

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1997-1998

6 OCTOBRE 1998

ECHANGE DE VUES

sur le projet
de Plan régional d'Affectation du sol (PRAS)

RAPPORT

fait au nom de la Commission
de l'Aménagement du Territoire,
de l'Urbanisme et de la Politique foncière

par M. Dominique HARMEL (F) et
Mme Françoise CARTON de WIART (F)

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: Mme Françoise Carton de Wiart, MM. Marc Cools, Jacques De Grave, Mmes Marion Lemesre, Isabelle Molenberg, Caroline Persoons, M. Jacques Pivin, Mme Michèle Carthé, MM. Jacques De Coster, Willy Decourty, Jean Demannez, Michel Lemaire, Mme Marie Nagy.

2. Membres suppléants: Mme Sylvie Foucart, MM. Dominique Harmel, Philippe Debry.

3. Autres membres: MM. Alain Adriaens, Denis Grimberghs, Mme Marie-Laure Stengers, MM. Sven Gatz, Willem Draps, Mme Françoise Dupuis, M. Yves de Jonghe d'Ardoye.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1997-1998

6 OKTOBER 1998

GEDACHTENWISSELING

over het ontwerp
van Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor Ruimtelijke Ordening,
Stedenbouw en Grondbeleid

door de heer Dominique HARMEL (F) en
mevr. Françoise CARTON de WIART (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: mevr. Françoise Carton de Wiart, de heren Marc Cools, Jacques De Grave, mevr. Marion Lemesre, mevr. Isabelle Molenberg, mevr. Caroline Persoons, de heer Jacques Pivin, mevr. Michèle Carthé, de heren Jacques De Coster, Willy Decourty, Jean Demannez, Michel Lemaire, mevr. Marie Nagy.

2. Plaatsvervangende leden: mevr. Sylvie Foucart, de heren Dominique Harmel, Philippe Debry.

3. Andere leden: de heren Alain Adriaens, Denis Grimberghs, mevr. Marie-Laure Stengers, de heren Sven Gatz, Willem Draps, mevr. Françoise Dupuis, de heer Yves de Jonghe d'Ardoye.

Sommaire

	Page
I. Exposé introductif du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière	3
II. Première série de questions posées au Ministre	18
III. Deuxième série de questions posées au Ministre	24
IV. Réponses du Ministre	29
V. Approbation du rapport	48
VI. Annexes:	
- Circulaire n° 13 du 1 ^{er} octobre 1998	49
- Note méthodologique du PRAS	55
- PV de la CRD	90

Sommaire

	Blz.
I. Inleidende uiteenzetting van de minister belast met Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Grondbeleid	3
II. Eerste reeks gestelde vragen aan de minister	18
III. Tweede reeks gestelde vragen aan de minister	24
IV. Antwoorden van de minister	29
V. Goedkeuring van het verslag	48
VI. Bijlagen:	
- Omzendbrief nr. 13 van 1 oktober 1998	49
- Methodologische nota over het Gewestelijk Bestemmingsplan	55
- Verslag van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie	90

Mesdames, Messieurs,

Votre commission a examiné le projet de PRAS lors de ses réunions des 1^{er} et 6 octobre 1998.

I. Exposé introductif du Ministre de l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics et du Transport

1. Introduction

Le 16 juillet dernier, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté, sur ma proposition, le projet de Plan régional d'Affectation du Sol, aussi appelé projet de PRAS.

Sa publication au *Moniteur* a eu lieu le 19 août 1998 et malgré un léger contretemps, l'enquête publique a pu débuter le 1^{er} septembre comme prévu.

Des problèmes d'ordre technique ont perturbé la réalisation des fichiers destinés à l'impression des cartes du *Moniteur*.

Lors de la publication au *Moniteur*, il est apparu que l'ensemble des corrections qui devaient être intégrées dans les fichiers n'ont pas été réalisées. Dix-neuf erreurs ont dès lors subsisté. En conséquence, la carte d'affectation du sol ne correspondait plus à celle approuvée par le Gouvernement.

Il a donc été nécessaire de publier un erratum de la carte d'affectation, la seule carte faussée du lot. D'autres erreurs plus accessoires, présentes dans l'arrêté, ont été rectifiées dans le même temps.

Je dois tout de même rappeler que, lors de la publication du PRD, le Gouvernement avait dû recommencer l'ensemble des cartes, car le *Moniteur* ne pouvait imprimer les cartes en couleur.

Cette fois-ci, nous avons anticipé le problème en négociant avec le *Moniteur* la première impression des cartes en couleur à un coût très faible, moins de 2 millions pour les 25.000 exemplaires. Les cartes ont été accessibles à tous.

Ces erreurs commises dans la dernière phase du projet de PRAS ne diminuent en rien la qualité du travail fourni par les spécialistes pendant ces trois dernières années.

A l'occasion de l'adoption du projet de PRAS, le Gouvernement a mieux défini le rôle des deux plans régionaux que sont le projet de PRAS et le Plan régional de Développement (PRD).

Dames en Heren,

Uw commissie heeft het ontwerp van GBP tijdens haar vergaderingen van 1 en 6 oktober 1998 onderzocht.

I. Inleidende uiteenzetting van de minister belast met Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken en Vervoer

1. Inleiding

Op 16 juli jongstleden heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, op mijn voorstel, het ontwerp van Gewestelijk Bestemmingsplan, het zogenaamde ontwerp van GBP, goedgekeurd.

Het verscheen in het *Belgisch Staatsblad* op 19 augustus 1998 en ondanks een klein onverwacht probleem kon het openbaar onderzoek aanvangen op 1 september, zoals oorspronkelijk was voorzien.

Technische problemen hebben voor vertraging gezorgd bij de opmaak van de bestanden bestemd voor het drukken van de kaarten voor het *Belgisch Staatsblad*.

Bij de publicatie in het *Staatsblad* is gebleken dat niet alle noodzakelijke verbeteringen waren aangebracht in de bestanden. Men had immers 19 fouten over het hoofd gezien. Dit had als gevolg dat de bodembestemmingskaart niet langer overeenstemde met de kaart die de Regering had goedgekeurd.

Er moest dus een erratum gepubliceerd worden van de bestemmingskaart, omdat deze de enige was die onjuist werd weergegeven. Terzelfdertijd heeft men eveneens andere, minder essentiële fouten in het besluit rechtgezet.

Ik wil hier wel herinneren dat de Regering, bij de publicatie van het GewOP, alle kaarten diende over te doen, omdat het *Staatsblad* deze kaart niet in kleur kon drukken.

Ditmaal hebben we op dit probleem geanticipeerd door met het *Staatsblad* te onderhandelen over de eerste kleurendruk van de kaarten tegen een goedkope prijs, namelijk minder dan 2 miljoen voor de 25.000 exemplaren. Zo kan iedereen beschikken over de kaarten.

Deze feitelijke fouten doen niets af aan de kwaliteit van het werk die de specialisten gedurende deze laatste drie jaren hebben geleverd.

Door de goedkeuring van het ontwerp van GBP kon de rol van de twee gewestelijke plannen, met name het ontwerp van GBP en het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP), beter omschreven worden.

Alors que le PRD constitue un plan d'orientation générale, le PRAS est à la fois un outil de gestion du territoire et un outil de délivrance des permis.

Le PRAS gèrera à lui seul l'affectation de l'ensemble du territoire de la Région. Pourquoi?

Tout d'abord pour ne garder qu'un seul plan d'affectation du sol applicable à l'ensemble du territoire de la Région. La consultation simultanée de plusieurs plans régionaux aurait compliqué inutilement la tâche des autorités qui délivrent les permis et la compréhension de l'aménagement du territoire par les citoyens et les professionnels.

De plus, le projet de PRAS se base sur une situation de fait totalement réactualisée. Il faut savoir que, pour la conception et la réalisation du Plan régional d'Affectation du Sol, il a été procédé à une enquête de terrain minutieuse en 1997. Un tel relevé n'avait plus été réalisé depuis 1975 ! Des enquêteurs ont ainsi parcouru, sous le contrôle et les directives de l'administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, l'ensemble du territoire de la Région afin d'établir le relevé de la situation existante de fait réelle (détermination de l'utilisation actuelle de tous les bâtiments, quelque 220.000, de la Région).

Le projet de PRAS est un plan dont l'objectif est de traduire l'affectation du sol de la Région à long terme. A partir du relevé actuel, le projet de PRAS devra anticiper les besoins futurs en ce qui concerne l'habitation et le plaisir d'habiter en ville, et en ce qui concerne l'emploi et l'économie.

Cette situation de fait actualisée a démontré divers changements importants dans l'affectation, les caractéristiques urbanistiques et les aspirations de certaines parties du territoire de la région, dont le projet de PRAS a évidemment tenu compte dans sa carte d'affectation.

Le PRAS peut dès lors tenir compte de toutes les données relatives à l'habitat, au commerce, aux sociétés productives, aux espaces verts, aux équipements d'intérêt collectif et de loisir.

L'avis du 10 juin 1998 de la section de législation du Conseil d'Etat

Le projet de Plan régional d'Affectation du Sol, adopté le 16 juillet 1998 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, a été soumis préalablement à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat a rendu son avis le 10 juin 1998. Cet avis a été notifié au Gouvernement le 22 juin 1998.

Het GewOP is hierin een algemeen oriëntatieplan, terwijl het ontwerp van GBP een instrument is zowel voor het beheer van het grondgebied als voor de aflevering van de vergunningen.

Enkel en alleen het GBP zal de bestemming regelen op het ganse gewestelijk grondgebied. Waarom?

Eerst en vooral is het de bedoeling dat er slechts één bestemmingsplan van toepassing is op het gewestelijk grondgebied. De gelijktijdige raadpleging van meerdere gewestelijke plannen zou de taak van de overheden die de vergunningen afleveren en het inzicht van de burgers en professionals in de ruimtelijke ordening onnodig bemoeilijken.

Daarenboven vertrekt het ontwerp van GBP van een volledig geactualiseerde feitelijke toestand. Voor de opmaak en uitwerking van het Gewestelijk Bestemmingsplan werd namelijk in 1997 overgegaan tot een nauwkeurig veldonderzoek. De laatste opmeting van die aard gebeurde in 1975 ! Onderzoekers hebben onder het toezicht en aan de hand van richtlijnen van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting het hele gewestelijk grondgebied onder de loep genomen om te komen tot de opmeting van de werkelijke bestaande feitelijke toestand (bepaling van het huidige gebruik van alle gebouwen, ongeveer 220.000, in het Gewest).

Het ontwerp van GBP wil de bodembestemming van het Gewest op lange termijn vertalen. Uitgaande van de huidige opmeting anticipeert het ontwerp van GBP op de toekomstige behoeften op het vlak van wonen en leefbaarheid in de stad en op het vlak van werkgelegenheid en economie.

Deze geactualiseerde feitelijke toestand heeft aangetoond dat er verschillende veranderingen zijn opgetreden qua bestemming, stedenbouwkundige kenmerken en doeleinden van bepaalde delen van het gewestelijk grondgebied, een factor waarmee het ontwerp van GBP natuurlijk rekening heeft gehouden in zijn bestemmingskaart.

