

[C – 2001/31191]

[C – 2001/31191]

**Circulaire n° 17 relative à la gestion par l'administration de l'aménagement du territoire et du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, des zones d'intérêt régional (ZIR) 1, 2, 3, 5, 7, 8 et 12 du plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001**

**Omzendbrief nr. 17 aangaande het beheer, door het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van de gebieden van gewestelijk belang (GGB) 1, 2, 3, 5, 7, 8 en 12 van het gewestelijk bestemmingsplan dat door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd goedgekeurd op 3 mei 2001**

## Table des matières

## Inhoud

## PREAMBULE

## VOORWOORD

## I. PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LA PRESENTE CIRCULAIRE

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

## II. PRINCIPES

## II. PRINCIPES

A. La gestion des ZIR et les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)

A. Het beheer van de GGB's en de bijzondere bestemmingsplannen (BBP)

B. Les certificats d'urbanisme

B. De stedenbouwkundige attesten

C. Critères d'adaptation du solde

C. Toepassingscriteria voor het saldo

D. Informations des administrés

D. Informatie ten behoeve van de burgers

E. Informations des autorités et contrôle du solde de la ZIR

E. Informatie ten behoeve van de overheden en controle van het saldo van het GGB

## III. DIRECTIVES D'APPLICATION POUR LES PERMIS D'URBANISME

## III. RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING OP DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

A. Instauration d'un système de gestion de la ZIR

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

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

1. Het beheer van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en van het GGB

2. La comptabilisation en cas de création de superficies de plancher de bureaux

2. De verrekening in geval van de creatie van kantooroppervlakten

3. La comptabilisation en cas de suppression de superficies de plancher de bureaux

3. De verrekening bij het opheffen van vloeroppervlakten voor kantoren

B. Application du système de gestion du solde de la ZIR

B. Toepassing van het beheersysteem voor het saldo van het GGB.

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

## IV. RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING OP DE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Aux Collèges des bourgmestre et échevins,

Aan het College van Burgemeester en schepenen,

Aux fonctionnaires délégués,

Aan de gemachtigde ambtenaren,

Au Collège d'urbanisme,

Aan het Stedenbouwkundig College,

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

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

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,

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

## PREAMBULE

## VOORWOORD

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

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

La prescription 18, alinéa 5 des prescriptions particulières du plan stipule que :

Voorschrift 18, 5de lid van de bijzondere voorschriften van het plan stipuleert :

« Les zones d'intérêt régional 1, 2, 3, 5, 7, 8 et 12 définissent dans leur programme un solde de superficies de bureaux admissibles en plus des bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur du plan. Le solde de bureaux admissibles défini dans le programme de ces zones d'intérêt régional est mis à jour de la manière suivante :

« De gebieden van gewestelijk belang 1, 2, 3, 5, 7, 8 en 12 bepalen in hun programma een saldo van toelaatbare kantooroppervlakten bovenop de bestaande kantoren op de dag van de inwerkingtreding van het plan. Het saldo van toelaatbare kantoren bepaald in het programma van deze gebieden van gewestelijk belang wordt op volgende wijze bijgewerkt :

1° Pour les actes et travaux ayant pour objet la réalisation de bureaux :

1° Voor de handelingen en werken die betrekking hebben op de realisatie van kantoren :

a) sont déduites de ce solde, 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;

a) worden afgetrokken van dit saldo, 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) sont déduites de ce solde, 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;

b) worden afgetrokken van dit saldo, 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) 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.

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° Pour les actes et travaux ayant pour objet la suppression de bureaux, le solde est mis à jour lors de la réalisation effective du projet en additionnant les superficies de plancher dont la suppression est autorisée dans 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 soldes de superficies de plancher de bureaux définis par chaque programme sont libellés comme suit :

— ZIR 1 : L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan est limitée à 150.000 m<sup>2</sup>.

Cela représente donc un solde de 150.000 m<sup>2</sup> de bureaux en plus des bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur du P.R.A.S.

— ZIR 2 : L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux, par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan est limitée à 40.000 m<sup>2</sup>.

Cela représente donc un solde de 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux en plus des bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur du P.R.A.S..

— ZIR 3 : L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan est limitée à 27.000 m<sup>2</sup>.

Cela représente donc un solde de 27.000 m<sup>2</sup> de bureaux en plus des bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur du P.R.A.S..

