

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

IV. 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 NE SONT PAS SOUMISES AU RESPECT DE LA CARTE DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES MAIS QUI SONT COMPTABILISEES POUR LE CALCUL DU SOLDE DE BUREAUX ADMISSIBLES DANS LA MAILLE

#### V. DIRECTIVES D APPLICATION POUR LES PERMIS DE LOTIR

Aux Collèges des bourgmestre et échevins,

Aux fonctionnaires délégués,

Au Collège d'urbanisme,

Aux autorités compétentes en matière de délivrance de permis d'urbanisme ou de lotir,

Aux Services d'urbanisme et de planification de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale,

#### PREAMBULE

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le 3 mai 2001 le plan régional d'affectation du sol (PRAS).

La prescription générale 0.14 du PRAS, prévoit :

*"0.14. La carte des soldes de bureaux admissibles du plan indique, par maille, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels encore admissibles à l'entrée en vigueur du plan au sein des zones d'habitat, d'une part, et au sein des zones de mixité, d'autre part.*

*Les soldes de superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles indiqués dans la carte des soldes de bureaux admissibles sont mis à jour de la manière suivante :*

1° Pour les actes et travaux ayant pour objet la réalisation de bureaux et d'activités de production de biens immatériels:

a) le solde est mis à jour en déduisant les superficies de plancher autorisées dans les permis d'urbanisme ou de lotir délivrés qui ne sont plus susceptibles de faire l'objet d'un recours administratif organisé et/ou d'une suspension par le fonctionnaire délégué et d'une annulation par le Gouvernement et qui, en outre, dans l'hypothèse d'un projet mixte, ont fait l'objet d'un permis d'environnement définitif;

b) le solde est mis à jour en déduisant les superficies de plancher que le demandeur de permis est autorisé à exécuter en application des articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme;

c) le solde mis à jour comme indiqué au a) et au b), est soit maintenu lors de la réalisation effective du projet, soit modifié en cas de non réalisation du projet à l'expiration du délai de péremption du permis délivré.

2° Pour les actes et travaux ayant pour objet la suppression de bureaux et d'activités de production de biens immatériels, le solde est mis à jour après la réalisation effective du projet en additionnant les superficies de plancher dont la suppression est autorisée par le permis d'urbanisme ou de lotir ou par application des articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme.

*Les superficies de plancher de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles, prévues dans la maille, respectivement pour les zones d'habitat et pour les zones de mixité, peuvent, à l'occasion d'une demande de permis d'urbanisme ou de lotir, être réparties spatialement entre ces zones, à la condition qu'un plan particulier d'affectation du sol, moyennant due motivation, prévoit expressément cette possibilité. Le permis ne peut être délivré que si le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles ainsi réparties, n'est pas dépassé.*

IV. RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING OP DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP VLOEROPPERVLAKTEN VOOR KANTOREN EN/OF ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN DE NALEVING VAN DE KAART VAN DE SALDI VAN TOELAATBARE KANTOREN MAAR DIE MEEGEREKEND WORDEN VOOR DE BEREKENING VAN HET TOELAATBAAR KANTOORSALDO IN DE MAAS

#### V. RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING OP DE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Aan het College van Burgemeester en schepenen,

Aan de gemachtigde ambtenaren,

Aan het Stedenbouwkundig College,

Aan de overheden die bevoegd zijn inzake de afgifte van stedenbouwkundige of verkavelings vergunningen,

Aan de Diensten Stedenbouw en Planning van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

#### VOORWOORD

De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest keurde op 3 mei 2001 het gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.) goed.

Algemeen voorschrift 0.14 van het G.B.P. stipuleert :

*"De kaart van de saldi van toelaatbare kantoren van het plan vermeldt per maas het saldo van de vloeroppervlakten voor kantoren en voor activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen die nog toelaatbaar zijn bij de inwerkingtreding van het plan in de woongebieden enerzijds en in de gebieden met gemengd karakter anderzijds.*

*De saldi van toelaatbare vloeroppervlakten voor kantoren en voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen vermeld op de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren worden bijgewerkt op volgende wijze :*

1° Voor de handelingen en werken ter realisatie van kantoren en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen :

a) het saldo wordt bijgewerkt door aftrek van de vloeroppervlakten toegelaten in de verleende stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen die het voorwerp niet meer kunnen uitmaken van een georganiseerd administratief beroep en/of van een schorsing door de gemachtigde ambtenaar en van een vernietiging door de Regering en die bovendien, in de hypothese van een gemengd project, het voorwerp zijn van een definitieve milieuvergunning;

b) het saldo wordt bijgewerkt door aftrek van de vloeroppervlakten die de vergunningsaanvrager mag realiseren in toepassing van de artikelen 137 tweede lid en 151 derde lid van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

c) het saldo bijgewerkt zoals bepaald in a) en in b) wordt ofwel behouden bij de effectieve realisatie van het project, ofwel gewijzigd in geval van niet-realisatie van het project bij het verstrijken van de geldigheidstermijn van de verleende vergunning.

2° Voor de handelingen en werken voor weghaling van kantoren en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen wordt het saldo bijgewerkt na de effectieve realisatie van het project, door optelling van de vloeroppervlakten waarvan de schrapping werd toegelaten door de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning of door toepassing van de artikelen 137 tweede lid en 151 derde lid van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

*De toelaatbare vloeroppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, voorzien in de maas, respectievelijk voor de woongebieden en voor de gebieden met gemengd karakter mogen, naar aanleiding van een aanvraag van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, ruimtelijk herverdeeld worden tussen deze gebieden, op voorwaarde dat deze mogelijkheid uitdrukkelijk voorzien wordt in een bijzonder bestemmingsplan, mits behoorlijke motivering. De vergunning mag enkel verleend worden indien het saldo van de op die wijze herverdeelde toelaatbare vloeroppervlakten voor kantoren en voor activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen niet overschreden wordt.*

*Pour le respect de la carte des soldes de superficies de bureaux admissibles et pour sa mise à jour, il n'est pas tenu compte :*

1° *des superficies de plancher de bureaux inférieures ou égales à 75 m<sup>2</sup>;*

2° *des superficies de plancher de bureaux supérieures à 75 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, pour autant que la superficie de plancher soit limitée à 45 % de la superficie totale du logement existant et que ces bureaux soient :*

a) *soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité;*

b) *soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité;*

3° *des superficies de plancher de bureaux intégrées dans les projets répondant aux conditions de la prescription 4.4 dans les zones de forte mixité;*

4° *des superficies de plancher consacrées à l'exercice d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels à la condition qu'elles soient :*

a) *localisées au sein d'un immeuble à appartements;*

b) *limitées à 15% de la superficie de plancher de l'immeuble;*

c) *localisées par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble.*

*La superficie de plancher affectée à ces activités est toutefois comptabilisée pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille;*

5° *des superficies de plancher d'un immeuble existant non affecté au logement à la date d'entrée en vigueur du plan qui sont affectées à des activités de production de biens immatériels.*

*La superficie de plancher affectée à ces activités est toutefois comptabilisée pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille."*

La prescription générale 0.14 limite, dans les zones d'habitat et dans les zones de mixité, la superficie de plancher des bureaux et des activités de production de biens immatériels, au nombre de m<sup>2</sup> indiqué, par maille, sur la carte des soldes de bureaux admissibles et prévoit des exceptions au principe du respect de cette carte.

Le solde (positif ou négatif) de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles, est forcément appelé à fluctuer en fonction des permis d'urbanisme ou de lotir délivrés et exécutés.

L'application de la prescription générale 0.14 et le respect du principe d'égalité des propriétaires et/ou demandeurs de permis, nécessite une gestion centralisée et actualisée de la carte des soldes de bureaux admissibles et de chacune des mailles visées par cette carte, afin de permettre aux autorités compétentes en matière de délivrance des permis d'urbanisme ou de lotir et à tout tiers intéressé de connaître le solde des bureaux admissibles, par maille, et l'état de la situation d'une maille.

