofdbestemming van het G.B.P. door de woonbestemming van het gebied van het gewestelijk ontwikkelingsplan aangenaamer te maken (M. PAQUES, "L'articulation des plans d'aménagement et des schémas en Région wallonne", in La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, Bruylant, 1998, p. 189).

Anders zou het zijn indien de meer restrictieve bestemmingen van het B.B.P. de realisatie van hoofdbestemmingen van dat gebied zouden verhinderen over het hele gebied. Met andere woorden, er is geen sprake van aantasting van de hoofdbestemming zolang de bepalingen van het B.B.P. die de door het G.B.P. voorziene hoofdbestemming uitsluiten, slechts betrekking hebben op een bijkomstig of beperkt gedeelte van het gebied van het G.B.P.

ii. – Het B.B.P. voert beperkingen in op de door het G.B.P. voorziene hoofdbestemmingen

De beperkingen op de hoofdbestemmingen van de gebieden van het G.B.P. — met name via de afkondiging van maximumdrempels voor de vloeroppervlakten — kunnen toegestaan worden in de mate dat ze preciseringen aanbrengen bij het gewestelijk plan zonder evenwel de realisatie van de hoofdbestemming van het gebied te verhinderen.

Het moet echter wel zo zijn dat de het bijzonder plan door die beperkingen geen omkering veroorzaakt van de hiërarchie tussen de hoofdfuncties en de secundaire functies die door het G.B.P. zijn aangegeven.

iii. – Het B.B.P. verhindert of beperkt de door het G.B.P. voorziene secundaire bestemmingen

In dit geval laat het B.B.P. de toepassing van de hoofdbestemmingen van het gewestelijk plan toe en is het dus niet onverenigbaar met dat plan. Er is dan ook geen impliciete opheffing.

**D. HET LOT VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN DIE NIET OVEREENSTEMMEN MET HET G.B.P.**

1. De verkavelingsvergunningen die werden afgeleverd na 22 april 1962

Buiten de gevallen voorzien in de artikelen 60 en 61 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, heeft de verkavelingsvergunning een individueel karakter waardoor ze buiten het bereik valt van de tegengestelde regels van het nieuw hoger plan (R.v.S. Vandendriesche, nr. 31.059, 13 oktober 1998),

De verkavelingsvergunning blijft volledig van toepassing, zelfs wanneer een later goedgekeurd bestemmingsplan een aantal stedenbouwkundige voorschriften niet bevat, die opgelegd zijn door de verkavelingsvergunningen (R.v.S. Schoepp, nr. 34.782, 20 april 1990).

De bepalingen van de verkavelingsvergunning blijven van toepassing zolang ze niet werden opgeheven of gewijzigd overeenkomstig de specifieke bepalingen daartoe van de ordonnantie.

De aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die overeenstemmen met de voorschriften van de verkavelingsvergunningen, moeten worden ingewilligd, zelfs als ze onverenigbaar zijn met het G.B.P.

2. Le lotissement ayant fait l'objet d'un accord du service de l'urbanisme avant le 22 avril 1962

Le lotissement ayant fait l'objet d'un accord du service de l'urbanisme avant le 22 avril 1962 ne confère pas de droits acquis aux acquéreurs de lots situés dans un tel lotissement.

L'accord de l'administration ne donne aucune garantie qu'un permis d'urbanisme sera délivré aux dits acquéreurs de lots lorsque la demande est conforme aux prescriptions du plan de lotissement.

Dès lors, lorsque la demande de permis d'urbanisme est conforme aux prescriptions du plan de lotissement mais ne respecte pas les dispositions du PRAS, elle doit être refusée.

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,

F.-X. de DONNEA

Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites et du Transport rémunéré de personnes,

W. DRAPS

—————  
Note

(1) Cela vaut aussi bien à l'égard des PPAS qui lui sont antérieurs, auquel cas ceux-ci sont implicitement abrogés en ce qu'ils ne permettent pas la réalisation de cette donnée essentielle, qu'à l'égard de ceux qui lui sont postérieurs, auquel cas ils ne peuvent déroger à cette donnée essentielle conformément à l'article 50 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme.