Het GBP kan derhalve rekening houden met alle gegevens betreffende de huisvesting, de handel, de productiebedrijven, de groene ruimten, de uitrustingen van collectief belang en de uitrustingen voor vrijetijdsactiviteiten.

Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State van 10 juni 1998

Het ontwerp van Gewestelijk Bestemmingsplan, dat op 16 juli 1998 is aangenomen door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, werd voorafgaandelijk ter advies voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State.

De Raad van State heeft zijn advies uitgebracht op 10 juni 1998. Dit advies werd op 22 juni 1998 aan de Regering meegedeeld.

L'avis de la section de législation se caractérise par sa singularité. En effet, le Conseil d'Etat a estimé qu'il était prématuré de donner un avis sur le projet d'arrêté en raison de l'existence d'un avant-projet d'ordonnance tendant à simplifier les différents niveaux de plans.

L'avant-projet d'ordonnance auquel le Conseil d'Etat fait référence est celui qui a abouti à l'ordonnance du 16 juillet 1998 qui organise l'abrogation du volet réglementaire du Plan régional de Développement et qui a été également soumis à l'avis de la section de législation.

Face à la singularité d'un tel avis, j'ai demandé à deux éminents experts du droit administratif de se pencher sur le respect, en l'espèce, de l'obligation de consultation préalable du Conseil d'Etat énoncée à l'article 3, § 1^{er}, des lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

Messieurs Marc Uyttendaele et Jacques Sambon ont été consultés séparément. Ils ont tous les deux conclu au respect de l'obligation énoncée à l'article 3, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

Voici en substance, la teneur de leur consultation :

1. L'article 3, § 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat impose à tout Ministre de soumettre à l'avis du Conseil d'Etat tout projet d'arrêté réglementaire, sauf les cas d'urgence spécialement motivés.
2. Les deux experts ont estimé qu'il ressortait du prescrit de cet article 3, § 1^{er}, que le seul contenu de l'obligation du Ministre est de soumettre les projets d'arrêtés réglementaires à l'avis de la section législation du Conseil d'Etat.
3. Pour que cette obligation soit remplie, l'avis du Conseil d'Etat doit être valablement demandé. Tel ne serait pas le cas :
 - a) de l'absence de demande d'avis sur le projet;
 - b) de l'absence de demande d'avis sur le projet sur base de l'invocation d'une urgence spécialement motivée;
 - c) de la demande d'avis dans un délai ne dépassant pas 3 jours lorsque l'urgence n'est pas dûment motivée.

Aucune de ces hypothèses n'est présente en l'espèce. En effet, l'avis a été demandé dans un délai ne dépassant pas le mois. Les deux experts ont conclu que l'avis a été valablement demandé et que, dès lors, la section de législation a été valablement saisie.

Het advies van de afdeling wetgeving is gekenmerkt door het bijzondere karakter ervan. De Raad van State was van oordeel dat het voorbarig bleek een advies te geven over het ontwerpbesluit omwille van het bestaan van een voorontwerp van ordonnantie tot vereenvoudiging van de verschillende planniveaus.

Het voorontwerp van ordonnantie waarnaar de Raad van State verwijst, heeft geleid tot de ordonnantie van 16 juli 1998 waarin het verordenend luik van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan wordt opgeheven en die eveneens ter advies aan de afdeling wetgeving werd voorgelegd.

Gezien dit bijzondere advies heb ik twee eminente deskundigen inzake bestuursrecht gevraagd om zich in casu te buigen over de naleving van de verplichting tot voorafgaande consultatie van de Raad van State, zoals bedoeld in artikel 3, § 1, van de gecoördineerde wetten van 12 januari op de Raad van State.

De heren Marc Uyttendaele en Jacques Sambon werden afzonderlijk geraadpleegd. Beiden concludeerden ze dat de verplichting, bedoeld in artikel 3, § 1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, moet worden nageleefd.

De essentie van hun advies kan als volgt worden weergegeven :

1. Artikel 3, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State verplicht elke minister om ieder verordenend ontwerpbesluit ter advies voor te leggen aan de afdeling wetgeving van de Raad van State, behalve in geval van bijzondere met redenen omklede hoogdringendheid.
2. Beide deskundigen waren van oordeel dat uit de tekst van artikel 3, §1 bleek dat de minister enkel de verordenende ontwerpbesluiten ter advies dient voor te leggen aan de afdeling wetgeving van de Raad van State.
3. Opdat aan deze verplichting zou worden voldaan, moet het advies van de Raad van State naar behoren zijn gevraagd. Dit zou niet het geval zijn :
 - a) bij ontstentenis van verzoek om advies over het ontwerp;
 - b) bij ontstentenis van verzoek om advies over het ontwerp op grond van het inroepen van een ongegronde bijzondere met redenen omklede hoogdringendheid;
 - c) bij verzoek om advies binnen een termijn van niet meer dan 3 dagen wanneer de hoogdringendheid niet behoorlijk met redenen omkleed is.

Geen van deze hypothesen doet zich hier voor. Het advies werd immers gevraagd binnen de maand. Beide deskundigen zijn tot de conclusie gekomen dat het advies naar behoren werd gevraagd en dat het bijgevolg naar behoren werd voorgelegd aan de afdeling wetgeving.

4. L'avis du Conseil d'Etat doit également être demandé lorsque toutes les formalités ont été accomplies et que le dossier est complet. Cette condition est également remplie en l'espèce. La Commission régionale de Développement a été informée de la préparation du projet de Plan régional d'Affectation du Sol. Une séance d'information a d'ailleurs été organisée devant la Commission régionale de Développement réunie en séance plénière le 9 avril 1998.
5. Le contenu et l'étendue de l'avis de la section de législation relèvent de la seule responsabilité du Conseil d'Etat. On ne perdra pas de vue que l'avis de la section de législation est une recommandation adressée au demandeur d'avis qui ne lie aucunement ce dernier.

Il est permis à cet égard de se référer à l'arrêt n° 26.052 dans lequel la section d'administration du Conseil d'Etat n'a pas estimé que l'acte attaqué était irrégulier en raison du caractère incomplet de l'avis rendu par une organisation consultée.

6. Enfin, dans le cas d'espèce, la section de législation ne met pas en exergue la méconnaissance de formalités préalables qui entraîneraient la conclusion que le dossier n'est pas en état d'être soumis à la section de législation ou la méconnaissance des règles de consultation de la section de législation.

De surcroît, on peut relever que la conclusion de l'avis est non pas de considérer que "la demande d'avis est prématurée" ce qui pourrait signifier une saisine inadéquate de la section de législation – mais bien que "la section de législation estime (...) prématuré de donner un avis".

Les deux experts arrivent à la conclusion qu'en l'espèce les règles relatives à la consultation de la section de législation ont été pleinement respectées.

Ayant dès lors l'assurance de ce que les règles relatives à la consultation préalable de la section de législation ont été respectées, le Gouvernement a approuvé, le 16 juillet 1998, le projet de Plan régional d'Affectation du Sol.

2. Le Glossaire, pièce centrale du PRAS

A. – L'établissement d'un glossaire nous a donné l'occasion de remettre certaines notions à leur juste place. Nous ne pouvions évidemment pas réaliser un plan d'affectation du sol sans définir clairement toutes les notions qui s'y rapportent. Nous pensons notamment aux définitions des activités économiques, à la conception moderne du bureau et de l'industrie.

4. Het advies van de Raad van State moet eveneens worden gevraagd wanneer aan alle vormvereisten is voldaan en het dossier volledig is. Ook aan deze voorwaarde werd voldaan. De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie werd op de hoogte gebracht van de voorbereiding van het ontwerp van Gewestelijk Bestemmingsplan. Voorts werd op 9 april 1998 een informatievergadering georganiseerd voor een voltallige zitting van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie.

5. De inhoud en de strekking van het advies van de afdeling wetgeving vallen enkel onder de verantwoordelijkheid van de Raad van State. Men mag niet uit het oog verliezen dat het advies van de afdeling wetgeving een aanbeveling is, gericht aan diegene die om het advies verzoekt en die daardoor op geen enkel wijze gebonden is.

In dit opzicht kan worden verwezen naar arrest nr. 26.052 waarin de afdeling administratie van de Raad van State niet van oordeel was dat de aangevochten handeling onwettig was omwille van het onvolledige karakter van het advies van een geraadpleegde organisatie.

6. Ten slotte legt de afdeling wetgeving hier niet de nadruk op de miskennis van de voorafgaande vormvereisten die tot de conclusie zouden leiden dat het dossier niet kan worden voorgelegd aan de afdeling wetgeving of de miskennis van de regels voor de raadpleging van de afdeling wetgeving.

Daarenboven kan worden opgemerkt dat de conclusie van het advies niet is dat "de vraag om advies voorbarig is", hetgeen zou kunnen betekenen dat het advies op ongepaste wijze werd voorgelegd aan de afdeling wetgeving, maar wel dat de "afdeling wetgeving (...) oordeelt dat het voorbarig is om een advies uit te brengen".

De twee deskundigen komen tot de conclusie dat in dit geval de regels betreffende de raadpleging van de afdeling wetgeving ten volle werden nageleefd.

In de wetenschap dat deze regels betreffende de voorafgaande raadpleging van de afdeling wetgeving nageleefd zijn, heeft de Regering op 16 juli 1998 haar goedkeuring gehecht aan het ontwerp van Gewestelijk Bestemmingsplan.

2. Het Glossarium, een centraal gegeven in het GBP

A. – De opmaak van een verklarende woordenlijst gaf ons de gelegenheid om bepaalde begrippen opnieuw in het juiste perspectief te plaatsen. Het spreekt vanzelf dat we geen bestemmingsplan kunnen opmaken zonder ermee samenhangende begrippen duidelijk te omschrijven. Dit is met name het geval voor de definities van de economische activiteiten, de hedendaagse opvatting van het begrip kantoor en nijverheid.

Le projet de PRAS revoit le classement des multiples activités visées par les glossaires du Plan de Secteur et du PRD, et les réorganise en trois concepts : l'activité productive, le commerce, et le bureau.

1. Par le concept d'activité productive, le projet de PRAS vise :

- les services matériels (le transport, par exemple);
- les activités de haute technologie (recherche en laboratoire, conception de prototypes, utilisation de technologies issues de travaux universitaires ou de recherches en bureaux d'études);
- les activités industrielles;
- les activités artisanales.

Le PRD visait ces différentes activités séparément. Pour simplifier, le projet de PRAS les réunit en un seul concept, celui d'activité productive.

De plus, les travaux de gestion ou d'administration des activités productives, autrement dits, les bureaux accessoires à ces activités, y sont assimilés. Ces bureaux accessoires, nécessaires à la production de biens ou de services matériels, ne sont donc pas traités comme du bureau pur, ce qui aurait été un frein à l'implantation de certaines entreprises à Bruxelles.

2. En matière de commerce, le projet de PRAS procède de la même manière: la définition du commerce inclut les bureaux accessoires, qui servent, par exemple, à la tenue de la comptabilité ou à la gestion du personnel.

3. Enfin les activités médicales ou paramédicales sont, dans le projet de PRAS, sorties de la définition de bureau.

Le projet de PRAS consacre donc, à travers l'ensemble du glossaire, une nouvelle approche du bureau, plus nuancée. Le bureau n'est pas, sous toutes ses formes, l'ennemi du logement : les activités économiques qu'il recouvre, participent également au dynamisme économique de la Région, favorisent les emplois de proximité et peuvent contribuer à attirer des habitants dans Bruxelles.