La présente circulaire tend à organiser l'application de la prescription générale 0.14 et la gestion centralisée et actualisée du solde des superficies de bureaux admissibles en confiant cette gestion aux services d'urbanisme et de planification de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement et en instaurant un système de collaboration et d'échange d'informations entre ces services, d'une part, et, les autorités compétentes pour la délivrance des permis d'urbanisme ou de lotir, soit les Collèges des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement, d'autre part.

En vue de garantir l'efficacité de cette gestion, il est prévu de mettre en place une banque de données gérée par l'administration, accessible aux autorités compétentes via le réseau Internet.

*Voor de naleving en het bijwerken van de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren wordt er geen rekening gehouden met :*

1° *vloeroppervlakten van kantoren kleiner dan of gelijk aan 75 m<sup>2</sup>*

2° *vloeroppervlakten van kantoren groter dan 75 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 200 m<sup>2</sup> voor zover de vloeroppervlakte beperkt is tot 45 % van de totale oppervlakte van de bestaande woning en dat deze kantoren :*

a) *hetzij horen bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent;*

b) *hetzij horen bij de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefent;*

3° *kantooroppervlakten geïntegreerd in projecten die beantwoorden aan de voorwaarden van voorschrift 4.4 in de sterk gemengde gebieden*

4° *vloeroppervlakten voor de uitoefening van een vrij beroep of een onderneming voor intellectuele dienstverlening, op voorwaarde dat ze :*

a) *zich bevinden in een appartementsgebouw;*

b) *beperkt zijn tot 15% van de vloeroppervlakte van het gebouw;*

c) *zich bij voorrang op het gelijkvloers en op de eerste verdieping van het gebouw bevinden.*

*De vloeroppervlakte bestemd voor deze activiteiten komt evenwel in aanmerking voor het bijwerken van het saldo van de in de maas toelaatbare kantoren en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen;*

5° *de vloeroppervlakten bestemd voor activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen in een bestaand gebouw dat niet voor huisvesting bestemd is op de dag van de inwerkingtreding van het plan.*

*De vloeroppervlakte bestemd voor deze activiteiten komt evenwel in aanmerking voor het bijwerken van het in de maas toelaatbaar saldo van kantoren en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen."*

Algemeen voorschrift 0.14 beperkt, in de woongebieden en gemengde gebieden, de vloeroppervlakte van de kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, tot het aantal m<sup>2</sup> dat per maas is aangegeven op de kaart van de saldi van de toelaatbare kantoren en voorziet uitzonderingen op het principe van de naleving van deze kaart.

Het (positief of negatief) toelaatbare saldo voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen zal onvermijdelijk veranderen naargelang de afgeleverde en uitgevoerde stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

De toepassing van het algemeen voorschrift 0.14 en de naleving van het gelijkheidsprincipe van de eigenaars en/of aanvragers van vergunningen, vereisen een gecentraliseerd en geactualiseerd beheer van de kaart van de saldi van de toelaatbare kantoren en van elke maas aangegeven door die kaart, dit opdat de overheden die bevoegd zijn inzake de afgifte van stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen en alle betrokken derden kennis zouden hebben van het toelaatbare kantoor saldo per maas en van de stand van zaken van een maas.

Deze omzendbrief wil de toepassing van algemeen voorschrift 18 evenals het gecentraliseerd en geactualiseerd beheer van de toelaatbare kantoor saldi en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen organiseren door dat beheer toe te vertrouwen aan de diensten stedenbouw en planning van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting en door de invoering van een systeem voor samenwerking en informatie-uitwisseling tussen enerzijds die diensten en anderzijds de overheden die bevoegd zijn voor de aflevering van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, zijnde de Colleges van Burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het Stedenbouwkundig College en de Regering.

Om de doeltreffende werking van dat beheer te garanderen, zal een databank worden uitgebouwd die wordt beheerd door het bestuur en die via Internet geraadpleegd zal kunnen worden door de bevoegde overheden.

## I. PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LA PRESENTE CIRCULAIRE

Pour l'application de la présente circulaire, on entend par :

1. la carte : la carte des soldes de bureaux admissibles;
2. le solde de base : le solde mentionné sur la carte à la date d'entrée en vigueur du P.R.A.S.
3. le solde : le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles mis à jour;

4. le seuil : le seuil de superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels visé par les prescriptions particulières applicables aux zones d'habitat et de mixité et par les prescriptions littérales d'un P.P.A.S.;

5. les recours administratifs organisés :

les recours administratifs organisés par l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme et par l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement;

6. l'administration : le service d'urbanisme et le service de planification de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement;

7. l'autorité compétente : l'autorité compétente pour la délivrance des permis d'urbanisme et de lotir, soit le Collège échevinal, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement.

## II. PRINCIPES

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

A la différence des prescriptions particulières applicables aux zones d'habitat et aux zones de mixité qui prévoient les activités auxquelles ces zones sont affectées et les seuils imposés à ces activités, la prescription générale 0.14 ne désigne pas les activités auxquelles une zone peut être affectée mais implique à l'occasion de la délivrance des permis, une gestion de la maille inscrite dans ces zones au regard du solde, qui est forcément appelé à fluctuer dans le temps.

Il s'ensuit que les prescriptions particulières applicables aux zones d'habitat et aux zones de mixité et la prescription générale 0.14 ont une portée différente et qu'on ne peut attribuer à la prescription générale 0.14 et à la règle de gestion qu'elle implique le même effet que celui qui est attribué aux prescriptions particulières des zones d'habitat et des zones de mixité, en raison précisément du fait que le solde évolue dans le temps et ne détermine pas le type d'activités et le seuil des activités admises, par immeuble.

Par voie de conséquence :

— si une demande de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels est conforme aux prescriptions particulières d'une zone d'habitat ou de mixité, elle devra cependant être refusée si le solde est négatif ou insuffisant; mais la même demande introduite plus tard peut être accueillie si, entretemps, le solde est devenu suffisant;

— un immeuble existant dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui le concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite est conforme aux prescriptions particulières de la zone d'habitat ou de la zone de mixité, mais dont la superficie de plancher affectée aux bureaux ou aux activités de production de biens immatériels dépasse le solde, au moment de l'introduction de la demande de permis portant sur la transformation, la rénovation lourde, la reconstruction de l'immeuble et/ou le changement de destination ou d'utilisation de l'immeuble, ne peut bénéficier de la prescription générale 0.9, car la destination de l'immeuble existant correspond aux prescriptions du plan.

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

Voor de toepassing van deze omzendbrief dient te worden verstaan onder :

1. de kaart : de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren;
2. basissaldo : het saldo aangegeven op de kaart op de datum van invoegetreiding van het G.B.P

3. het saldo : het geactualiseerde saldo van de toelaatbare oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen;

4. drempel : de drempelwaarde van de oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bedoeld door de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op de woongebieden en gemengde gebieden, evenals door de woordelijke voorschriften van een B.B.P.;

5. georganiseerde administratieve beroepen :

de administratieve beroepen die worden georganiseerd door de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie en planning van de stedenbouw en door de ordonnantie van 5 juni betreffende de milieuvergunningen;

6. het bestuur : de dienst stedenbouw en de dienst planning van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

7. bevoegde overheid : de overheid die bevoegd is voor de aflevering van de stedenbouwkundige en verkavelings vergunningen, zijnde het College van Burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het Stedenbouwkundig College en de Regering.

## II. PRINCIPES

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

In tegenstelling tot de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op de woongebieden en de gemengde gebieden, die de activiteiten stipuleren waarvoor die gebieden bestemd zijn evenals de drempels die voor die activiteiten worden opgelegd, geeft algemeen voorschrift 0.14 niet de activiteiten aan waarvoor een gebied kan worden bestemd, maar impliceert dit bij de aflevering van de vergunningen een beheer van de in die gebieden ingeschreven maas rekening houdend met het saldo, dat onvermijdelijk zal schommelen in de tijd.

Daaruit volgt dat de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op de woongebieden en de gemengde gebieden en het algemeen voorschrift 0.14 een andere draagwijdte hebben en dat men aan algemeen voorschrift 0.14 en aan de beheersregel die dit voorschrift impliceert, niet hetzelfde gevolg kan toekennen als aan de bijzondere voorschriften van de woongebieden en de gemengde gebieden, juist omdat het saldo evolueert in de tijd en niet het type activiteiten en de drempel van de toegestane activiteiten per gebouw bepaalt.