— ZIR 5 : La superficie de plancher affectée aux bureaux, à l'exception de celle résultant de l'extension du Ministère des Affaires étrangères, ne peut dépasser 2.000 m<sup>2</sup> par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan.

Cela représente donc un solde de 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux en plus des bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur du P.R.A.S., si on excepte les bureaux résultant de l'extension du Ministère des Affaires étrangères.

— ZIR 7 : L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan est limitée à 25.000 m<sup>2</sup>.

Cela représente donc un solde de 25.000 m<sup>2</sup> en plus des bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur du P.R.A.S..

— ZIR 8 : L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan est limitée à 6.000 m<sup>2</sup>.

Cela représente donc un solde de 6.000 m<sup>2</sup> en plus des bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur du P.R.A.S.

— ZIR 12 : La composition urbaine de l'ensemble assure la promotion d'une mixité des fonctions entre elles, organise le redéploiement du logement le long de l'avenue et stabilise la situation des bureaux à l'état des bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, de manière à ne pas accroître la pression administrative sur l'ensemble de la zone.

Cela représente donc un solde de 0 m<sup>2</sup> de bureaux en plus des bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur du P.R.A.S..

Ces soldes sont appelés à évoluer en fonction des permis délivrés, lorsqu'ils impliquent la réalisation de nouveaux bureaux ou la suppression de bureaux existants.

L'application de la prescription particulière 18 et la mise à jour des soldes définis dans les programmes des ZIR considérées et le respect du principe d'égalité des propriétaires et/ou demandeurs de permis, nécessitent une gestion centralisée et actualisée du solde de bureaux admissibles dans chacune des ZIR, afin de permettre aux autorités compétentes en matière de délivrance des permis d'urbanisme ou de lotir de connaître par ZIR le solde de bureaux admissibles.

La présente circulaire tend à organiser l'application de la prescription particulière 18 et la gestion centralisée et actualisée du solde de bureaux admissibles dans chaque ZIR en confiant cette gestion aux services d'urbanisme et de planification de l'administration et 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.

2° Voor de handelingen en werken voor weghaling van kantoren 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 kantoorvloeroppervlaktesaldi die door elk programma zijn vastgelegd, worden omschreven als volgt :

— GGB 1 : De toename van de voor kantoren bestemde vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan, is beperkt tot 150.000 m<sup>2</sup>.

Dit vertegenwoordigt dus een saldo van 150.000 m<sup>2</sup> kantoren bovenop de kantoren die bestaan op de dag waarop het GBP in voege treedt.

— GGB 2 : De toename van de voor kantoren bestemde vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan, is beperkt tot 40.000 m<sup>2</sup>.

Dit vertegenwoordigt dus een saldo van 40.000 m<sup>2</sup> kantoren bovenop de kantoren die bestaan op de dag waarop het GBP in voege treedt.

— GGB 3 : De toename van de voor kantoren bestemde vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan, is beperkt tot 27.000 m<sup>2</sup>.

Dit vertegenwoordigt dus een saldo van 27.000 m<sup>2</sup> kantoren bovenop de kantoren die bestaan op de dag waarop het GBP in voege treedt.

— GGB 5 : De voor kantoren bestemde vloeroppervlakte, met uitzondering van die die voortspuit uit de uitbreiding van het Ministerie van Buitenlandse Zaken, mag niet toenemen met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan.

Dit vertegenwoordigt dus een saldo van 2.000 m<sup>2</sup> kantoren bovenop de kantoren die bestaan op de dag waarop het GBP in voege treedt, als men de kantoren buiten beschouwing laat die voortspuiten uit de uitbreiding van het Ministerie van Buitenlandse Zaken.

— GGB 7 : De toename van de voor kantoren bestemde vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan, is beperkt tot 25.000 m<sup>2</sup>.

Dit vertegenwoordigt dus een saldo van 25.000 m<sup>2</sup> kantoren bovenop de kantoren die bestaan op de dag waarop het GBP in voege treedt.

— GGB 8 : De toename van de voor kantoren bestemde vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan, is beperkt tot 6.000 m<sup>2</sup>.

Dit vertegenwoordigt dus een saldo van 6.000 m<sup>2</sup> kantoren bovenop de kantoren die bestaan op de dag waarop het GBP in voege treedt.

— GGB 12 : De stedelijke samenstelling van het geheel is bevorderlijk voor het gemengd karakter van de functies, organiseert de herontplooiing van de huisvesting langs de laan en stabiliseert de toestand van de kantoren in de situatie zoals die bestond bij de invoeging van het plan. Daardoor wordt de administratieve druk op het hele gebied niet meer vergroot.