B. - Dans les prescriptions générales du projet PRAS, cette nouvelle approche est complétée par la non prise en compte, pour le calcul des quotas de bureaux, des surfaces de bureaux inférieures à 200 m² et qui sont liées à du logement. Ce type de surface est propice au développement de PME ou d'activités d'indépendants nécessaires à la bonne santé de la Région.

Het ontwerp van GBP herzielt de rangschikking van de vele activiteiten zoals bedoeld in de verklarende woordenlijsten van het Gewestplan en het GewOP en herschikt ze in drie concepten : productie-activiteit, handelszaak en kantoor.

1. Onder productie-activiteit wordt in het ontwerp van GBP verstaan :

- materiële diensten (bijvoorbeeld vervoer);
- hoogtechnologise activiteiten (laboratoriumonderzoek, bouw van prototypes, gebruik van technologieën die het resultaat zijn van de werkzaamheden van de universiteiten of van het onderzoek in studie bureaus);
- nijverheidsactiviteiten;
- ambachtsactiviteiten.

Het GewOP zag deze verschillende activiteiten afzonderlijk. Ter vereenvoudiging brengt het ontwerp van GBP ze onder in een enkel concept : de productie-activiteit.

Daarnaast worden de beheers- of administratiewerkzaamheden van de productie-activiteiten of, anders gezegd, de kantoren die behoren bij die activiteiten daarmee gelijkgesteld. Deze bijbehorende kantoren, die nodig zijn voor de vervaardiging van goederen of de levering van materiële diensten worden dus niet als een louter kantoor aanzien, hetgeen de vestiging van bepaalde ondernemingen in Brussel zou afremmen.

2. De handelszaak wordt in het ontwerp van GBP op gelijkaardige wijze benaderd : de definitie van handelszaak omvat de bijbehorende kantoren waarin bijvoorbeeld de boekhouding of het personeelsbeheer gebeuren.

3. Ten slotte werden de medische of paramedische activiteiten in het ontwerp van GBP uit de definitie van het begrip kantoor gehaald.

Het ontwerp van GBP bevestigt via het glossarium een nieuwe, meer genuanceerde benadering van het begrip kantoor. Onder al die vormen is het kantoor geen vijand van de huisvesting : de economische activiteiten die erin zijn ondergebracht dragen eveneens bij tot de economische dynamiek van het Gewest, ze bevorderen de werkgelegenheid in de buurt en kunnen mee inwoners naar Brussel aantrekken.

B. - In de algemene voorschriften van het ontwerp van GBP wordt die nieuwe benadering aangevuld met het gegeven dat er voor de berekening van de kantoorquota geen rekening wordt gehouden met de kantooroppervlakten kleiner dan 200 m² en die horen bij de woning. Dit soort oppervlakte is gunstig voor de ontwikkeling van de KMO's of van de zelfstandige activiteiten die nodig zijn voor het welvaart van het Gewest.

Le PRAS : Une nouvelle approche du bureau

Le "bureau" en tant que "local où s'exercent des travaux de gestion et d'administration" est un élément de toute entreprise économique. Quel commerçant ou indépendant ne possède-t-il pas un bureau dans lequel il tient sa comptabilité et range ses documents administratifs? Ces bureaux doivent-ils être soumis aux mêmes règles que les tours administratives où fourmillent des dizaines d'employés?

Par ailleurs, certaines activités de services, à caractère matériel, n'ont que peu de rapport avec les locaux qui en sont le siège. Il suffit de songer aux services de courrier express ou de transport. Est-il satisfaisant d'appréhender ces activités variées sous le simple vocable "bureau"?

Le cabinet du médecin ou du dentiste s'apparente-t-il à un bureau et sa présence est-elle ressentie comme telle par les habitants?

Le bureau proche du logement, qui assure aussi bien la proximité du lieu de travail (gain de mobilité) que la proximité des services par rapport aux habitants (plaisir de vivre en ville) ne doit-il pas être soumis à un régime particulier? Faut-il le limiter de la même manière que les autres bureaux?

En réponse à ces questions, le projet de PRAS apporte quelques innovations à la définition du bureau antérieurement proposée par le PRD ("local affecté : 1° soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant; 2° soit à l'activité d'une profession libérale; 3° soit aux activités des entreprises de service") :

- Les bureaux qui ne sont que l'accessoire d'autres activités telles que le commerce, les activités artisanales ou industrielles, les activités de haute technologie et les services matériels sont considérés comme partie intégrante de ces activités et sont traités comme elles;
- Toutes les entreprises de services ne sont pas automatiquement incluses dans la notion de bureau; ainsi sont exclues les activités de service matériel;
- Les professions médicales et paramédicales sont exclues de la notion de bureau;

Pour le calcul des limites de superficie de plancher de bureau par ilot, il n'est pas tenu compte, non seulement des petites surfaces de moins de 75 m², mais également des surfaces plus élevées, entre 75 et 200 m² qui sont liées à du logement et n'en consomment pas plus de 45 % de superficie (le PRD se contentait d'exclure les surfaces de bureaux inférieures à 75 m²).

Het GBP : Een nieuwe benadering van de kantoren

Het begrip "kantoor" als "lokaal waarin beheers- en administratiewerkzaamheden plaatsvinden" maakt deel uit van elke economische activiteit. Wie heeft als handelaar of zelfstandige geen kantoor waarin hij zijn boekhouding bijhoudt of administratieve documenten bewaart? Moeten voor deze kantoren dezelfde regels gelden als voor de administratietorens waarin tientallen werknemers bedrijvig zijn?

Voorts hebben bepaalde dienstenactiviteiten van materiële aard slechts weinig van doen met de lokalen die er de zetel van zijn. Denken we maar aan de koerierdiensten of transportdiensten. Volstaat het al deze activiteiten onder te brengen onder de noemer "kantoor"?

Is de spreekkamer van een geneesheer of tandarts verwant aan een kantoor en wordt de aanwezigheid ervan door de inwoners als zodanig ervaren?

Moet het kantoor dichtbij de woning, dat zorgt voor zowel de nabijheid van de werkplaats (winst inzake mobiliteit) als voor de nabijheid van de diensten voor de bewoners (aangename leven in de stad) niet onder een bijzonder stelsel vallen? Moeten dezelfde beperkingen gelden als voor de andere kantoren?

Als antwoord op deze vragen zorgt het ontwerp van GBP voor enkele vernieuwingen op het vlak van de definitie van het begrip 'kantoor' zoals die tevoren in het GewOP stond ("lokaal bestemd voor 1° hetzij de beheers- of administratiewerkzaamheden van een bedrijf, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar; 2° hetzij de uitoefening van een vrij beroep; 3° hetzij de activiteiten van de dienstenbedrijven") :

- De kantoren die slechts behoren bij andere activiteiten zoals handelszaken, ambachts- of nijverheidsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten en materiële dienstverlening worden beschouwd als deel uitmakend van deze activiteiten en worden als dusdanig behandeld;
- Alle dienstenbedrijven vallen niet automatisch onder het begrip 'kantoor'; de activiteiten voor materiële dienstverlening zijn uitgesloten;
- De medische en paramedische beroepen vallen niet onder het begrip 'kantoor'.

Voor de berekening van de vloeroppervlaktedrempels voor kantoren per huizenblok werd niet alleen geen rekening gehouden met de kleine oppervlakten van minder dan 75 m² maar ook met de grotere oppervlakten tussen 75 en 200 m² die behoren bij de huisvesting en niet meer dan 45 % van de oppervlakte ervan beslaan (het GewOP sloot enkel de kantooroppervlakten van minder dan 75 m² uit).

3. Les objectifs du PRAS

Les objectifs du PRAS sont de plusieurs ordres : assurer la mixité des fonctions dans la ville, la protection des logements, la dynamisation du commerce, la création d'un maillage vert, la protection du patrimoine, le développement de la mobilité, le renforcement de l'activité économique, le renforcement du rôle culturel de Bruxelles.

Naturellement, chaque élément est étroitement lié et participe à l'amélioration du cadre de vie de chaque Bruxellois. L'approche globale est le critère de succès du nouveau plan d'affectation du sol.

3.1. La mixité des fonctions dans la ville

Le projet de PRAS privilégie le côté multifonctionnel de Bruxelles. Cette richesse lui permet d'apporter le bien-être à ses habitants et lui assure sa viabilité.

Le logement

L'un des principaux objectifs inscrits dans le projet de PRAS est de maintenir et d'attirer les habitants, sans oublier de développer également les autres fonctions. Le projet de PRAS distingue, à partir d'une situation de fait, quatre zones dans lesquelles l'habitat est protégé à divers degrés :

- La première est désignée sous le nom de "zone d'habitat à prédominance résidentielle". En clair, cette zone bénéficie d'une protection plus grande du logement. Les affectations autres que le logement, c'est-à-dire du bureau ou du commerce par exemple, sont strictement limitées. Les surfaces des bureaux et des commerces déjà présents dans cette zone ne peuvent être augmentées. Ces zones d'habitat à prédominance résidentielle se situent grosso modo sur la couronne de la Région.
- Une deuxième catégorie de zone est la zone d'habitation. Elle est plus ou moins identique à la zone d'habitat à prédominance résidentielle, mais les limites inscrites ne sont pas strictes ou fixes. La protection du logement a été conçue de manière dynamique et non défensive par rapport aux autres fonctions. Cette notion est très importante, surtout dans la troisième catégorie : la zone mixte.

Les intérieurs d'îlots (jardins, cours intérieures,...) ces havres de paix au cœur des habitations

Une donnée n'a pas été oubliée pour renforcer l'attractivité du logement : l'intérieur des îlots. Le projet de PRAS distingue deux catégories d'intérieurs d'îlots : les premiers sont les intérieurs d'îlots à maintenir. On vise ici à assurer la

3. De doelstellingen van het GBP

Het GBP heeft meerdere doelstellingen : het waarborgen van het gemengd karakter van de functies in de stad, de bescherming van de huisvesting, de dynamisering van de handel, de uitbouw van een groen netwerk, de bescherming van het patrimonium, de ontwikkeling van de mobiliteit, de opvoering van de economische activiteit en de versterking van de culturele rol van Brussel.

Alles hangt natuurlijk nauw samen en draagt bij tot de opwaardering van de leefomgeving van elke Brusselaar. De globale benadering is hét criterium voor het welslagen van het nieuwe bestemmingsplan.

3.1. Het gemengd karakter van de functies in de stad

Het ontwerp van GBP bevoordeelt het multifunctionele aspect van Brussel. Deze rijkdom stelt haar in staat bij te dragen tot het welzijn van haar inwoners en zorgt ervoor dat ze mensvriendelijk is.