Hieruit volgt :

— als een aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelings vergunning met betrekking tot vloeroppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen overeenstemt met de bijzondere voorschriften van een woongebied of een gemengd gebied, moet deze alsnog geweigerd worden indien het saldo negatief of ontoereikend is; maar diezelfde aanvraag kan bij een latere indiening misschien wel aanvaard worden indien intussen het saldo toereikend is geworden;

— een bestaand gebouw waarvan de bestemming volgens de desbetreffende bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning of, bij ontstentenis van zo'n vergunning, het rechtmatig gebruik overeenstemt met de bijzondere voorschriften van het woongebied of het gemengd gebied, maar waarvan de vloeroppervlakte die bestemd is voor kantoren of voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen het saldo overschrijdt op het moment van de indiening van de vergunningsaanvraag voor de verbouwing, de ingrijpende renovatie, de wederopbouw van het gebouw en/of de verandering van de bestemming of het gebruik van het gebouw, kan niet profiteren van algemeen voorschrift 0.9, omdat de bestemming van het bestaande gebouw overeenstemt met de voorschriften van het plan.

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

1. La prescription générale 0.14, qui implique une gestion de la maille, a également un contenu et une portée différents de la prescription d'un P.P.A.S., qui affecte telle zone qu'il désigne à des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels dont les seuils sont limités : il s'ensuit qu'il ne peut y avoir de conflit entre ces normes, et que partant, le principe de la hiérarchie des normes ne peut leur être appliqué.

Par conséquent :

1.1. Dans l'hypothèse où, au moment de l'entrée en vigueur du P.P.A.S., le solde est inférieur aux seuils prévus par un P.P.A.S., antérieur au P.P.A.S., et applicable à la maille, les prescriptions du P.P.A.S. ne sont pas abrogées, en ce qu'elles admettent des seuils supérieurs au solde indiqué sur la ou les maille(s) : la seule conséquence de cette situation réside dans le fait que des permis d'urbanisme ou de lotir ne pourront être délivrés aussi longtemps que le solde ne permet pas la réalisation des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels prévues par le P.P.A.S..

1.2. Le respect de la prescription générale 0.14 et de la carte, n'interdit pas au Gouvernement d'approuver un dossier de base, un projet de P.P.A.S., voire un P.P.A.S., autorisant l'affectation d'immeubles à des superficies de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels limitées par la prescription générale 0.14, alors même que le solde ne permet pas la réalisation de toutes les surfaces au moment de l'approbation du dossier de base ou du projet de P.P.A.S., voire du P.P.A.S..

2. Pour des motifs identiques à ceux développés sub A, si une demande de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des bureaux et/ou activités de production de biens immatériels est conforme aux prescriptions d'un P.P.A.S., elle devra cependant être refusée si le solde est négatif ou insuffisant; la même demande introduite plus tard peut être accueillie si, entre-temps, le solde est devenu suffisant.

3. Dans l'hypothèse où une maille comporte, d'une part, des îlots compris dans les limites d'un P.P.A.S., qui autorise l'affectation des immeubles à des bureaux ou à des activités de production de biens immatériels et, d'autre part, des îlots qui ne sont pas compris dans les limites d'un P.P.A.S., il n'y a pas lieu d'affecter prioritairement à des bureaux ou à des activités de production de biens immatériels, les immeubles compris dans les limites du P.P.A.S..

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

La présente circulaire ne s'applique pas aux demandes de permis d'urbanisme ou de lotir relatives à :

— des superficies de plancher de bureaux inférieures ou égales à 75 m<sup>2</sup>;

— des superficies de plancher de bureaux supérieures à 75 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, pour autant que la superficie de plancher soit limitée à 45 % de la superficie totale du logement existant et que ces bureaux soient :

. soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité;

. soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité.

— des superficies de plancher de bureaux intégrées dans les projets répondant aux conditions de la prescription 4.4 dans les zones de forte mixité.

D. Les certificats d'urbanisme

1. Les demandes de certificat d'urbanisme introduites, portant sur des actes et travaux relatifs à des superficies de plancher de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels limitées par la prescription générale 0.14, et les certificats d'urbanisme délivrés à l'issue de la procédure d'instruction de ces demandes, n'affectent pas le solde, ni, à fortiori, ne réservent, en faveur du demandeur et du bénéficiaire du certificat d'urbanisme, les superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels demandées et prévu dans le certificat d'urbanisme.

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

1. Algemeen voorschrift 0.14, dat een beheer van de maas impliceert, heeft eveneens een andere inhoud en een andere draagwijdte dan het voorschrift van een B.B.P., dat het gebied waarop het betrekking heeft, bestemt voor vloeroppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen waarvan de drempels beperkt zijn : bijgevolg mogen er geen conflicten zijn tussen die normen, en dus kan hierop ook niet het principe van de hiërarchie van de normen worden toegepast.

Gevolgen :

1.1. In de hypothese dat, bij de invoegetreiding van het G.B.P., het saldo lager ligt dan de drempels die voorzien zijn door een B.B.P. dat dateert van vóór het G.B.P. en dat van toepassing is op de maas, worden de voorschriften van het B.B.P. niet opgeheven voor zover ze hogere drempels toelaten dan het saldo dat is aangegeven voor de maas of de mazen : het enige gevolg van deze situatie is dat de stedenbouwkundige of verkavelings vergunningen niet kunnen worden afgeleverd zolang het saldo niet de realisatie toelaat van de door het B.B.P. voorziene vloeroppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen.

1.2. De naleving van algemeen voorschrift 0.14 en de kaart verbiedt de Regering niet om een basisdossier, een ontwerp van B.B.P. of zelfs een B.B.P. goed te keuren dat de bestemming toelaat van gebouwen voor vloeroppervlakten voor kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, ook al laat het saldo niet de verwezenlijking toe van alle oppervlakten op het moment van de goedkeuring van dat basisdossier, ontwerp van B.B.P. of B.B.P..

2. Om dezelfde redenen als die uiteengezet onder punt A, moet een aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelings vergunning die betrekking heeft op kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en die overeenstemt met de voorschriften van een B.B.P., alsnog geweigerd worden indien het saldo negatief of ontoereikend is; diezelfde aanvraag kan bij een latere indiening eventueel wel aanvaard worden indien intussen het saldo toereikend is geworden.

3. In de hypothese dat een maas enerzijds huizenblokken bevat die binnen de grenzen zijn gelegen van een B.B.P. dat de bestemming van de gebouwen voor kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen toelaat, en anderzijds huizenblokken die niet binnen de grenzen zijn gelegen van een B.B.P., is er geen reden om de gebouwen die binnen de grenzen van het B.B.P. zijn gelegen, prioritair te bestemmen voor kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen.

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

Deze omzendbrief is niet van toepassing op de aanvragen tot stedenbouwkundige of verkavelings vergunningen met betrekking tot :

— vloeroppervlakten voor kantoren kleiner dan of gelijk aan 75 m<sup>2</sup>;

— vloeroppervlakten voor kantoren groter dan 75 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 200 m<sup>2</sup>, voor zover de vloeroppervlakte beperkt blijft tot 45 % van de totale oppervlakte van de bestaande woning en die kantoren :

. bij de woning behoren van de persoon die de activiteit uitoefent;

. bij de woning behoren van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefent.

— vloeroppervlakten voor kantoren die geïntegreerd zijn in projecten die beantwoorden aan de voorwaarden van voorschrift 4.4 in de sterk gemengde gebieden.

D. De stedenbouwkundige attesten

1. De ingediende aanvragen van stedenbouwkundige attesten die betrekking hebben op handelingen en werken met betrekking tot vloeroppervlakten voor kantoren of voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, en de stedenbouwkundige attesten die worden afgeleverd na de onderzoeksprocedure van die aanvragen, hebben geen invloed op het saldo en reserveren a fortiori ook niet de gevraagde kantooroppervlakten en/of oppervlakten voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen die voorzien zijn in het stedenbouwkundig attest ten behoeve van de aanvrager en begunstigde van het stedenbouwkundig attest.