Dit vertegenwoordigt dus een saldo van 0 m<sup>2</sup> kantoren bovenop de kantoren die bestaan op de dag waarop het GBP in voege treedt.

Deze kantooraldi zullen evolueren naargelang de afgeleverde vergunningen, wanneer die de realisatie van nieuwe kantoren of de verdwijning van bestaande kantoren impliceren.

De toepassing van bijzonder voorschrift 18 en de actualisering van de saldi die vastgelegd zijn in de programma's van de GGB's in kwestie en de naleving van het gelijkheidsprincipe van de eigenaars en/of aanvragers van vergunningen, vereisen een gecentraliseerd en geactualiseerd beheer van de toelaatbare kantooraldi in elk GGB. Alleen op die manier kunnen de overheden die bevoegd zijn voor de aflevering van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen per GGB het saldo van de toelaatbare kantooroppervlakte kennen.

Deze omzendbrief wil de toepassing van bijzonder voorschrift 18 evenals het gecentraliseerd en geactualiseerd beheer van de toelaatbare kantooraldi in elk GGB 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.

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.

## I. PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LA PRESENTE CIRCULAIRE

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

1. le solde de base : le solde de bureaux admissible indiqué dans chaque programme des ZIR à la date d'entrée en vigueur du P.R.A.S.

2. le solde : le solde des superficies de bureaux admissibles mis à jour;

3. 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;

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

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

## II. PRINCIPES

A. La gestion des ZIR et les plans particuliers d'affectation du sol (P.P.A.S.)

1. Un PPAS n'est implicitement abrogé par le programme d'une ZIR que s'il autorise plus de bureaux que ce que n'autorise l'addition du solde de bureaux mentionné au programme et des bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan.

Il en résulte :

1.1. Lorsque le PPAS autorise plus de bureaux que le solde prévu au programme de la ZIR, mais moins de bureaux que ce que n'autorise l'addition du solde de bureaux mentionné au programme et les bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, les 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 prévues par le P.P.A.S.

En d'autres termes, il faudra une suppression de bureaux existants à due concurrence pour que le solde soit suffisant pour autoriser les superficies de plancher autorisées par le P.P.A.S.

1.2. Le respect de la prescription particulière 18 et des programmes des ZIR, n'interdit pas au Gouvernement d'approuver un dossier de base, un projet de PPAS, voire un PPAS, autorisant l'affectation d'immeubles à des superficies de bureaux limitées par le programme de la ZIR, alors que le solde ne permet pas la réalisation de toutes les superficies au moment de la ZIR, alors que le solde ne permet pas la réalisation de toutes les superficies au moment de l'approbation du dossier de base ou du projet de PPAS, voire du PPAS. Dans ce cas, le PPAS ne pourra être réalisé que lorsque le solde redeviendra suffisant.

Toutefois, le Gouvernement ne peut approuver un PPAS autorisant plus de bureaux que ce que n'autorise l'addition des soldes de bureaux mentionnés au programme et les bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan.

2. Pour des motifs identiques à ceux développés sub 1, si une demande de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des bureaux est conforme aux prescriptions d'un PPAS, elle devra cependant être refusée si le solde est insuffisant; la même demande introduite plus tard peut être accueillie si, entre-temps, le solde est devenu suffisant.

## B. 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 limitées par la prescription particulière 18, et les certificats d'urbanisme délivrés à l'issue de la procédure d'instruction de ces demandes, n'affectent pas le solde, ni, a fortiori, ne réservent, en faveur du demandeur et du bénéficiaire du certificat d'urbanisme, les superficies de bureaux demandés prévues dans le certificat d'urbanisme.

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

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

1. basissaldo : het saldo van toelaatbare kantoren zoals dat is vastgelegd in elk GGB-programma op de datum van invoeging van het GGB.

2. saldo : het geactualiseerde saldo van de toelaatbare kantooroppervlakte;

3. 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;

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

5. bevoegde overheid : de overheid die bevoegd is voor de aflevering van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, zijnde het College van Burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het Stedenbouwkundig College en de Regering.

## II. PRINCIPES

A. Het beheer van de GGB's en de bijzondere bestemmingsplannen (BBP)

1. Een BBP wordt slechts impliciet opgeheven door het programma van een GGB als het meer kantoren toelaat dan wordt toegestaan door de som van het in het programma vastgelegde kantoor saldo en de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan.