Huisvesting

Een van de voornaamste doelstellingen van het ontwerp van GBP is het behouden en aantrekken van inwoners met oog voor de ontwikkeling van de andere functies. Het ontwerp van GBP onderscheidt op basis van een feitelijke toestand vier gebieden waarin de huisvesting volgens verschillende gradaties wordt beschermd :

- Het eerste gebied is het "woongebied met residentieel karakter". Dit gebied wordt gekenmerkt door een grotere bescherming van de huisvesting. Andere bestemmingen dan huisvesting, bijvoorbeeld kantoren of handelszaken, zijn strikt beperkt. De oppervlakten van de reeds bestaande kantoren en handelszaken mogen niet worden vergroot. Deze woongebieden met residentieel karakter situeren zich grosso modo in de kroon van het Gewest.
- Een tweede categorie is het typisch woongebied. Het is min of meer hetzelfde als het woongebied met residentieel karakter, maar de opgenomen drempels zijn niet zo strikt of vaststaand. Voor de bescherming van de huisvesting gold een dynamische aanpak in plaats van een defensieve ten opzichte van de andere functies. Dit begrip is zeer belangrijk, vooral in de derde categorie : het gemengd gebied.

De binnenterreinen van huizenblokken (tuinen, koeren, binnenterreinen,...), de vredige oorden in het hart van de woningen

Ook van dit gegeven, de binnenterreinen van huizenblokken, werd gebruik gemaakt om de aantrekkingskracht van het wonen te bevorderen. Het ontwerp van GBP onderscheidt twee soorten binnenterreinen van huizenblokken :

protection des intérieurs des îlots de qualité, ce qui contribue à garantir un meilleur cadre de vie et à maintenir l'habitat.

En règle générale, nous avons voulu protéger ces lieux de repos. Il est interdit d'y porter atteinte sauf pour des fonctions propres à l'habitation ou pour des fonctions d'équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitation. Lorsqu'un intérieur d'îlot est dégradé, les habitants fuient cet îlot. C'est ce qu'il faut éviter à tout prix.

La deuxième catégorie est désignée sous le nom d'intérieurs d'îlots à améliorer. Ceux-ci sont caractérisés par une moindre végétation et un plus grand taux d'occupation. La mission du Plan est certes de permettre aux PME, aux bureaux, ... de se développer, mais toujours dans le respect du lieu de vie des habitants.

- La zone mixte, comme son nom l'indique, réalise un compromis entre le logement et l'activité économique, nécessaire rappelons-le à la vie. Une ville monofonctionnelle n'est pas concevable. Le projet de PRAS met résolument l'accent sur la mixité des fonctions dans la ville, en permettant l'installation de commerces, de bureaux et de PME dans toutes les zones à des degrés divers, mais plus spécifiquement dans la zone mixte. On veut par-là développer l'activité économique dans ces zones et également, du même coup, sortir les chancres de la ville. Une mesure est de faciliter l'implantation des commerces, des PME, des bureaux sur ces sites abandonnés, tout en y réservant une place au logement.

Rappelons-le, le projet de PRAS calcule le nombre de bureaux potentiels d'une façon plus réaliste, suite justement à l'étude précise que l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement a réalisée en 1997.

La CASBA (carte des superficies de bureaux admissibles) est un instrument qui n'est ni un instrument d'ouverture ni un instrument de fermeture aux bureaux. Cette carte prend tout simplement la situation qui existe réellement sur le territoire de la Région. Les données ont été affinées, et les potentialités ont permis de calibrer plus finement les besoins par zone. Il y a eu une adaptation des critères, plus conforme à la réalité.

Pour rappel, les superficies de bureaux inférieures à 200 m² et liées à du logement ne sont pas prises en compte pour le respect de la carte des superficies de bureaux admissibles. La carte offrira désormais une plus grande sécurité juridique dans le contrôle de l'implantation de bureaux.

ten eerste de te behouden binnenterreinen van huizenblokken. Hierbij wordt gestreefd naar de bescherming van kwaliteitsvolle binnenterreinen van huizenblokken, hetgeen bijdraagt tot een betere leefomgeving en het behoud van de bewoning.

Over het algemeen hebben wij deze rustige oorden willen beschermen. Zo is het verboden deze in het gedrang te brengen behalve voor de functies die eigen zijn aan de bewoning of voor functies van uitrustingen van collectief belang die verenigbaar zijn met de bewoning. Wanneer een binnenterrein van een huizenblok in verval is, ontvluchten de bewoners dit huizenblok. Dit moet ten allen prijze worden vermeden.

De tweede categorie zijn de op te waarderen binnenterreinen van huizenblokken. Deze zijn gekenmerkt door mindere plantengroei en een grotere bezettingsgraad. De taak van het Plan is weliswaar de KMO's, de kantoren, ... de mogelijkheid te geven zich uit te breiden, maar steeds met inachtneming van de leefplaats van de bewoners.

- Zoals de naam het zegt, vormt het gemengd gebied een compromis tussen de huisvesting en de economische activiteit, die onontbeerlijk is voor het leven. Een monofunctionele stad is niet realiseerbaar. Het ontwerp van GBP legt resoluut de nadruk op het gemengd karakter van de functies van de stad door de vestiging van handelszaken, kantoren en KMO's mogelijk te maken in alle gebieden volgens verschillende gradaties, maar in het bijzonder in het gemengd gebied. Aldus wil men komen tot de ontwikkeling van de economische activiteiten in die gebieden en tevens de stadskankers uit het straatbeeld doen verdwijnen. Een maatregel bestaat in het vergemakkelijken van de vestiging van de handelszaken, KMO's, kantoren op deze verlaten sites, waarbij plaats voor bewoning wordt voorbehouden.

Het ontwerp van GBP geeft een meer realistische berekening van het potentiële aantal kantoren door die precieze studie die in 1997 is uitgevoerd door het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

De KTKO (kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten) dient niet om kantoren te openen of te sluiten. Deze kaart is eenvoudigweg een weergave van de reële toestand op het gewestelijk grondgebied. De gegevens werden verfijnd en de mogelijkheden maakten een nauwkeuriger afweging van de behoeften per gebied mogelijk. De criteria werden aangepast en sluiten nauwer aan op de realiteit.

Er dient te worden op gewezen dat de kantooroppervlakten van 200 m² die verband houden met de huisvesting niet in aanmerking zijn genomen voor de naleving van de toelaatbare kantooroppervlakten. De kaart geeft voortaan meer rechtszekerheid bij de controle op de vestiging van kantoren.

- La dernière catégorie est la zone de forte mixité. Les activités autres que le logement (du bureau, des services collectifs, des commerces, ...) sont autorisées, mais toujours à concurrence de plafonds. Ces plafonds sont plus souples. Dans ces zones, le projet de PRAS incite l'implantation des équipements collectifs pour redonner vie aux quartiers administratifs.

Le commerce

Un constat est à faire : certains noyaux commerciaux périclitent, principalement ceux du centre. Il s'agissait donc de prendre des mesures.

- Dans le PRD, le commerce était, à peu de chose près, admissible partout sur le territoire.

L'actuel projet de PRAS fixe des limites et donne la primauté aux noyaux commerciaux; il restreint l'implantation anarchique des commerces, et on pense en premier lieu aux grandes surfaces.

Les noyaux commerciaux assurent le développement des commerces par la concentration des magasins en un lieu. Par contre, le petit commerce de proximité est encouragé.

- Il s'agit de protéger les commerces fragilisés, grâce à la mixité.

Dans ce sens, le projet de PRAS vise à attirer le logement et en partie le bureau, l'horeca, dans ces noyaux commerciaux.

- Le PRAS n'interdit pas l'implantation de grandes surfaces et de shopping center, mais veille à garder l'équilibre.
- Le projet de PRAS instaure diverses mesures en ce qui concerne la mobilité (transports en commun, parkings et politique de stationnement, etc.), ingrédient du dynamisme commercial.

Dans les zones mixtes et de forte mixité, des parties de territoire bénéficient de prescriptions particulières. Le projet de PRAS les désigne sous le nom de liserés de noyau commercial. Dans ces noyaux commerciaux, le commerce peut occuper trois fois plus de superficies que dans les autres quartiers.

3.2. La protection de l'habitat

Nous l'avons abordé précédemment. Assurer une qualité de vie dans une ville est primordial. Les habitants doivent s'y sentir à l'aise. Plusieurs conditions doivent être remplies pour rendre le logement attractif en Région bruxelloise :

- De laatste categorie is het sterk gemengd gebied. Andere activiteiten dan huisvesting (kantoor, collectieve diensten, handelszaken, ...) zijn toegelaten, maar steeds op basis van maximumdrempels. Deze drempels zijn soepeler. In die gebieden moedigt het ontwerp van GBP de vestiging van de uitrustingen van collectief belang aan om de administratieve wijken nieuw leven in te blazen.

De handel

Een vaststelling : sommige handelszaken gaan teloor, voornamelijk die welke gelegen zijn in het centrum. Maatregelen drongen zich dan ook op.

- Op het Gewestplan was de handel zowat overal toegelaten.

Het huidig ontwerp van GBP legt de drempels vast en geeft voorrang aan de handelskernen; het beperkt de wildgroei van de handelszaken en hierbij wordt in de eerste plaats gedacht aan de grootwarenhuizen.

De handelskernen zorgen voor de ontwikkeling van de handelszaken door de concentratie van de winkels op een en dezelfde plaats. De kleine buurthandel wordt daarentegen aangemoedigd.

- De in nood verkerende handelszaken moeten worden beschermd door het gemengd karakter.

In die zin wil het ontwerp van GBP de huisvesting en gedeeltelijk kantoren en horeca naar die handelskernen aantrekken.

- Het ontwerp van GBP legt geen verbod op voor de vestiging van grootwarenhuizen en shoppingcentra, maar wil waken over het behoud van een goed evenwicht.
- Het ontwerp van GBP voert verschillende maatregelen in op het vlak van mobiliteit (openbaar vervoer, parkeerplaatsen en parkeerbeleid, enz.) wat bijdraagt tot de dynamisering van de handel.

In de gemengde gebieden en de sterk gemengde gebieden zijn bijzondere voorschriften van toepassing op bepaalde delen van het grondgebied. Het ontwerp van GBP zet deze samen onder de noemer linten voor handelskernen. In deze handelskernen moeten handelszaken driemaal meer oppervlakte beslaan dan in de andere wijken.

3.2. Bescherming van de huisvesting

Zoals we reeds te voren hebben gesteld, komt een kwaliteitsvolle stadsomgeving op de eerste plaats. De inwoners moeten er zich op hun gemak kunnen voelen. Om het wonen in Brussel aantrekkelijk te maken moeten meerdere voorwaarden worden vervuld :

Les espaces verts

Afin de garantir un cadre de vie aéré, le projet prévoit notamment la création d'un maillage vert qui se traduit sous formes d'espaces réservés aux parcs publics, aux promenades, aux rues arborées,... ainsi qu'à la protection de la végétation à l'intérieur des îlots.

Le projet de PRAS différencie la nature, la fonction et la gestion de l'espace vert. Tous ne sont pas les mêmes. Mais, ce qu'il faut souligner, c'est que le PRAS a réalisé un grand pas en avant dans la reconnaissance juridique des espaces verts. Nous avons en effet modifié les critères de reconnaissance les concernant. Cela ne veut pas dire qu'il n'en existe plus. Simplement, une grande partie d'entre-eux sont enfin reconnus en tant que tels et bénéficient dès lors d'une meilleure protection.