2. Les demandes de certificat d'urbanisme et les certificats d'urbanisme ne sont pas soumis aux directives d'application énoncées au chapitre III de la présente circulaire.

3. Les autorités compétentes appelées à statuer sur des demandes de certificat d'urbanisme portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels limitées par la prescription générale 0.14 :

— tiennent compte du solde mis à jour au moment où elles statuent;

— précisent, au sein du certificat d'urbanisme, que le solde dont il a été tenu compte peut évoluer entre la date de la délivrance du certificat d'urbanisme et la date de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, et la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

#### E. Critères d'adaptation du solde

Le système mis en place tend à éviter de traiter différemment les propriétaires et/ou demandeurs de permis, au sein d'une maille, non pas en raison des caractéristiques inhérentes à l'état, la nature ou la situation précise des parcelles de terrain, mais en raison de leur empiètement à exploiter les potentialités de la maille.

Il s'ensuit que le simple fait d'introduire une demande de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, ne peut avoir pour effet de réserver, en faveur du demandeur, les superficies (...) demandées.

Ce système tend, par conséquent, à instaurer une gestion centralisée et actualisée des soldes, en respectant les principes suivants :

— la carte des soldes de bureaux admissibles du P.R.A.S. arrêté le 3 mai 2001, indique, par maille, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels, admissibles au sein des zones d'habitat et de mixité;

— le solde est mis à jour en fonction des permis d'urbanisme ou de lotir délivrés, qui ne sont plus susceptibles de faire l'objet d'un recours administratif organisé et/ou d'une suspension par le fonctionnaire délégué et d'une annulation par le Gouvernement et qui, en outre, dans l'hypothèse d'un projet mixte, ont fait l'objet d'un permis d'environnement définitif, c'est-à-dire d'un permis d'environnement qui n'est plus susceptible de faire l'objet d'un recours administratif organisé;

— le solde est mis à jour lorsque le demandeur de permis, autorisé à exécuter les actes et travaux conformément aux articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'OOPU aura notifié aux services communaux, par lettre recommandée, sa décision d'entamer les actes et travaux et la date du commencement des actes et travaux;

— le solde mis à jour comme indiqué ci-dessus, est soit maintenu lors de la réalisation effective du projet constatée par les services communaux, soit modifié en cas de non réalisation du projet;

— dans l'hypothèse où un permis d'urbanisme ou de lotir autorise la suppression de superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, le solde n'est mis à jour qu'au moment de l'établissement du constat de réalisation effective des travaux, par les services communaux.

#### F. Informations des administrés

1. Les informations relatives aux demandes de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels pour un bien repris au sein d'une maille et relatives à l'évolution du solde de base, peuvent être obtenues par tout tiers et/ou demandeur de permis auprès des services urbanisme des communes.

2. De aanvragen van stedenbouwkundige attesten en de stedenbouwkundige attesten zijn niet onderworpen aan de richtlijnen van toepassing die worden uiteengezet in hoofdstuk III van de onderhavige omzendbrief.

3. De bevoegde overheden die moeten beslissen over de aanvragen van stedenbouwkundige attesten met betrekking tot vloeroppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen :

— houden rekening met het geactualiseerde saldo op het moment waarop ze beslissen;

— preciseren in het stedenbouwkundig attest dat het saldo waarmee rekening werd gehouden, kan evolueren tussen de datum van afgifte van het stedenbouwkundig attest en de datum van indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

#### E. Toepassingscriteria voor het saldo

Het ingevoerde systeem moet voorkomen dat men de eigenaars en/of aanvragers van vergunningen binnen een maas anders gaat behandelen, niet wegens kenmerken die inherent zijn aan de toestand, de aard of de precieze situatie van de grondpercelen, maar wegens hun geestdrift om het potentieel van de maas uit te baten.

Hieruit volgt dat het feit dat men een aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelings vergunning indient voor oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, niet als gevolg kan hebben dat die gevraagde oppervlakten worden gereserveerd ten gunste van de aanvrager.

Met dit systeem komt men dus tot een gecentraliseerd en geactualiseerd beheer van de kantooraldi, waarbij volgende principes worden gerespecteerd :

— de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren van het G.B.P. die werd goedgekeurd 3 mei 2001, geeft per maas het saldo aan van de toelaatbare oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen binnen de woongebieden en de gemengde gebieden;

— het saldo wordt geactualiseerd op grond van de afgeleverde stedenbouwkundige of verkavelings vergunningen die niet meer het voorwerp kunnen uitmaken van een georganiseerd administratief beroep en/of een schorsing door de gemachtigde ambtenaar en een vernietiging door de Regering en die bovendien, in de hypothese van een gemengd project, het voorwerp hebben uitgemaakt van een definitieve milieuvergunning, met andere woorden een milieuvergunning die niet meer het voorwerp kan uitmaken van een georganiseerd administratief beroep;

— het saldo wordt geactualiseerd wanneer de aanvrager van een vergunning, die toelating heeft verkregen om de handelingen en werken uit te voeren overeenkomstig artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, de gemeentediensten per aangetekend schrijven heeft kennisgegeven van zijn beslissing om aan te vangen met de handelingen en werken en van de begindatum van de handelingen en werken;

— het saldo dat werd geactualiseerd zoals hierboven aangegeven, wordt hetzij behouden wanneer de effectieve uitvoering van het project werd vastgesteld door de gemeentediensten, of gewijzigd indien het project niet wordt uitgevoerd;

— in de hypothese dat een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning een vermindering van de oppervlakte voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen toelaat, wordt het saldo slechts geactualiseerd nadat door de gemeentediensten werd vastgesteld dat de werken daadwerkelijk werden uitgevoerd.

#### F Informatie ten behoeve van de burgers

1. De informatie aangaande de aanvragen tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen voor een goed dat is opgenomen in een maas en de informatie aangaande de evolutie van het basissaldo kunnen door elke derde en/of aanvrager van een vergunning verkregen worden bij de stedenbouwkundige diensten van de gemeente.

2. Les renseignements urbanistiques visés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 janvier 1995 mentionneront, en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, qu'un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies (...) demandées.

#### G. Informations des autorités et contrôle de la maille

Outre la consultation de la carte indiquant le solde (positif ou négatif) adapté comme indiqué sub E, il convient de prévoir un système qui permet aux autorités compétentes en matière de délivrance de permis d'urbanisme ou de lotir :

— d'être informées de l'existence des demandes de permis d'urbanisme introduites pour un bien inscrit au sein d'une maille et tendant à voir installer des bureaux et/ou des activités de production de biens immatériels;

— d'être informées de l'exécution des permis tendant à la suppression de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels;

— de mettre à jour le solde indiqué sur la carte.

Il est dès lors prévu, à cet effet, d'établir :

1. une fiche d'identification, par demande de permis d'urbanisme, gérée par le service urbanisme de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement;

2. un système de contrôle et de mise à jour des soldes, par la création d'une fiche d'identification de la maille, géré par le service planification de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement.

### 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 du solde.

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

###### 1.1. La fiche d'identification de la demande de permis d'urbanisme

La fiche d'identification de la demande de permis d'urbanisme portant sur des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels indique :

— le numéro de la maille au sein de laquelle le bien est inscrit;  
— l'adresse de police de l'immeuble;  
— la situation existante de droit et de fait de l'immeuble;

— les superficies de plancher de bureaux et d'activités de production de biens immatériels faisant l'objet de la demande;

— le cas échéant, les superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels existant au sein de l'immeuble;

— le cas échéant, la mention du caractère mixte d'un projet;

— le cas échéant, la mention de la soumission de la demande à des mesures particulières de publicité;

— la date de délivrance du permis d'urbanisme et sa date de péremption;

— le cas échéant, la mention des recours administratifs organisés introduits à l'encontre du permis;

— le cas échéant, la mention d'une suspension du permis par le fonctionnaire délégué;

— le permis délivré à l'issue du ou des recours administratif(s) organisé(s);

— le permis dont la suspension est levée, en application de l'article 126, alinéa 3 de l'OOPU;

— le permis annulé en application de l'article 126, alinéa 1<sup>er</sup> de l'OOPU;

2. De stedenbouwkundige inlichtingen bedoeld door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 januari 1995 dienen, wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject zou worden onderworpen, te vermelden dat een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning voor de kantooroppervlakten slechts kan worden afgeleverd voor zover op het moment van de afgifte van de vergunning het geactualiseerde saldo de verwezenlijking van de aangevraagde oppervlakten (...) toelaat.