Daaruit volgt :

1.1. Wanneer het BBP meer kantoren toelaat dan het in het GGB-programma vastgelegde kantoor saldo, maar minder kantoren dan wat wordt toegestaan door de som van het in het programma vastgelegde kantoor saldo en de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan, kunnen de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen niet worden afgeleverd zolang het saldo niet de realisatie toelaat van de door het BBP voorziene voor kantoren bestemde vloeroppervlakten.

Met andere woorden, er zal een voldoende oppervlakte bestaande kantoren moeten verdwijnen opdat het saldo toereikend zou zijn om de door het BBP toegestane vloeroppervlakten te kunnen toelaten.

1.2. De naleving van het bijzonder voorschrift 18 en de programma's van de GGB's verbiedt de Regering niet om een basisdossier, een ontwerp van BBP of zelfs een BBP goed te keuren dat de bestemming van onroerende goederen toelaat voor kantooroppervlakten die worden beperkt door het programma van het GGB, wanneer het saldo niet de realisatie toelaat van alle oppervlakten op het moment van de goedkeuring van het basisdossier, het ontwerp van BBP of het BBP. In dat geval mag het BBP echter slechts worden uitgevoerd wanneer het saldo opnieuw toereikend wordt.

De Regering mag evenwel geen BBP goedkeuren dat meer kantoren toelaat dan wordt toegelaten door de som van het in het programma vastgelegde kantoor saldo en de bestaande kantoren bij de invoeging van het plan.

2. Om dezelfde redenen als die die worden uiteengezet onder punt 1, zal een aanvraag van stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning die betrekking heeft op kantoren en beantwoordt aan de voorschriften van een BBP, toch moeten worden geweigerd indien het saldo ontoereikend is; wanneer diezelfde aanvraag later wordt ingediend, kan die worden goedgekeurd indien intussen het saldo toereikend is geworden.

## B. De stedenbouwkundige attesten

1. De ingediende aanvragen van stedenbouwkundige attesten die betrekking hebben op handelingen en werken aangaande vloeroppervlakten voor kantoren die worden beperkt door bijzonder voorschrift 18, 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 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 limités par la prescription particulière 18 :

— 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.

#### C. 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 ZIR, 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 ZIR.

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

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

— le programme des ZIR indique le solde des superficies de bureaux admissibles au jour de l'entrée en vigueur du PRAS en plus des bureaux existants au sein de la ZIR;

— 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, le solde n'est mis à jour qu'au moment de l'établissement du constat de réalisation effective des travaux, par les services communaux.

#### D. Informations des administrés

1. Les informations relatives aux demandes de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de bureaux pour un bien repris au sein d'une ZIR 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. 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 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 de bureaux demandées.

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 die worden beperkt door bijzonder voorschrift 18 :

— 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.

#### C. Toepassingscriteria voor het saldo

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

Hieruit volgt dat het feit dat men een aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning indient voor kantooroppervlakten, niet als gevolg kan hebben dat die gevraagde kantooroppervlakte wordt 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 :

— het programma van de GGB's geeft het saldo van de toelaatbare kantooroppervlakten aan op de dag van invoegetrede van het GBP, bovenop de bestaande kantoren in het GGB;

— het saldo wordt geactualiseerd op grond van de afgeleverde stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen 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 kantooroppervlakte toelaat, wordt het saldo slechts geactualiseerd nadat door de gemeentediensten werd vastgesteld dat de werken daadwerkelijk werden uitgevoerd.

#### D. Informatie ten behoeve van de burgers

1. De informatie aangaande de aanvragen tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op kantooroppervlakten voor een goed dat is opgenomen in een GGB 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. 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 kantooroppervlakten toelaat.

## E. Informations des autorités et contrôle du solde de la ZIR

Outre la consultation du solde de bureaux admissible adapté comme indiqué sub D, 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 ZIR et tendant à voir installer des bureaux;

— d'être informées de l'exécution des permis tendant à la suppression de bureaux;

— de mettre à jour le solde indiqué dans chaque programme.

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

1. une fiche d'identification, par demande de permis d'urbanisme ou de lotir, 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 ZIR, 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

## A. Instauration d'un système de gestion du solde de la ZIR

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

## 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 indique :

— le numéro de la ZIR 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 faisant l'objet de la demande;

— le cas échéant, les superficies de plancher de bureaux 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;

— la date de délivrance du permis définitif et l'indication des superficies de plancher de bureaux 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 superficies de plancher de bureaux, 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.