Globalement, on note dès lors une augmentation de près de 5% des espaces verts reconnus dans le projet de PRAS. Ainsi, Bruxelles se permet d'afficher un taux moyen d'espaces verts de 40 m² par habitant.

Les espaces publics

Attirer les habitants, c'est aussi rendre agréable les espaces publics. La qualité paysagère attirera particulièrement l'attention : le respect des perspectives de vue, la valorisation des oeuvres d'art, le respect ou le rétablissement de l'harmonie des espaces,....

Le patrimoine

Certaines zones, spécifiées dans le Plan de Secteur, ont été reprises et étendues dans l'actuel projet PRAS.

C'est le cas du Périmètre d'Intérêt Culturel Historique, Esthétique et d'Embellissement (PICHEE) à l'intérieur duquel le patrimoine architectural était particulièrement protégé. Le PICHEE a été repris et étendu sous le projet de PRAS. La relation avec la Commission de concertation a de plus été simplifiée et clarifiée au niveau des procédures.

Par ailleurs, certains bâtiments protégés ne peuvent faire face aux dépenses que leur caractère remarquable engendre. Seules les sociétés privées peuvent assurer leur entretien et préserver leur spécificité.

Le projet de PRAS donne la possibilité de réaffecter ces immeubles classés, mais bien évidemment dans le respect de l'architecture. Pour éviter leur déclassement, ces bâtiments peuvent donc abriter des bureaux, des commerces, des hôtels ou des activités productives.

De groene ruimten

Om een 'open' leefomgeving te creëren, voorziet het ontwerp meer bepaald in een groen netwerk dat geconcretiseerd wordt in ruimten die zijn voorbehouden voor openbare parken, wandelpaden, straten met bomen,... alsook in de bescherming van de plantengroei op de binnenterreinen van huizenblokken.

Het ontwerp van GBP maakt een onderscheid in aard, functie en beheer van de openbare ruimte. Ze zijn niet alle dezelfde. Er moet evenwel op worden gewezen dat het GBP een grote stap vooruit betekent in de juridische erkenning van de groene ruimten. We hebben immers de desbetreffende erkenningscriteria gewijzigd. Dit wil niet zeggen dat er geen meer bestaan. Een groot deel ervan is uiteindelijk erkend als zodanig en geniet derhalve van een betere bescherming.

Globaal gezien is er derhalve een verhoging van bijna 5% van de groene ruimten die erkend zijn in het ontwerp van GBP. Aldus heeft Brussel een gemiddelde verhouding van 40 m² groene ruimte per inwoner.

De openbare ruimten

Om inwoners aan te trekken moeten ook de openbare ruimten een aangenamer karakter krijgen. Vooral de landschapskwaliteit trekt de aandacht : de naleving van de gezichtsperspectieven, de opwaardering van de kunstwerken, de naleving of het herstel van de harmonie van de ruimten,....

Het erfgoed

Bepaalde gebieden, die nader omschreven zijn op het Gewestplan, werden in het huidige ontwerp van GBP overgenomen en uitgebreid.

Dit is het geval voor de Perimeter van Culturele, Historische of Esthetische Waarde en voor de Stadsverfraaiing (PCHEW) waarbinnen het architecturaal erfgoed in het bijzonder beschermd was. De PCHEW werd in het ontwerp van GBP overgenomen en uitgebreid. De relatie met de Overlegcommissie werd vergemakkelijkt en verduidelijkt wat de procedures betreft.

Voorts kunnen bepaalde beschermde gebouwen niet op tegen de kosten die hun waardevol karakter met zich brengt. Alleen de privé-maatschappijen kunnen instaan voor het onderhoud en bewaring van het bijzonder karakter ervan.

Het ontwerp van GBP geeft de mogelijkheid deze geklasseerde gebouwen te herbestemmen met inachtneming van de architectuur. Om de deklassering ervan te vermijden kunnen in deze gebouwen kantoren, handelszaken, hotels of productie-activiteiten worden ondergebracht.

3.3. *Transports et voiries*

Le projet de PRAS a bien évidemment été conçu, on l'a dit, en prévision des évolutions futures de la ville. Un exemple concret concernant les transports en commun : l'extension du métro et l'aménagement des futures stations a été pleinement pris en compte dans le plan.

D'autres éléments ont été retenus : la vitesse commerciale, la hiérarchie des voiries, les aires de livraison,....

3.4. *Renforcement de l'attractivité économique*

Le PRAS prévoit de rendre les zones spécifiques d'industries urbaines attrayantes en vue d'attirer les investisseurs. Le rôle du PRAS est d'accueillir plus largement les entreprises dans les zones industrielles. Dans ces zones, l'offre de terrains est donc augmentée. Par ce biais, le PRAS favorise l'emploi.

3.5. *L'Europe à Bruxelles*

Le renforcement du rôle de capitale européenne, internationale et fédérale n'est pas oublié. Des mesures d'aménagement de l'espace public et de mobilité sont prévues. Des zones administratives sont affectées à ce rôle. L'implantation des grands hôtels n'y est pas limitée.

4. *La procédure*

Le Gouvernement a tenu à garantir la clarté juridique et une parfaite transparence du projet en abrogeant la carte d'affectation du PRD. Une seule carte, celle du projet de PRAS sera désormais applicable sur l'ensemble du territoire de la Région.

Parallèlement aux enquêtes sur le terrain, on a procédé, dans le cadre du projet, à l'analyse des 600 PPAS de la Région, opération indispensable pour coordonner l'aménagement du territoire.

Depuis le 1^{er} septembre et jusqu'au 2 novembre, la population de Bruxelles, mais aussi les non-Bruxellois participeront à l'enquête publique sur le projet de PRAS, qui plus est, sans distinction d'âge, ni de nationalité. Les personnes pourront consulter le projet dans chacune des maisons communales de la Région.

Les réclamations et observations seront adressées par écrit au Gouvernement dans le délai d'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, les conseils communaux et les instances consultatives (Commission Royale des Monuments et Sites, Conseil économique et social, Commission des Transports publics, Conseil de l'Environnement) disposeront d'un délai de soixante jours pour émettre leur

3.3. *Vervoer en wegen*

Er is reeds op gewezen dat het ontwerp van GBP ontworpen is als anticipatie op de toekomstige behoeften van de stad. Een concreet voorbeeld betreffende het openbaar vervoer : de uitbreiding van de metro en de aanleg van toekomstige stations kwam uitgebreid aan bod in het plan.

Nog andere elementen zijn in aanmerking genomen : de reissnelheid, de specialisering van de wegen, de leveringszones,....

3.4. *Een grotere economische aantrekkelijkheid*

Het GBP wil de bijzondere gebieden voor stedelijke industrie aantrekkelijk maken om zo investeerders aan te trekken. Het GBP moet de ondernemingen in de industriegebieden ruimer opvangen. In die gebieden wordt het terreinaanbod opgevoerd, waardoor de tewerkstelling wordt bevorderd.

3.5. *Europa in Brussel*

Er werd ook aandacht besteed aan de federale, internationale en Europese rol van Brussel. Maatregelen met het oog op de inrichting van de openbare ruimte en de mobiliteit zijn voorzien. Administratiegebieden zijn voor deze rol bestemd. Er geldt geen drempel voor de vestiging van grote hotels.

4. *Procedure*

De Regering wou zorgen voor juridische klaarheid en een volledige helderheid van het ontwerp door de opheffing van de bestemmingskaart van het GewOP. Voortaan zal enkel de kaart van het ontwerp van GBP van toepassing zijn op het hele gewestelijk grondgebied.

Tegelijk met het terreinonderzoek werden in het raam van het ontwerp de 600 BBP's van het Gewest geanalyseerd, wat onontbeerlijk was voor de coördinatie van de ruimtelijke ordening.

Sedert 1 september al kunnen Brusselaars en niet-Brusselaars gedurende 60 dagen, dus tot en met 2 november, deelnemen aan het openbaar onderzoek over het ontwerp van GBP zonder onderscheid in leeftijd of nationaliteit. Het ontwerp ligt ter inzage in de gemeentehuizen van het Gewest.

De bezwaarschriften en bemerkingen worden schriftelijk gericht aan de Regering binnen de termijn van het onderzoek.

Na het verstrijken van de duur van het onderzoek hebben de gemeenteraden en adviesorganen (Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, Economische en Sociale Raad, Commissie Openbaar Vervoer, Raad voor het Leefmilieu) zestig dagen de tijd om hun advies uit te brengen

avis et le transmettre au Gouvernement. Le projet de plan sera soumis par le Gouvernement à la Commission régionale de Développement. Celle-ci émettra son avis et le transmettra au Gouvernement dans les soixante jours.

Dans les douze mois qui suivront l'adoption du projet de plan, le Gouvernement arrêtera définitivement le plan et le communiquera sans délai au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. L'arrêté adoptant le plan sera publié au *Moniteur* et le plan entrera en vigueur quinze jours après sa publication. Le plan sera mis à la disposition du public dans chaque maison communale dans les trois jours de cette publication.

OBSERVATIONS RELATIVES AU REGIME TRANSITOIRE

L'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme organise un régime transitoire entre l'entrée en vigueur du projet de Plan régional d'Affectation du Sol et l'adoption définitive du Plan régional d'Affectation du Sol.

Ce régime est organisé par l'article 31 de la même ordonnance qui prévoit un mécanisme de coexistence entre les dispositions du projet de PRAS et celles des différents plans réglementaires existants.

L'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme énonce ce qui suit :

"Art. 31

Le projet de plan arrêté par le Gouvernement a même force obligatoire et même valeur réglementaire que le plan définitif.

L'arrêté du Gouvernement qui arrête le projet de plan détermine les dispositions du Plan régional d'Affectation du Sol, des plans communaux de développement et des plans particuliers d'affectation du sol en vigueur dont l'effet est suspendu en raison de leur défaut de conformité au projet de plan. Cette suspension est levée si le Plan régional d'Affectation du Sol n'est pas entré en vigueur dans les douze mois de l'entrée en vigueur du projet de plan.

N'ont ni force obligatoire, ni valeur réglementaire, les dispositions du projet de plan qui ne sont pas conformes à celles suspendues en vertu du deuxième alinéa."

L'ordonnance n'indique pas expressément la façon par laquelle les demandes de permis d'urbanisme doivent être traitées, en cas d'application du mécanisme de "double gel". J'ai dès lors adopté aujourd'hui une circulaire ministérielle précisant les règles applicables dans les différentes situations qui peuvent se présenter. Différentes situations peuvent ainsi survenir :

en het aan de Regering mee te delen. De Regering legt het ontwerpplan voor aan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie. Deze brengt haar advies uit en bezorgt het aan de Regering binnen de zestig dagen.

Binnen de twaalf maanden die volgen op de aanneming van het ontwerp van plan zal de Regering het plan definitief vastleggen en zal het dit onverwijld bezorgen aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad. Het besluit tot aanneming van het plan wordt bekendgemaakt in het *Staatsblad*. Vijftien dagen na de bekendmaking ervan treedt dit in werking. Het plan wordt ter beschikking gesteld van het publiek in elk gemeentehuis binnen de drie dagen na deze bekendmaking.

BEMERKINGEN IN VERBAND MET DE OVERGANGSPERIODE

De ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw last een overgangperiode in tussen de inwerkingtreding van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan en de definitieve aanneming van het gewestelijk bestemmingsplan.