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

Naast de raadpleging van de kaart die het (positief of negatief) saldo aangeeft, aangepast zoals onder punt E, dient te worden voorzien in een systeem waarmee de overheden die bevoegd zijn inzake de afgifte van stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen :

— geïnformeerd kunnen worden over het bestaan van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor een goed dat is ingeschreven in een G.G.B. en waarbij de bedoeling bestaat om kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen te vestigen;

— geïnformeerd kunnen worden over de uitvoering van vergunningen die tot doel hebben kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen te halen;

— het saldo op de kaart kunnen actualiseren.

Hiertoe wordt voorzien in de uitwerking van :

1. een identificatiefiche, per stedenbouwkundige vergunning, die wordt beheerd door de dienst stedenbouw van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

2. een systeem voor de controle en actualisering van de saldi, door de uitwerking van een identificatiefiche van de maas, die wordt beheerd door de dienst planning van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

### 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 NALEVIJG VAN DE KAART VAN DE SALDI VAN TOELAATBARE KANTOREN

#### A. Invoering van een systeem voor het beheer van het saldo.

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

1.1. De identificatiefiche van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

De identificatiefiche van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen vermeldt :

— het nummer van de maas waarin het goed gelegen is;

— het politieadres van het onroerend goed;

— de bestaande rechtstoestand en feitelijke toestand van het onroerend goed;

— de vloeroppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag;

— desgevallend, de bestaande vloeroppervlakte voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het gebouw;

— desgevallend, de vermelding van het gemengd karakter van het project;

— desgevallend, de vermelding van de onderwerping van de aanvraag aan speciale regelen van openbaarmaking;

— de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de vervaldatum ervan;

— desgevallend, de vermelding van de georganiseerde administratieve beroepen die werden ingediend met betrekking tot de vergunning;

— desgevallend, de vermelding van een schorsing van de vergunning door de gemachtigde ambtenaar;

— de vergunning die werd afgeleverd ingevolge het of de georganiseerde administratieve beroep(en);

— de vergunning waarvan de schorsing is opgeheven, in toepassing van artikel 126, 3de lid, van de OOPS;

— de vergunning die werd vernietigd in toepassing van artikel 126, 1ste lid, van de OOPS;

— la date de délivrance du permis définitif et l'indication des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de biens immatériels qu'il autorise;

— les actes et travaux autorisés en application des articles 137 alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'OOPU.;

— en cas de permis d'urbanisme visant la suppression de superficie de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, la date de réalisation effective des travaux.

Cette fiche est gérée par le service urbanisme de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement.

#### 1.2. La fiche d'identification de la maille :

Chaque maille de la carte fait l'objet d'une fiche d'identification qui mentionne :

— le numéro de la maille;

— le solde de base;

— le solde mis à jour;

— les permis d'urbanisme délivrés définitifs;

— la date de la notification par le demandeur de permis de sa décision d'entamer les actes et travaux autorisés en application des articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'OOPU, et de la date du commencement des actes et travaux;

— le constat de réalisation effective des travaux par les services communaux;

— les décisions octroyant la prorogation du permis d'urbanisme;

— les permis d'urbanisme périmés;

#### 1.3. La collecte des informations est réalisée :

— par le service de l'urbanisme de la commune;

— par le fonctionnaire délégué, agissant sur saisine;

— par le fonctionnaire délégué, lors de l'introduction d'une demande par une personne de droit public ou relative à des travaux d'utilité publique;

— par le Collège d'urbanisme;

— par le Gouvernement.

1.4. Les informations relatives à toute demande de permis d'urbanisme portant sur des superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, seront communiquées par les services communaux au service urbanisme de l'administration au lendemain de la délivrance de l'accusé de réception et, à défaut, dès le 11<sup>e</sup> jour qui suit l'introduction de la demande.

Les informations relatives aux recours administratifs organisés introduits et à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué, seront communiquées au service urbanisme de l'administration au lendemain de l'introduction du recours ou de la suspension.

Les informations relatives aux décisions prises sur recours, seront communiquées au service urbanisme de l'administration au lendemain de la prise effective de ces décisions.

Le Gouvernement informera le service urbanisme de l'administration :

— des actes et travaux autorisés en application des articles 137 alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'OOPU, au lendemain de l'expiration du délai de 30 jours prenant cours à la date de notification de la lettre de rappel;

— des permis dont la suspension est levée en application de l'article 126, alinéa 3 de l'OOPU;

1.5. Le service urbanisme de l'administration communiquera au service planification de l'administration :

— toute décision définitive octroyant un permis d'urbanisme, à savoir :

. le permis d'urbanisme qui n'est plus susceptible de faire l'objet d'un recours administratif organisé;

. en cas de projet mixte, le permis d'urbanisme qui a fait l'objet d'un permis d'environnement définitif;

— les informations relatives aux actes et travaux autorisés en vertu des articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'OOPU;

— de datum van afgifte van de definitieve vergunning en de oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen die door die vergunning worden toegestaan;

— de handelingen en werken die zijn toegestaan krachtens artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS;

— in het geval van een stedenbouwkundige vergunning die tot doel heeft oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen weg te halen, de datum waarop de werken daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

Deze fiche wordt beheerd door de dienst stedenbouw van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

#### 1.2. De identificatiefiche van de maas :

Elke maas van de kaart maakt het voorwerp uit van een identificatiefiche die volgende elementen vermeldt :

— het nummer van de maas;

— het basissaldo;

— het geactualiseerde saldo;

— de definitief afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen;

— de datum van kennisgeving door de aanvrager van de vergunning van zijn beslissing om aan te vangen met de handelingen en werken die zijn toegestaan in toepassing van krachtens artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, en de begindatum van de handelingen en werken;

— de vaststelling van daadwerkelijke verwezenlijking van de werken door de gemeentediensten;

— de beslissingen tot verlenging van de stedenbouwkundige vergunning;

— de vervallen stedenbouwkundige vergunningen;

#### 1.3. De inzameling van de informatie gebeurt door :

— de stedenbouwkundige dienst van de gemeente;

— de gemachtigde ambtenaar, handelend op grond van aanhangigmaking;

— de gemachtigde ambtenaar, bij de indiening van een aanvraag door een publiekrechtelijk persoon of betreffende werken van openbaar nut;

— het Stedenbouwkundig College;

— de Regering.

1.4. De informatie over elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen dient door de gemeentediensten te worden overgemaakt aan de dienst stedenbouw van het bestuur, de dag na de aflevering van het ontvangstbewijs en, bij ontstentenis daarvan, de 11<sup>e</sup> dag na de indiening van de aanvraag.

De informatie over de georganiseerde administratieve beroepen die zijn ingediend en over de schorsing van de vergunning door de gemachtigde ambtenaar dient te worden overgemaakt aan de dienst stedenbouw van het bestuur de dag na de indiening van het beroep of de schorsing.

De informatie over de beslissingen die worden genomen bij beroepen, dient te worden overgemaakt aan de dienst stedenbouw van het bestuur de dag nadat de beslissingen daadwerkelijk werden genomen.

De Regering zal de dienst stedenbouw van het bestuur informeren over :

— de handelingen en werken die zijn toegestaan krachtens artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, de dag na het verstrijken van de termijn van 30 dagen die ingaat op de datum van kennisgeving van de herinneringsbrief;

— de vergunningen waarvan de schorsing is opgeheven in toepassing van artikel 126, 3de lid, van de OOPS.