[C - 2001/31190]

**Circulaire n° 16 relative à l'application de la prescription générale 0.14 et à la gestion par l'administration de l'aménagement du territoire et du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, de la carte des soldes de bureaux admissibles du plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001**

Table des matières

PREAMBULE

I. PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LA PRESENTE CIRCULAIRE

II. PRINCIPES

A. Distinction entre les prescriptions particulières applicables aux zones d'habitat et aux zones de mixité et la prescription générale 0.14

B. La gestion de la maille et les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)

C. Hypothèses visées par la prescription générale 0.14. auxquelles la présente circulaire ne s'applique pas

D. Les certificats d'urbanisme

E. Critères d'adaptation du solde

F. Informations des administrés

G. Informations des autorités et contrôle de la maille

III. DIRECTIVES D'APPLICATION POUR LES PERMIS D'URBANISME PORTANT SUR DES SUPERFICIES DE PLANCHER DE BUREAUX ET/OU D'ACTIVITES DE PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS QUI SONT SOUMIS AU RESPECT DE LA CARTE DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES

A. Instauration d'un système de gestion des soldes.

1. La gestion de la maille des demandes de permis d'urbanisme

2. La comptabilisation en cas de création de superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels

3. La comptabilisation en cas de suppression des superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels

B. Application du système de gestion du solde

2. De verkaveling die het voorwerp heeft uitgemaakt van een akkoord van de dienst stedenbouw vóór 22 april 1962

De verkaveling die het voorwerp heeft uitgemaakt van een akkoord van de dienst stedenbouw vóór 22 april 1962 geeft de aankopers van loten in een dergelijke verkaveling geen verworven rechten.

Het akkoord van het bestuur geeft geen enkele garantie dat een stedenbouwkundige vergunning zal worden afgeleverd aan de genoemde kopers van loten wanneer de aanvraag overeenstemt met de voorschriften van het verkavelingsplan.

Wanneer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning overeenstemt met de voorschriften van het verkavelingsplan maar niet met de bepalingen van het G.B.P., moet die dus geweigerd worden.

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

F.-X. de DONNEA

Staatssecretaris bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen en Bezoldigd Vervoer van Personen,

W. DRAPS

—————  
Nota

(1) Dit geldt zowel ten aanzien van de B.B.P.'s die dateren van vóór het plan, in welk geval ze impliciet worden opgeheven in zover ze de realisatie van dit wezenlijk element verhinderen, als ten aanzien van de B.B.P.'s die werden goedgekeurd na het plan, in welk geval ze niet mogen afwijken van dat wezenlijk element overeenkomstig artikel 50 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

[C - 2001/31190]

**Omzendbrief nr. 16 aangaande de toepassing van algemeen voorschrift 0.14 en het beheer, door het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren van het gewestelijk bestemmingsplan dat door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd goedgekeurd op 3 mei 2001**

Inhoud

VOORWOORD

I. VERKLARING VAN DE VOORNAAMSTE TERMEN DIE IN DEZE OMZENDBRIEF WORDEN GEBRUIKT

II. PRINCIPES

A. Onderscheid tussen de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op de woongebieden en de gemengde gebieden en algemeen voorschrift 0.14

B. Het beheer van de maas en de bijzondere bestemmingsplannen (B.B.P.)

C. Hypotheses bedoeld door algemeen voorschrift 0.14 waarop de huidige omzendbrief niet van toepassing is

D. De stedenbouwkundige attesten

E. Toepassingscriteria voor het saldo

F. Informatie ten behoeve van de burgers

G. Informatie ten behoeve van de overheden en controle van het saldo van de maas

III. RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING OP DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP VLOEROPPERVLAKTEN VOOR KANTOREN EN/OF ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN DIE ONDERWORPEN ZIJN AAN DE NALEVING VAN DE KAART VAN DE SALDI VAN TOELAATBARE KANTOREN

A. Invoering van een systeem voor het beheer van de saldi.

1. Het beheer van de maas en van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning

2. De verrekening geval van de creatie van oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen

3. De verrekening bij het opheffen van oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen

B. Toepassing van het systeem voor het beheer van het saldo