De periode wordt geregeld bij artikel 31 van voornoemde ordonnantie die voorziet in een mechanisme waarbij de bepalingen van het ontwerp van GBP en die van de verschillende bestaande verordenende plannen naast elkaar bestaan.

Artikel 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw luidt als volgt:

"Art.31

Het door de Regering vastgestelde ontwerpplan heeft dezelfde bindende kracht en dezelfde verordenende waarde als het definitieve plan.

Het besluit van de Regering dat het ontwerpplan vaststelt, bepaalt van welke bepalingen van het vigerende gewestelijk bestemmingsplan, van de vigerende gemeentelijke ontwikkelingsplannen en van de vigerende bijzondere bestemmingsplannen de werking wordt geschorst wegens hun gebrek aan overeenstemming met het ontwerpplan. Deze schorsing wordt opgeheven indien het gewestelijk bestemmingsplan niet in werking is getreden binnen twaalf maanden na de inwerkingtreding van het ontwerpplan.

De bepalingen van het ontwerpplan die niet overeenstemmen met de bepalingen die krachtens het tweede lid worden geschorst, hebben noch bindende kracht noch verordenende waarde."

Aangezien de ordonnantie niet uitdrukkelijk aangeeft hoe de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dienen te worden behandeld in geval van de toepassing van het mechanisme van de "dubbele bevrozing", heb ik thans een ministeriële omzendbrief aangenomen tot verduidelijking van de regels die van toepassing zijn in de verschillende mogelijke situaties :

1. Les prescriptions du Plan de Secteur et du PPAS, s'il en existe un, applicables à la demande de permis, sont conformes au projet de Plan régional d'Affectation du Sol.

Dans cette hypothèse, le mécanisme de double gel ne s'applique pas. En effet, ce mécanisme n'intervient que lorsqu'il existe une absence de conformité entre les prescriptions du projet de PRAS et celles du Plan de Secteur et du PPAS existant.

2. Les prescriptions du Plan de Secteur et/ou du PPAS existant, applicables à la demande de permis, ne sont pas conformes au projet de PRAS.

Dans cette hypothèse, deux situations peuvent être envisagées :

- a) la demande de permis n'est pas conforme au projet de PRAS;

Dans ce cas, le défaut de conformité au projet de PRAS entraîne le refus du permis d'urbanisme, en application des articles 116, § 4, 118, § 3, ou 125, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Cette solution s'impose même si les prescriptions du projet de PRAS, qui s'opposent à la demande de permis, sont suspendues en application du mécanisme de "double gel"; en effet, le libellé des articles 116, § 4, 118, § 3, et 125, § 2, de l'ordonnance impose aux autorités qui y sont visées de refuser le permis d'urbanisme dans le cas où la demande est incompatible avec le projet de PRAS.

Ainsi, contrairement à ce qui pourrait être déduit hâtivement des travaux préparatoires de l'ordonnance du 29 août 1991, les dispositions suspendues du projet de PRAS doivent être prises en considération dans l'appréciation de l'autorité délivrante statuant sur la demande de permis.

- b) la demande est conforme au projet de Plan régional d'Affectation du Sol;

En application de l'article 31 de l'ordonnance, les prescriptions non conformes du Plan de Secteur et de différents PPAS ont été suspendues par l'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1998. Les dispositions "correspondantes" du projet de PRAS sont donc privées de force obligatoire et de valeur réglementaire.

Dans une telle situation, la demande de permis est soumise aux règles résultant, d'une part, des prescriptions des plans qui ne sont pas suspendues et, d'autre part, du principe de bon aménagement des lieux dans les limites de la suspension.

1. De voorschriften van het Gewestplan en van het eventueel bestaande BBP, die van toepassing zijn op de vergunningsaanvraag, stemmen overeen met het ontwerp van GBP.

In dit geval is het mechanisme van de dubbele bevroering niet van toepassing omdat dit laatste slechts geldt wanneer er geen overeenstemming is tussen de voorschriften van het ontwerp van GBP en die van het Gewestplan en het bestaande BBP.

2. De voorschriften van het Gewestplan en/of van het bestaande BBP, die van toepassing zijn op de vergunningsaanvraag, zijn niet in overeenstemming met het ontwerp van GBP.

In dat geval zijn twee situaties mogelijk :

- a) de vergunningsaanvraag is niet in overeenstemming met het ontwerp van GBP;

In dit geval leidt het gebrek aan overeenstemming met het ontwerp van GBP tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikelen 116 § 4, 118 § 3 of 125 § 2 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Dit is het ook geval zelfs wanneer de voorschriften van het ontwerp van GBP die ingaan tegen de vergunningsaanvraag geschorst zijn overeenkomstig de toepassing van het mechanisme van de "dubbele bevroering"; de tekst van artikelen 116 § 4, 118 § 3 en 125 § 2 van de ordonnantie verplicht de bedoelde overheden de stedenbouwkundige vergunning te weigeren als de aanvraag onverenigbaar is met het ontwerp van GBP.

In tegenstelling tot wat haastig zou kunnen worden afgeleid uit de voorbereidende werkzaamheden voor de ordonnantie van 29 augustus 1991, moeten de geschorste bepalingen van het ontwerp van GBP in aanmerking worden genomen bij de beslissing van de uitreikende overheid die de vergunningsaanvraag behandelt.

- b) De aanvraag stemt overeen met het ontwerp van Gewestelijk Bestemmingsplan;

Krachtens artikel 31 van de ordonnantie zijn de niet-conforme voorschriften van het Gewestplan en van de verschillende BBP's geschorst bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998. De "overeenkomstige" bepalingen van het ontwerp van GBP hebben aldus geen bindende kracht noch verordenende waarde.

In een dergelijke situatie wordt een vergunningsaanvraag onderworpen aan de regels die voortvloeien uit de voorschriften van de niet-geschorste plannen enerzijds en van de goede plaatselijke aanleg binnen de perken van de schorsing anderzijds.

Le principe de bon aménagement des lieux est le principe qui guide l'action des autorités délivrantes, de manière complémentaire aux dispositions des plans et règlements. Ce principe connaît des cas d'application dans l'ordonnance du 29 août 1991, notamment dans les articles 116, § 2, 118, § 3, et 125, § 2, de l'ordonnance.

Il échet de rappeler enfin que tout acte administratif doit reposer sur des motifs adéquats et légitimes, c'est-à-dire exacts en fait et admissibles en droit. La régularité de ces motifs est notamment contrôlée dans le cadre des différents recours administratifs s'offrant aux administrés. Le Conseil d'Etat sanctionne ainsi couramment les appréciations manifestement déraisonnables du bon aménagement des lieux.

OBSERVATIONS RELATIVES A L'ARRET DU CONSEIL D'ETAT DU 10 SEPTEMBRE 1998

Le Conseil d'Etat a adopté, ce 10 septembre 1998, un arrêt dans le cadre du litige connu sous le nom de "Val d'Or".

Dans son arrêt, le Conseil d'Etat revient sur l'application de l'abrogation implicite des plans inférieurs par un plan supérieur. Il aborde, à cet effet, l'ordonnance du 26 mars 1998 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991.

Cette ordonnance avait pour objet de réaffirmer sans doute possible l'application sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale de l'abrogation explicite des plans.

La nécessité de réaffirmer la primauté de l'abrogation explicite avait trouvé sa source dans le risque de voir la plus grande partie des investissements immobiliers arrêtée en application d'une lecture réductrice du Plan régional de Développement.

Dans son avis du 27 novembre 1997, le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale a ainsi encouragé le Gouvernement à réaffirmer sans ambiguïté le principe de l'abrogation explicite par la voie législative :

"Le Conseil insiste par ailleurs sur l'acuité pour les entreprises, des situations qui naîtraient de la jurisprudence du Conseil d'Etat si elle était confirmée, et dès lors sur l'urgente nécessité d'y remédier, notamment par voie législative".

Dans son arrêt du 10 septembre 1998, le Conseil d'Etat assimile l'ordonnance du 26 mars 1998 à une ordonnance interprétative pour rappeler ensuite que le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, à la différence des deux autres assemblées régionales, ne peut interpréter ces ordonnances.

Het principe van de "goede plaatselijke aanleg" begeleidt de handeling van de uitreikende overheden als aanvulling op de bepalingen van de plannen en verordeningen ; dit principe kent toepassingen in de artikelen 116 § 2, 118 § 3 en 125 § 2 van de ordonnantie.

Er dient ten slotte te worden op gewezen dat elke bestuurshandeling moet berusten op passende en wettelijke gronden, dat wil zeggen feitelijk juist en van rechtswege toelaatbaar. De wettigheid van deze motieven wordt met name gecontroleerd in het raam van de verschillende administratieve beroepen die de burgers kunnen indienen, waarbij de Raad van State de manifest onredelijke beoordelingen van de goede plaatselijke aanleg gewoonlijk bestraft.

BEMERKINGEN IN VERBAND MET HET ARREST VAN DE RAAD VAN STATE VAN 10 SEPTEMBER 1998

Op 10 september 1998 heeft de Raad van State een arrest geveld in het raam van het geschil "Gulledelle".

In zijn arrest verwijst de Raad van State naar de toepassing van de stilzwijgende opheffing van de lagere plannen door een hoger plan. In dit opzicht heeft de Raad het over de ordonnantie van 26 maart 1998 waarin de voormelde ordonnantie van 29 augustus 1991 gewijzigd wordt.

Deze ordonnantie beoogde ongetwijfeld de herbevestiging van de toepassing van de uitdrukkelijke opheffing van de plannen op het Brussels Hoofdstedelijk grondgebied.

De noodzaak om de voorrang van de uitdrukkelijke opheffing te herbevestigen komt voort uit het risico dat het merendeel van de vastgoedinvesteringen wordt stopgezet omwille van de moeilijke lectuur van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

In zijn advies van 27 november 1997 heeft de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de Regering aldus aangemoedigd om het principe van de uitdrukkelijke opheffing bij wet ondubbelzinnig te herbevestigen :

"De Raad legt voorts de nadruk op het belang voor de bedrijven van de toestanden die voortvloeien uit de rechtspraak van de Raad van State indien deze zou worden toegepast en derhalve op de dringende noodzaak om daaraan bij wet iets te doen".

In zijn arrest van 10 september 1998 stelt de Raad van State de ordonnantie van 26 maart 1998 gelijk aan een uitleggingsordonnantie om er dan vervolgens op te wijzen dat de Brusselse Hoofdstedelijke Raad deze ordonnantie niet mag uitleggen in tegenstelling tot de 2 andere gewestelijke vergaderingen.

Ayant dès lors écarté l'application de l'ordonnance du 26 mars 1998, le Conseil d'Etat se fonde sur la rédaction initiale de l'ordonnance du 29 août 1991 pour conclure que cette dernière "n'est pas rédigée en des termes tels qu'il faudrait en déduire que leur auteur aurait voulu écarter l'application de l'article 159 de la Constitution" et que rien n'exclut dès lors une abrogation implicite des plans inférieurs par un plan supérieur.

La portée de cet arrêt est importante pour ce qui concerne le mécanisme d'abrogation qui est d'application lors de l'adoption d'un plan, l'abrogation implicite semblant être d'application en Région de Bruxelles-Capitale.