1.5. De dienst stedenbouw van het bestuur zal de dienst planning van het bestuur informeren over :

— elke definitieve beslissing tot toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, met name :

. de stedenbouwkundige vergunning die niet meer het voorwerp kan uitmaken van een georganiseerd administratief beroep;

. in het geval van een gemengd project, de stedenbouwkundige vergunning die het voorwerp heeft uitgemaakt van een definitieve milieuvergunning;

— de informatie over de handelingen en werken die werken die zijn toegestaan krachtens artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS;



— les permis dont la suspension est levée en application de l'article 126, alinéa 3 de l'OOPU;

1.6. Les autorités compétentes communiqueront au service planification de l'administration :

— toute demande de prorogation du permis d'urbanisme, au lendemain de la réception de cette demande;

— toute décision accordant ou refusant la prorogation du permis d'urbanisme, au lendemain de la prise effective de ces décisions;

— le cas échéant, le constat d'infraction établi pour les travaux exécutés en exécution d'un permis périmé;

— la liste des permis périmés.

1.7. La notification par le demandeur de permis de sa décision d'entamer les actes et travaux conformément aux articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'OOPU et de la date du commencement des actes et travaux sera communiquée au service planification par les services communaux.

1.8. Le constat de réalisation effective des travaux sera communiqué au service planification de l'administration, par les services communaux.

1.9. Les modifications apportées, en cours d'instruction, aux chiffres des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels demandés, doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, sauf à considérer qu'elles entrent dans le champ d'application de l'article 152<sup>quater</sup> de l'OOPU.

1.10. Dans l'hypothèse où une seule demande de permis d'urbanisme porte sur un bien qui relève de 2 mailles différentes, voire de communes différentes, les fiches d'identification de chacune des mailles visées comporteront l'ensemble des indications relatives au permis d'urbanisme ou aux actes et travaux autorisés.

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

La comptabilisation se réalise en deux étapes :

2.1. Remarques préalables

a) La seule délivrance du permis d'urbanisme ne suffit pas :

— pour justifier l'adaptation du solde, sur la carte;

— pour attribuer, voire réserver à son bénéficiaire, les superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels autorisées par le permis.

b) L'expiration du délai de 30 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel ne suffit pas pour réserver en faveur du demandeur de permis les superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels demandés qu'il est autorisé à réaliser en application des articles 137, alinéa 2 et 151 alinéa 3 de l'OOPU.

c) Le solde ne sera pas adapté aussi longtemps que :

— le permis d'urbanisme fait l'objet ou est susceptible de faire l'objet de recours administratifs organisés et/ou de suspension par le fonctionnaire délégué;

— le permis d'environnement n'est pas délivré ou est susceptible de faire l'objet d'un recours administratif organisé, en cas de projet mixte;

— le demandeur de permis n'a pas notifié, par lettre recommandée, aux services communaux son intention d'entamer les actes et travaux, en application des articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'OOPU et la date de commencement de ces actes et travaux;

— la suspension du permis n'est pas levée, en application de l'article 126, alinéa 3 de l'OOPU.

— de vergunningen waarvan de schorsing werd opgeheven in toepassing van artikel 126, 3de lid, van de OOPS.

1.6. De bevoegde overheden dienen de dienst planning van het bestuur op de hoogte te brengen van :

— elke aanvraag tot verlenging van de stedenbouwkundige vergunning, de dag na ontvangst van die aanvraag;

— elke beslissing tot toekenning of weigering van de verlenging van de stedenbouwkundige vergunning, de dag nadat de beslissing werd genomen;

— desgevallend, de vaststelling van overtreding voor de werken die zijn werden uitgevoerd krachtens een vervallen vergunning;

— de lijst van de vervallen vergunningen.

1.7. De kennisgeving, door de aanvrager van de vergunning, van diens beslissing om aan te vangen met de handelingen en werken overeenkomstig artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, en van de begindatum van de handelingen en werken, dient door de gemeentediensten te worden meegedeeld aan de dienst planning.

1.8. De vaststelling van de daadwerkelijke uitvoering der werken dient door de gemeentediensten te worden meegedeeld aan de dienst planning van het bestuur.

1.9. De wijzigingen die tijdens het onderzoek werden aangebracht aan de cijfers van de gevraagde oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, moeten het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, tenzij ze binnen het toepassingsgebied vallen van artikel 152<sup>quater</sup> van de OOPS.

1.10. In de hypothese dat één enkele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een goed dat behoort tot 2 verschillende mazen, of zelfs verschillende gemeenten, moeten de identificatiefiches van elk van de betrokken mazen alle indicaties bevatten over de stedenbouwkundige vergunning of de toegestane handelingen en werken.

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

De verrekening gebeurt in twee stappen :

2.1. Voorafgaande beschouwingen

a) De afgifte van de stedenbouwkundige vergunning op zich volstaat niet :

— om de aanpassing van het toelaatbaar kantoorsaldo te verantwoorden;

— om de door de vergunning toegestane oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen toe te wijzen aan, of zelfs te reserveren voor de begunstigde van de vergunning.

b) Het verstrijken van de termijn van 30 dagen met ingang van de dag waarop de aangetekende rappelbrief ter post is afgegeven, volstaat niet om ten gunste van de aanvrager van de vergunning de oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen te reserveren die hij mag realiseren artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS.

c) Het saldo wordt niet aangepast zolang :

— de stedenbouwkundige vergunning het voorwerp uitmaakt of zou kunnen uitmaken van georganiseerde administratieve beroepen en/of schorsing door de gemachtigde ambtenaar;

— de milieuvergunning niet is afgeleverd of het voorwerp zou kunnen uitmaken van een georganiseerd administratief beroep, in het geval van een gemengd project;

— de aanvrager van de vergunning niet per aangetekend schrijven de gemeentediensten kennis heeft gegeven van zijn beslissing om aan te vangen met de handelingen en werken, in toepassing van artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, en van de begindatum van die handelingen en werken;

— de schorsing van de vergunning niet is opgeheven, in toepassing van artikel 126, 3de lid, van de OOPS.

## 2.2. La comptabilisation première

## a) Le solde est mis à jour sur la carte :

— en fonction des permis d'urbanisme délivrés qui ne sont plus susceptibles de faire l'objet d'un recours administratif organisé;

— en cas de projet mixte, en fonction des permis d'urbanisme et des permis d'environnement délivrés qui ne sont plus susceptibles de faire l'objet d'un recours administratif organisé;

— lorsque le demandeur a notifié aux services communaux son intention d'entamer les actes et travaux et la date du commencement des actes et travaux, en application des articles 137, alinéa 2 et 151 alinéa 3 de l'OOPU;

— lorsque la suspension du permis est levée en application de l'article 126, alinéa 3 de l'OOPU;

## Règles d'application

i) Le permis d'urbanisme est considéré comme définitif, pour l'application de la présente circulaire, si à l'expiration de 30 jours, prenant cours à dater de sa notification, au demandeur et au fonctionnaire délégué, par le Collège des bourgmestre et échevins et/ou au demandeur et au Collège échevinal, par le fonctionnaire délégué statuant sur saisine, il n'a pas fait l'objet d'un recours auprès du Collège d'urbanisme.

Le permis d'urbanisme délivré à une personne de droit public ou relatif à des travaux d'utilité publique, est considéré comme définitif, pour l'application de la présente circulaire, si à l'expiration d'un délai de 30 jours, prenant cours à la date de sa notification au demandeur, au Collège des bourgmestre et échevins, par le fonctionnaire délégué, il n'a pas fait l'objet d'un recours auprès du Collège d'urbanisme.

ii) Le permis délivré, sur recours, par le Collège d'urbanisme, est considéré comme définitif, au sens de la présente circulaire, si à l'expiration d'un délai de 30 jours, prenant cours à la date de sa notification au demandeur, au Collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, il n'a pas fait l'objet d'un recours auprès du Gouvernement.

iii) Le permis délivré, sur recours, par le Gouvernement, est considéré comme définitif, au sens de la présente circulaire, à la date de l'arrêt octroyant le permis.

iv) Le demandeur de permis est autorisé à exécuter les travaux ou à accomplir les actes, en application des articles 137, alinéa 2 et 151 alinéa 3 pour autant qu'à la date de la notification aux services communaux, par le demandeur, de sa décision d'entamer les actes et travaux et de la date du commencement des actes et des travaux, le solde des superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels soit tel qu'il permette la réalisation des actes et travaux qui font l'objet de la demande : le demandeur ne peut modifier, voire adapter sa demande en fonction du solde de bureau et/ou d'activités de production de biens immatériels encore autorisé.

v) Le permis d'urbanisme est considéré comme définitif, au sens de la présente circulaire, s'il n'a pas fait l'objet d'un recours administratif organisé à l'expiration d'un délai de 30 jours, prenant cours à la date de sa notification au demandeur de permis, au fonctionnaire délégué et au Collège des bourgmestre et échevins, et s'il n'a pas fait l'objet d'une suspension, par le fonctionnaire délégué, à l'expiration d'un délai de 20 jours, prenant cours à la date de réception du permis, par le fonctionnaire délégué.

vi) Le permis est considéré comme définitif, au sens de la présente circulaire, si, après avoir été suspendu par le fonctionnaire délégué, il ne fait pas l'objet d'une annulation, par le Gouvernement, notifiée dans un délai de 60 jours, ou de 75 jours, selon le cas, prenant cours à la date de la notification de la suspension au Gouvernement.

b) Le solde mis à jour est maintenu aussi longtemps que le permis n'est pas périmé.