E. Informatie ten behoeve van de overheden en controle van het saldo van het GGB

Naast de raadpleging van het toelaatbare kantoor saldo, aangepast zoals onder punt D 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 GGB en waarbij de bedoeling bestaat om kantoren te vestigen;

— het saldo in elk programma kunnen actualiseren.

Hiertoe wordt voorzien in de uitwerking van :

1. een identificatiefiche, per stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, 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 het GGB, die wordt beheerd door de dienst planning van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

## III. RICHTLIJNEN VAN TOEPASSING OP DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

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

## 1. Het beheer van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en van het GGB

## 1.1. De identificatiefiche van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

De identificatiefiche van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot kantooroppervlakten vermeldt :

— het nummer van het GGB 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 die het voorwerp uitmaken van de aanvraag;

— desgevallend, de bestaande vloeroppervlakte voor kantoren 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;

— de datum van afgifte van de definitieve vergunning en de kantooroppervlakten 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 kantooroppervlakten 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. La fiche d'identification de la ZIR :

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

- le numéro de la ZIR;
- 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, 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;

— 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.

## 1.2. De identificatiefiche van het GGB :

Elk GGB van de kaart maakt het voorwerp uit van een identificatiefiche die volgende elementen vermeldt :

- het nummer van het GGB;
- 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 artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS, en de begindatum van de handelingen en werken;
- de vaststelling van de 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 kantooroppervlakten 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 zijn toegestaan krachtens artikel 137, 2de lid, en artikel 151, 3de lid, van de OOPS;

— 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 werden uitgevoerd krachtens een vervallen vergunning;

— de lijst van de vervallen vergunningen.

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 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 deux ZIR différentes, voire de communes différentes, les fiches d'identification de chacune des ZIR visées comportent l'ensemble des indications relatives au permis d'urbanisme ou deux actes et travaux autorisés.

2. La comptabilisation en cas de création de superficies de plancher de bureaux

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 de bureaux admissibles;

— pour attribuer, voire réserver à son bénéficiaire, les superficies de bureaux autorisé 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 demandées 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.

2.2. La comptabilisation première

a) Le solde est mis à jour :

— 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;

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 kantooroppervlakten, 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 twee verschillende GGB's, of zelfs verschillende gemeenten, moeten de identificatiefiches van elk van de betrokken GGB's alle gegevens bevatten over de stedenbouwkundige vergunning of de toegestane handelingen en werken.

2. De verrekening in geval van de creatie van kantooroppervlakten

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 kantoor saldo te verantwoorden;

— om de door de vergunning toegestane kantooroppervlakten 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 kantooroppervlakten 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. Eerste verrekening

a) Het saldo wordt geactualiseerd :

— 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.

## 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 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 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.

## 2.3. 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 autorisées dans le permis sont réintégrées dans le solde du programme de la ZIR.

## 3. La comptabilisation en cas de suppression des superficies de plancher de bureaux

En cas de permis d'urbanisme autorisant la suppression de superficies de plancher de bureaux, 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 de la ZIR.

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 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 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;

## 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 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 kantooroppervlakten 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 kantoor saldo.

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. 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 kantooroppervlakten opnieuw opgenomen in het saldo van het programma van het GGB.

## 3. De verrekening bij het opheffen van vloeroppervlakten voor kantoren

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

## B. Toepassing van het beheersysteem voor het saldo van het GGB.

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 kantooroppervlakten 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 kantooroppervlakten;

— 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;



— 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 permet 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.

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 réservées 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 autorisées et ne peut justifier une modification du solde du programme de la ZIR.

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

En principe, le permis de lotir ne prévoit pas la réalisation de bureau, 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. 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.

Lorsque le permis de lotir se périment, le solde doit être remis à jour en déduisant les superficies de bureaux 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

— 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.

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 kantooroppervlakten ten behoeve van de begunstigde van de vergunning, en kan geen wijziging van het saldo van het programma van het GGB verantwoorden.

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

In principe voorziet de verkavelingsvergunning niet in de realisatie van kantoren, 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. In dat geval gebeurt de actualisering van het saldo op dezelfde manier en onder dezelfde voorwaarden als voor de stedenbouwkundige vergunningen. De verkavelingsvergunning schept 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 twee keer verrekend worden.

Wanneer de verkavelingsvergunning vervalt, moet het saldo opnieuw geactualiseerd worden door de aftrek van de oppervlakten voor kantoren 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