Les nombreuses conséquences dommageables de l'application de l'abrogation implicite en Région de Bruxelles-Capitale ont cependant été limitées grâce à l'adoption du projet de PRAS et à l'abrogation du volet réglementaire du PRD.

En effet, dans le cadre de l'élaboration du projet de PRAS, j'ai décidé pour des motifs de clarté pour le citoyen que le contenu des PPAS devait être repris dans le projet de PRAS lorsque les affectations des PPAS étaient différentes de l'affectation générale de la zone prévue dans le projet de PRAS.

Un plan ne pouvait ainsi plus en cacher un autre.

La situation est ainsi toute différente de celle qui existait avec le PRD où une très grande partie du territoire était couverte par des zones uniformes qui laissaient subsister des plans inférieurs autorisant des projets en pleine contradiction avec le PRD.

5. Conclusion

Le projet de PRAS s'est donné des objectifs d'avenir, dans le souci de concilier toutes les exigences d'une grande ville. La mixité des fonctions dans la ville doit être assurée un peu partout sur le territoire. La protection de l'habitat, en ce compris la protection des intérieurs d'îlots, des espaces verts, des espaces publics, du patrimoine, l'assurance d'un service de proximité, a été un axe majeur du projet. L'activité économique, dans le sens du renforcement du commerce, de l'attractivité économique de Bruxelles, du rôle de métropole européenne, internationale et fédérale, et de la culture, apparaît comme incontournable pour l'évolution de Bruxelles.

Grâce à l'établissement de la situation existante de Bruxelles, une plus grande clarté se dégage.

Gezien de Raad van State de toepassing van de ordonnantie van 26 maart 1998 heeft verworpen, baseert hij zich nu op de oorspronkelijke tekst van de ordonnantie van 29 augustus 1991 om te besluiten dat deze laatste "niet zo is opgesteld dat men er zou kunnen uit afleiden dat de ontwerper de toepassing van artikel 159 van de Grondwet niet op het oog had" en dat niets een stilzwijgende opheffing van de lagere plannen door een hoger plan uitsluit.

De strekking van dit arrest is belangrijk voor het opheffingsmechanisme, dat van toepassing is bij de aanneming van een plan, waarbij de stilzwijgende opheffing van toepassing lijkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De talrijke nefaste gevolgen van de toepassing van de stilzwijgende opheffing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden evenwel beperkt dankzij de aanneming van het ontwerp van GBP en de opheffing van het GewOP.

In het raam van de uitwerking van het ontwerp van GBP heb ik omwille van de duidelijkheid immers besloten dat de inhoud van de BBP's moest worden opgenomen in het ontwerp van GBP wanneer de bestemmingen van de BBP's verschilden van de algemene bestemming van het gebied voorzien in het ontwerp van GBP.

Achter een plan kan dus niet langer een ander schuilgaan.

De situatie verschilt aldus totaal van die van het GewOP waar een zeer groot deel van het grondgebied bestreken was door eenvormige gebieden die lagere plannen, die projecten toelieten die volledig in strijd waren met het GewOP, lieten voortbestaan.

5. Besluit

Het GBP omvat doelstellingen voor de toekomst en wil alle vereisten van een grootstad verzoenen. Het gemengd karakter van de functies in de stad moet op het ganse grondgebied gewaarborgd zijn. De bescherming van de huisvesting, met inbegrip van de bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken, de groene ruimten, de openbare ruimten, het erfgoed, de garantie van een buurtdienst was een hoofdlijn van het ontwerp. Voor de evolutie van Brussel kan men niet heen om de economische activiteit in de zin van de opvoering van de handel, de economische aantrekkelijkheid van Brussel, de rol als federale, internationale en Europese grootstad en culturele hoofdstad.

Dankzij de opmaak van de bestaande toestand van Brussel is er meer duidelijkheid gekomen.

II. Première série de questions posées au Ministre

M. Dominique Harmel constate qu'il n'interprète pas de la même manière que le Ministre la portée de l'article 31 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme. Il n'est pas sûr que le problème posé puisse être réglé par la voie d'une circulaire. Il souhaite dès lors que copie de celle-ci soit transmise aux membres de la commission.

Il rappelle qu'en cas de dérogation du projet de PRAS par rapport à une mesure préexistante, il s'en suit un gel pendant 12 mois maximum de la disposition reprise dans le projet de PRAS. Cette prescription est logique car dans le cas contraire, on assisterait à une décision de droit divin permettant au Gouvernement de modifier une affectation sans enquête publique.

Le député a entendu le Ministre préciser qu'en cas de double gel, il se référerait au principe du bon aménagement des lieux. Il ne partage cependant pas ce point de vue car si le collègue des bourgmestre et échevins peut en application de cette disposition refuser un permis, cela ne peut à aucun moment constituer une condition d'octroi.

Il n'y a dès lors qu'une seule solution pour éviter la problématique du double gel, c'est de modifier l'article 31 précité. Les travaux préparatoires sont on ne peut plus clairs à cet égard. Si, dans les 12 mois qui suivent l'adoption du projet du plan régional d'affectation du sol, l'arrêté définitif n'a pu être pris, on retourne à la situation antérieure. C'est la raison pour laquelle à la différence de la législation flamande selon laquelle les plans non conformes sont annulés, notre procédure de double gel suspend les dispositions concernées et ne les annule pas.

Suivre la voie du Ministre nous conduira à l'imbroglio juridique. Nous assisterons à une multiplication des recours non seulement de la part des demandeurs mais aussi des riverains. Il importera donc de bien examiner les termes de la circulaire ainsi que la notion de bon aménagement des lieux.

M. Dominique Harmel estime que l'étude des plans publiés ainsi que des prescriptions littérales du projet de PRAS l'incite à demander au ministre la communication à tous les membres de la commission de l'ensemble des cartes ainsi que de la disquette ou du CD contenant un certain nombre d'informations. Trop d'erreurs ont été relevées pour certaines zones. Il ne faut pas non plus perdre de vue qu'à défaut de corrections, les données erronées reprises dans ces cartes devront être considérées comme exactes. Il est conscient des difficultés rencontrées mais il attire l'attention sur le fait que le contenu des cartes ainsi que les chiffres pris en considération auront valeur réglementaire. Ceux-ci doivent donc être incontestés et incontestables.

Le même député souligne la volonté très claire exprimée dans le calcul des m² de bureaux admissibles repris dans la

I. Eerste reeks vragen gesteld aan de Minister

De heer Dominique Harmel zegt dat hij artikel 31 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw anders interpreteert dan de minister. Hij is niet zeker dat het probleem bij wege van een circulaire kan worden geregeld. Hij wenst dan ook dat daarvan aan de commissieleden een kopie bezorgd wordt.

Hij herinnert eraan dat, als het ontwerp van GBP afwijkt van een vroeger bestaande bepaling, de in het ontwerp van GBP opgenomen bepaling gedurende maximum 12 maanden wordt bevroren. Dit is logisch want anders zou de Regering op grond van het goddelijk recht kunnen beslissen een bestemming te wijzigen zonder een openbaar onderzoek te organiseren.

De volksvertegenwoordiger heeft de minister horen zeggen dat hij, in geval van dubbele bevroering, zou verwijzen naar het beginsel van de goede plaatselijke ordening. Hij is het daar echter niet mee eens. Het college van burgemeester en schepenen kan met toepassing van deze bepaling weliswaar een vergunning weigeren, doch dit mag nooit een voorwaarde voor toekenning zijn.

Er is bijgevolg maar één oplossing voor het probleem van de dubbele bevroering, namelijk een wijziging van het voormelde artikel 31. De parlementaire voorbereiding is hierover zeer duidelijk. Als het definitieve besluit niet binnen twaalf maanden na de goedkeuring van het ontwerp van gewestelijk bodembestemmingsplan is vastgesteld, keren we terug naar de vroegere toestand. Vandaar dat onze regeling van de dubbele bevroering, in tegenstelling met de Vlaamse wetgeving volgens welke niet-conforme plannen vervallen, de bepalingen weliswaar schorst maar ze niet doet vervallen.

Als we doen wat de minister vraagt, komen we in een juridisch kluwen terecht. Het aantal beroepen zal toenemen, niet alleen van de aanvragers maar ook van de buurtbewoners. Het is dus belangrijk de tekst van de circulaire en het begrip goede plaatselijke ordening goed te onderzoeken.

De heer Dominique Harmel zegt dat hij met het oog op het onderzoek van de bekendgemaakte plannen en van de teksten van het ontwerp van GBP de minister wil vragen alle kaarten en de disquette of de cd met bepaalde gegevens aan alle leden van de commissie te bezorgen. Voor bepaalde zones zijn er immers te veel fouten gemaakt. Men mag ook niet uit het oog verliezen dat, als men de fouten niet rechtzet, de verkeerde gegevens in deze kaarten als juist zullen moeten worden beschouwd. Hij is zich bewust van de problemen, maar vestigt de aandacht op het feit dat de inhoud van de kaarten en de cijfers verordenende waarde zullen hebben. Deze moeten dus onomstreden en onbetwistbaar zijn.

Dezelfde spreker wijst op de zeer duidelijke wil die te kennen is gegeven bij de berekening van het aantal toelaat-

CASBA. D'après la prescription 012 relative aux bureaux admissibles, on ne tient plus compte de ceux dont la superficie est inférieure ou égale à 75 m² et de ceux dont la surface est inférieure ou égale à 200 m² et pour autant qu'ils ne représentent pas plus de 45% de la superficie totale de l'immeuble.

Le même député a également examiné le point 06 relatif au patrimoine. Il constate une possibilité de réaffectation d'immeubles en bureaux nonobstant le dépassement du nombre de m² indiqués sur la carte des superficies des bureaux admissibles. Il cite à cet égard l'exemple du château Charles-Albert que l'on cherche vainement à rénover. Pourquoi a-t-on prévu une zone de 3.500 m² de bureaux à côté de celui-ci? On sort dès lors de la problématique des charges d'urbanisme pour entrer dans celle des cadeaux d'urbanisme.

Un autre exemple de quartier peut être cité dont la plupart des immeubles sont inscrits sur la liste de sauvegarde. Il s'agit de l'avenue Molière dans laquelle des bureaux pourraient être installés même en dehors de la limite admissible. S'il est utile de rénover certains immeubles, il ne faut pas perdre de vue qu'existe aussi le danger de voir fuir tous les habitants de ce type de quartier.

M. Dominique Harmel a également étudié la problématique des zones de voiries reprise au point 23. On y retrouve pas de trace du plan Iris. Or, ce dernier avait été soumis à enquête publique et discuté en commission du Parlement régional. S'agit-il d'un simple oubli? Il est également étonnant de lire sur une carte que l'itinéraire du métro actuel se prolonge jusqu'à Erasme et que le bouclage de la petite ceinture est considéré comme un métro à créer. Le risque de confusion existe. On constate également que l'exploitation de trams souterrains est à l'étude et qu'il en va de même pour des itinéraires à protéger. Ces projets sont-ils en passe d'aboutir ou doit-on considérer qu'il ne s'agit-là que de simples études susceptibles d'être utilisées plus tard?