## 2.2. Eerste verrekening

## a) Het saldo wordt geactualiseerd op de kaart :

— op grond van de stedenbouwkundige vergunningen die werden afgeleverd en niet meer het voorwerp kunnen uitmaken van een georganiseerd administratief beroep;

— in het geval van een gemengd project, op grond van de stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen die werden afgeleverd en niet meer het voorwerp kunnen uitmaken van een georganiseerd administratief beroep;

— wanneer de aanvrager de gemeentediensten kennis heeft gegeven van zijn beslissing om aan te vangen met de handelingen en werken, in toepassing van artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, en van de begindatum van die handelingen en werken;

— wanneer de schorsing van de vergunning is opgeheven in toepassing van artikel 126, 3de lid, van de OOPS.

## Toepassingsregels

i) De stedenbouwkundige vergunning wordt beschouwd als definitief, voor de toepassing van deze omzendbrief, indien ze bij het verstrijken van een termijn van 30 dagen na de datum van kennisgeving aan de aanvrager en de gemachtigde ambtenaar, door het College van burgemeester en schepenen en/of aan de aanvrager en het Schepencollege, door de gemachtigde ambtenaar die handelt ingevolge aanhangigmaking, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een beroep bij het Stedenbouwkundig College.

De stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd aan een publiekrechtelijke persoon of voor werken van openbaar nut, wordt beschouwd als definitief, voor de toepassing van deze omzendbrief, indien ze bij het verstrijken van een termijn van 30 dagen na de datum van kennisgeving aan de aanvrager en aan het College van burgemeester en schepenen door de gemachtigde ambtenaar, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een beroep bij het Stedenbouwkundig College.

ii) De vergunning die na een beroep door het Stedenbouwkundig College werd afgeleverd, wordt beschouwd als definitief, in de zin van deze omzendbrief, indien ze bij het verstrijken van een termijn van 30 dagen na de datum van kennisgeving aan de aanvrager, aan het College van burgemeester en schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een beroep bij de Regering.

iii) De vergunning die na een beroep werd afgeleverd door de Regering, wordt beschouwd als definitief, in de zin van deze omzendbrief, op de datum van het besluit tot toekenning van de vergunning.

iv) De aanvrager van de vergunning mag de werken uitvoeren en de handelingen verrichten die zijn toegestaan krachtens artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, voor zover ze op de datum van de kennisgeving aan de gemeentediensten, door de aanvrager, van zijn beslissing om aan te vangen met de handelingen en werken en van de begindatum van die handelingen en werken, het saldo van de oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen van die aard is dat het de verwezenlijking toelaat van de handelingen en werken die het voorwerp uitmaken van de aanvraag: de aanvrager kan zijn aanvraag niet wijzigen of aanpassen op grond van het nog toegestane saldo voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen.

v) De stedenbouwkundige vergunning wordt beschouwd als definitief, in de zin van deze omzendbrief, indien ze niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een georganiseerd administratief beroep bij het verstrijken van een termijn van 30 dagen na de datum van kennisgeving aan de aanvrager, aan de gemachtigde ambtenaar en aan het College van burgemeester en schepenen, en indien ze niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een schorsing, door de gemachtigde ambtenaar, bij het verstrijken van een termijn van 20 dagen na de datum van ontvangst van de vergunning door de gemachtigde ambtenaar.

vi) De vergunning wordt beschouwd als definitief, in de zin van deze omzendbrief, indien ze, na te zijn geschorst door de gemachtigde ambtenaar, niet het voorwerp uitmaakt van een vernietiging door de Regering, betekend binnen een termijn van 60 dagen of van 75 dagen, al naargelang het geval, met ingang van de datum van kennisgeving van de schorsing aan de Regering.

b) Het geactualiseerde saldo wordt behouden zolang de vergunning niet is vervallen.

### 2.3. La comptabilisation définitive

Le solde mis à jour conformément aux directives énoncées sub 2.2.a) et b), est définitivement adapté lors de la réalisation effective des travaux constatée par les services communaux.

En cas de péremption du permis, les superficies de bureaux et/ou d'activités productives de biens immatériels autorisées dans le permis sont réintégréées dans le solde.

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

En cas de permis d'urbanisme autorisant la suppression de superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, le solde ne sera mis à jour qu'au moment de la réalisation des actes et travaux dûment constatée par les services communaux.

#### B. Application du système de gestion du solde

1. Il résulte des principes et directives d'application énoncés sub II et III-A, que les actes et décisions suivants n'ont pas pour effet de modifier le solde, ni, a fortiori, de réserver, en faveur du demandeur de permis d'urbanisme ou du bénéficiaire du permis d'urbanisme, les superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels demandées :

— l'introduction de la demande de permis d'urbanisme;

— l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme prévoyant également la suppression de superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels existants;

— le permis d'urbanisme qui fait l'objet d'un recours administratif organisé ou d'une suspension du fonctionnaire délégué, ou qui, en cas de projet mixte, n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement définitif;

— l'expiration du délai de 30 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel, visée par les articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3 de l'OOPU.

2. L'autorité compétente appelée à statuer sur recours (Collège d'urbanisme et Gouvernement) et le Gouvernement appelé à se prononcer suite à la suspension, par le fonctionnaire délégué, du permis délivré par le Collège des bourgmestre et échevins, devront tenir compte du solde, au jour où ils statuent.

L'autorité appelée à prendre une nouvelle décision, en application de l'article 123, dernier alinéa de l'OOPU, doit tenir compte du solde, au jour où elle statue.

3. Le demandeur de permis n'est autorisé à passer à l'exécution des actes et travaux, en application des articles 137, alinéa 2 et 151, alinéa 3, que pour autant qu'à la date de la notification, aux services communaux, de son intention d'entamer les actes et travaux et de la date du commencement des actes et travaux, ils soient conformes à sa demande, aux prescriptions des plans approuvés et du permis de lotir et que le solde permette la réalisation de ces actes et travaux.

4. L'introduction d'un recours au Conseil d'Etat, en suspension ou en annulation, à l'encontre d'un permis d'urbanisme, ne justifie pas que le solde mis à jour en fonction notamment de ce permis d'urbanisme délivré, et considéré comme définitif au sens de la présente circulaire, soit modifié.

En cas de suspension, par le Conseil d'Etat, du permis d'urbanisme, le potentiel autorisé par le permis est réservé en faveur de son bénéficiaire et l'arrêt de suspension n'a pas pour effet de justifier une modification du solde.

### 2.3. De definitieve verrekening

Het overeenkomstig de in 2.2.a) et b) uiteengezette richtlijnen geactualiseerde saldo wordt definitief aangepast van zodra de daadwerkelijke uitvoering van de werken is vastgesteld door de gemeentediensten.

Bij het verval van de vergunning worden de krachtens de vergunning toegestane oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen opnieuw opgenomen in het saldo.

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

In geval van stedenbouwkundige vergunningen die de opheffing toelaten van vloeroppervlakte voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, zal het saldo pas worden geactualiseerd nadat de realisatie van de handelingen en werken behoorlijk werd vastgesteld door de gemeentediensten.

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

1. Uit de principes en toepassingsrichtlijnen die werden uiteengezet in II en III-A, volgt dat de onderstaande handelingen en beslissingen niet leiden tot de aanpassing van het saldo, noch, a fortiori, tot de reservering van de gevraagde oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen ten behoeve van de aanvrager of de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning :

— de indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;

— de indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die eveneens voorziet in de opheffing van bestaande oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen;

— de stedenbouwkundige vergunning die het voorwerp uitmaakt van een georganiseerd administratief beroep of een schorsing door de gemachtigde ambtenaar, of die, in geval van een gemengd project, niet het voorwerp uitmaakt van een definitieve milieuvergunning;

— het verstrijken van de termijn van 30 dagen met ingang op de dag waarop de rappelbrief aangetekend ter post is afgegeven, bedoeld in artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS.

2. De bevoegde overheid die moet beslissen in geval van beroep (Stedenbouwkundig College en Regering) en de Regering die zich moet uitspreken na een schorsing, door de gemachtigde ambtenaar, van de vergunning die werd afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen, moeten rekening houden met het saldo op de dag waarop ze hun beslissing nemen.

De overheid die een nieuwe beslissing moet nemen, in toepassing van artikel 123, laatste lid van de OOPS, moet rekening houden met het saldo op de dag waarop ze hun beslissing nemen.

3. De aanvrager van een vergunning mag pas overgaan tot de uitvoering van de handelingen en werken in toepassing van artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, voor zover deze op de datum van de kennisgeving aan de gemeentediensten van zijn beslissing om over te gaan tot de handelingen en werken en van de begindatum van die handelingen en werken, overeenstemmen met zijn aanvraag, met de voorschriften van de goedgekeurde plannen en van de verkavelingsvergunning en op voorwaarde dat het saldo de realisatie van die handelingen en werken toelaat.

4. De indiening van een beroep bij de Raad van State tot schorsing of vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning, verantwoordt niet de wijziging van het saldo dat werd geactualiseerd op grond van, onder meer, die stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd en als definitief werd beschouwd in de zin van deze omzendbrief.

In geval van schorsing van de stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State, wordt het door de vergunning toegestane potentieel gereserveerd ten behoeve van de begunstigde en verantwoordt het arrest van schorsing geen wijziging van het saldo.

En cas d'annulation du permis d'urbanisme, par le Conseil d'Etat, la jurisprudence enseigne que l'autorité compétente reprend la procédure à l'endroit où elle a été viciée. Dans ce cas, les superficies autorisées par le permis annulé sont réservés en faveur de son bénéficiaire tant que l'autorité compétente n'a pas statué sur sa demande.

5. La circonstance que les actes et travaux exécutés conformément au permis d'urbanisme délivré sont suspendus par une décision des tribunaux judiciaires, ne peut avoir d'effet sur la réservation, au profit du bénéficiaire du permis, des superficies de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels autorisées et ne peut justifier une modification du solde sur la carte.

#### IV. 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 NE SONT PAS SOUMISES AU RESPECT DE LA CARTE DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES MAIS QUI SONT COMPTABILISEES POUR LE CALCUL DU SOLDE DE BUREAUX ADMISSIBLES DANS LA MAILLE

1. Les directives énoncées ci-après s'appliquent aux actes et travaux réalisés en exécution de permis d'urbanisme portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels dans les conditions visées par les prescriptions générales du P.R.A.S. :

- 0.8, alinéa 2;
- 0.9, alinéa 4;
- 0.10, alinéa 3;
- 0.14, alinéa 4.4° et 5°.

2. Les Services communaux établiront systématiquement un constat des travaux réalisés en exécution des permis d'urbanisme délivrés dans les conditions visées par les prescriptions générales du P.R.A.S. citées sub 1.

3. Les Services communaux et le Collège échevinal communiqueront les constats des travaux au service planification de l'administration, aux fins de mention sur la fiche d'identification de la maille.

4. Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels mentionné sur la carte des soldes de bureaux admissibles est adapté conformément aux directives énoncées sub III.A.2.3.

#### V. DIRECTIVES D'APPLICATION POUR LES PERMIS DE LOTIR

En principe, le permis de lotir ne prévoit pas la réalisation de bureau et/ou d'activité de production de biens immatériels, car il est délivré en vue de réaliser de l'habitation. Il se peut que dans le cadre d'un permis de lotir, une ou plusieurs parcelles soient réservées en tout ou en partie pour la réalisation de bureaux et/ou d'activités de productions de biens immatériels. Dans ce cas, la mise à jour du solde est établie de la même façon et aux mêmes conditions que pour le permis d'urbanisme. En effet, le permis de lotir est créateur de droit à l'obtention du permis d'urbanisme qui lui est conforme.

Dès lors, le solde est mis à jour au moment de la délivrance du permis de lotir et ne sera pas remis à jour lors de la délivrance du permis d'urbanisme, sous peine de comptabiliser deux fois les superficies de bureaux et/ou d'activités de productions de biens immatériels.

Lorsque le permis de lotir se périmé, le solde doit être remis à jour en déduisant les superficies de bureaux et/ou d'activités de productions de biens immatériels qu'il autorisait.

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

In geval van vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State, leert de jurisprudentie dat de bevoegde overheid de procedure hervat daar waar ze werd onderbroken. In dat geval worden de door de vernietigde vergunning toegestane oppervlakten gereserveerd ten behoeve van de begunstigde zolang de bevoegde overheid geen beslissing heeft genomen over de aanvraag.

5. Het feit dat de handelingen en werken, uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, worden geschorst door een beslissing van de rechtbanken, mag geen invloed hebben op de reservering van de toegestane oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen ten behoeve van de begunstigde van de vergunning, en kan geen wijziging van het saldo op de kaart verantwoorden.

#### IV. RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING OP DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP VLOEROPPERVLAKTEN VOOR KANTOREN EN/OF ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN DE NALEEVING VAN DE KAART VAN DE SALDI VAN TOELAATBARE KANTOREN MAAR DIE MEEGEREKEND WORDEN VOOR DE BEREKENING VAN HET TOELAATBAAR KANTOORSALDO IN DE MAAS

1. De hierna uiteengezette richtlijnen zijn van toepassing op de handelingen en werken die worden gerealiseerd in uitvoering van stedenbouwkundige vergunningen die betrekking hebben op vloeroppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen onder de voorwaarden bedoeld door de algemene voorschriften van het G.B.P. :

- 0.8, 2de lid;
- 0.9, 4de lid;
- 0.10, 3de lid;
- 0.14, lid 4.4° en 5°.

2. De gemeentediensten zullen systematisch een proces verbaal van vaststelling opmaken van de werken die worden gerealiseerd in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunningen die werden afgeleverd onder de voorwaarden bedoeld door de in punt 1 opgesomde algemene voorschriften van het G.B.P..

3. De gemeentediensten en het schepencollege zullen die vaststellingen van de werken overmaken aan de dienst planning van het bestuur met het oog op de registratie ervan op de identificatiefiche van de maas.

4. Het saldo van de oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, vermeld op de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren, wordt aangepast overeenkomstig de richtlijnen die staan opgesomd onder punt III.A.2.3.

#### V. RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING OP DE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

In principe voorziet de verkavelingsvergunning niet in de realisatie van kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, omdat ze afgeleverd wordt met het oog op de realisatie van woningen. Het kan evenwel zijn dat in het kader van een verkavelingsvergunning één of meerdere percelen geheel of gedeeltelijk voorbehouden worden voor de realisatie van kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. In dat geval gebeurt de actualisering van het saldo op dezelfde manier en onder dezelfde voorwaarden als voor de stedenbouwkundige vergunningen. De verkavelingsvergunning scheidt immers recht op het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning die ermee overeenstemt.

Derhalve wordt het saldo geactualiseerd op het moment van aflevering van de verkavelingsvergunning en zal dit niet opnieuw geactualiseerd worden bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning. Anders zouden immers de oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen twee keer verrekend worden.

Wanneer de verkavelingsvergunning vervalt, moet het saldo opnieuw geactualiseerd worden door de aftrek van de oppervlakten voor kantoren en/of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen die door de vergunning werden toegestaan.

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