Le même député s'est penché sur les définitions reprises dans le glossaire. Il a pu y lire que n'étaient pas considérés comme bureaux les cabinets médicaux et les locaux abritant les professions paramédicales. Pourquoi n'en va-t-il pas de même pour les locaux abritant les notaires et les avocats. Le flou existe également dans d'autres définitions. La frontière entre les entreprises produisant des biens immatériels tels les logiciels et les multimédias et celles des entreprises s'occupant de high tech est étroite. Le danger d'interprétation est donc réel.

M. Jean Demannez demande des précisions sur la portée de la prescription 012 pour laquelle existe un risque d'interprétation quant à la notion d'obligation résidentielle. Il existe une obligation de reconstruction à charge de celui qui détruit du logement, mais à des conditions propres à chaque projet.

bare m² aan kantooruimte in een kaart van de toelaatbare kantooppervlakte. Volgens voorschrift 012 betreffende de toelaatbare kantooppervlakte houdt men niet langer rekening met die waarvan de oppervlakte kleiner is of gelijk aan 75 m² en met die waarvan de oppervlakte kleiner is of gelijk aan 200 m², voor zover ze niet meer dan 45% van de oppervlakte van het gebouw beslaan.

Dezelfde volksvertegenwoordiger brengt ook punt 06 in verband met het erfgoed te berde. Hij stelt vast dat men in de mogelijkheid voorziet om gebouwen voor kantoren te bestemmen, zelfs als het aantal m² in de kaart van de toelaatbare kantooppervlakte wordt overschreden. Hij geeft als voorbeeld het kasteel Charles-Albert, dat men tevergeefs tracht te renoveren. Waarom heeft men hiernaast voorzien in 3.500 m² kantooruimte? Dit heeft niets meer met stedenbouwkundige lasten te maken maar met stedenbouwkundige cadeaus.

Een ander voorbeeld is dat van een wijk waarvan de meeste gebouwen op de bewaarlijst zijn ingeschreven, te weten de Molièrelaan, waar kantoren kunnen worden gebouwd, zelfs buiten de toelaatbare grens. Sommige gebouwen zouden weliswaar moeten worden gerenoveerd, maar het gevaar bestaat echter dat alle bewoners die wijken zullen ontvluchten.

De heer Dominique Harmel heeft zich ook verdiept in de problematiek van het wegennet in punt 23. Daarin is geen enkele verwijzing naar het IRISplan te vinden. Hierover is een openbaar onderzoek gehouden en het is in de bevoegde commissie van het gewestparlement besproken. Is dit een vergetelheid? Het verbaast hem ook dat op een kaart te zien valt dat de huidige metrolijn tot Erasmus wordt doorgetrokken en dat de voltooiing van de kleine ring beschouwd wordt als een aan te leggen stuk metro. Er is verwarring mogelijk. Hij stelt ook vast dat de exploitatie van ondergrondse trams wordt bestudeerd, net als te beschermen banen. Zijn deze projecten bijna klaar of betreft het louter studies die later van pas kunnen komen?

Dezelfde volksvertegenwoordiger heeft ook de definities in het glossarium onder de loep genomen. Hij heeft vastgesteld dat dokterspraktijken of lokalen voor paramedische beroepen niet als kantoren worden beschouwd. Waarom geldt dit ook niet voor de kantoren van de notarissen en de advocaten? Ook andere definities zijn vaag. Ook het verschil tussen de bedrijven die immateriële goederen produceren zoals software en multimedia-apparatuur en bedrijven met hoogtechnologische activiteiten is nogal vaag. Het gevaar bestaat dus dat men deze definities verschillend gaat interpreteren.

De heer Jean Demannez vraagt meer uitleg over voorschrift 012. In dit verband bestaat er gevaar voor verschillende interpretatie van het begrip woonverplichting. Degene die woningen afbreekt, moet die weer opbouwen, zij het dat er voor elk project specifieke voorwaarden gesteld worden.

Le même député pose la question de la nuance existante entre les conditions de création et d'extension d'un commerce. La différence entre l'installation et la création est-elle conditionnée par le maintien de l'équipement ou la création d'éléments nouveaux? Il se demande également de quelle manière ont été arrêtés les chiffres relatifs aux nombres de logements à construire sur un îlot? A Saint-Josse, le chiffre retenu est en effet supérieur à celui qui de manière informelle existe actuellement. Considèrera-t-on dès lors comme acquis ce qui existe ou fera-t-on référence à la CASBA?

M. Philippe Debry s'interroge sur le fait que le Conseil d'Etat ait refusé de donner un avis. Il partage sur le fond la position du Conseil d'Etat, qui n'est pas censé tenir compte d'une ordonnance non votée? On publie maintenant un projet de PRAS qui est un acte important. Après une période de gel, on abrogera les dispositions du plan de secteur sans un avis du Conseil d'Etat sur le fond. Cela pose un problème aux citoyens pour qui le Conseil d'Etat constitue un garant.

Le même député souligne la difficulté de lisibilité du PRAS et d'en appréhender les tenants et aboutissants. La population est en effet démunie par rapport à la complexité des documents existants. En ce qui concerne le PRD, une publication du projet avait cependant été faite avec des cartes en couleurs contenues dans des valisettes.

La difficulté d'appréhender ce plan est d'autant plus grande qu'on constate des différences entre le discours sur l'ouverture de certains types d'activités et les limites et contraintes imposées à celles-ci. On ne peut que déplorer l'absence de clef de lecture ainsi que les lacunes de la brochure éditée.

Le même député constate que le PRAS libéralise l'activité économique. Il y est fréquemment fait référence à la notion d'entreprises tertiaires ou quaternaires. Il y existe également une approche très libérale et extrêmement pragmatique de la situation de fait. Le PRAS se calque en effet sur la situation de fait acquise de façon légale ou illégale. Il y a également un renversement de tendances par rapport au PRD qui protégeait surtout le centre ville. Celui-ci était en effet repris dans un périmètre de protection accrue du logement. Selon M. Philippe Debry, le Ministre défend le logement dans la seconde couronne mais libéralise les activités économiques tertiaires et quaternaires dans les zones centrales.

Selon le même député, la CASBA a le mérite de la clarté pour les investisseurs potentiels mais présente des difficultés de lecture et de comparaison avec la situation existante en matière de droits. Le ministre dispose-t-il des chiffres du nombre de m² admissibles soit par zone soit pour l'ensemble de la Région? Est-il possible de comparer ce total avec le nombre de m² qu'autorisait le plan de secteur? Dispose-t-

Dezelfde volksvertegenwoordiger wenst meer te weten over het verschil tussen de voorwaarden voor het oprichten en het uitbreiden van een handelszaak. Wordt het verschil tussen vestiging en oprichting bepaald door het feit of de uitrusting behouden blijft dan wel of er nieuwe delen bijkomen? Hij vraagt zich ook af hoe men de cijfers heeft vastgesteld betreffende het aantal woningen dat in een huizenblok moet worden gebouwd. Het cijfer voor Sint-Joost is groter dan het huidige onofficiële cijfer. Zal men hetgeen bestaat als verworven beschouwen of zal men verwijzen naar de kaart van de toelaatbare kantooppervlakte?

De heer Philippe Debry stelt zich vragen over het feit dat de Raad van State geweigerd heeft advies uit te brengen. Hij kan zich verenigen met het standpunt van de Raad van State, die geen rekening hoeft te houden met een ordonnantie die niet goedgekeurd is. Men maakt op dit ogenblik een ontwerp van GBP bekend, dat een belangrijk document is. Na een bevroingsperiode, zal men de bepalingen van het gewestplan afschaffen, zonder de Raad van State om advies te vragen over de grond. De burgers, voor wie de Raad van State een garantie is, hebben daar moeite mee.

Dezelfde volksvertegenwoordiger zegt dat het moeilijk is om klaar te zien in het GBP om er het fijne van te begrijpen. De bestaande stukken zijn te ingewikkeld voor de bevolking. Destijds zaten het ontwerp van GewOP en kleurenkaarten in een draagtas verpakt.

Dit plan wordt nog ingewikkelder als men merkt dat er verschillen zijn tussen hetgeen gezegd wordt over het opstarten van sommige activiteiten en de beperkingen en verplichtingen die eraan gekoppeld worden. Men kan het gebrek aan uitleg en de leemtes in de uitgegeven brochure alleen maar betreuren.

Dezelfde volksvertegenwoordiger stelt vast dat het GBP de economische bedrijvigheid liberaliseert. Er wordt meer dan eens verwezen naar het begrip ondernemingen van de tertiaire en quartaire sector. Ook de feitelijke toestand wordt heel liberaal en uiterst pragmatisch benaderd. Het GBP is gebaseerd op de wettelijk of onwettelijk verworven feitelijke toestand. Bovendien legt men andere accenten in vergelijking met het GewOP, dat vooral het centrum van de stad beschermd. Dit viel in een perimeter met verhoogde bescherming van de woongegelegenheid. Volgens de heer Philippe Debry verdedigt de minister de woongegelegenheid in de tweede gordel, maar liberaliseert hij de tertiaire en quartaire economische bedrijvigheden in de centrale gebieden.

Volgens dezelfde volksvertegenwoordiger is de kaart van de toelaatbare kantooppervlakte weliswaar duidelijk voor de potentiële investeerders maar rijzen er problemen inzake duidelijkheid en om te vergelijken met de huidige toestand op juridisch vlak. Heeft de minister cijfers over het toegelaten aantal m² per gebied of voor het hele grondgebied van het Gewest? Kan dit totaal vergeleken worden met het aantal m²

on de sous-totaux par zone, pour la zone d'habitation, pour la zone mixte...?

La nouveauté du PRAS par rapport au plan de secteur réside dans l'autorisation des bureaux d'une certaine surface dans un immeuble comprenant 55% de logements. Connaît-on le nombre de logements et de bureaux qui sont ignorés dans le calcul de la CASBA?

Le même député relève que les communes seront chargées du suivi au jour le jour. L'utilisateur, le demandeur ou le riverain risquent d'être confrontés à une CASBA dont les données seront rapidement périmées. Il appartiendra dès lors aux communes d'ouvrir des guichets spécifiques.

M. Philippe Debry s'est penché sur la problématique des commerces. Un des objectifs du PRAS vise à revitaliser les noyaux commerciaux. Dans la carte réglementaire, il souligne le danger causé par l'autorisation d'extension des commerces aux étages. Il existe un risque de contradiction entre la revitalisation des noyaux en question et le déficit en terme d'habitants que peut susciter ce type de disposition. Il cite l'exemple de la rue Neuve où l'on peut déplorer une absence totale de contrôle social la nuit. Une telle lacune a incité la Ville de Bruxelles à tenter de réimplanter des logements aux étages situés au-dessus des commerces. Le contenu du PRAS risque d'inciter l'administration à refuser des PPAS ne permettant pas l'extension de commerces aux étages. Il est en effet maladroit d'insérer explicitement la possibilité d'extension de commerces aux étages alors qu'auparavant cela n'était pas interdit. Une telle disposition risque d'être considérée comme un encouragement.

En ce qui concerne les grandes surfaces, le même député a bien entendu le Ministre préciser que celles-ci restent autorisées en Région bruxelloise. Selon les dispositions réglementaires en la matière, les surfaces commerciales de 200m² restent possibles en zone résidentielle. Cette dernière superficie est cependant extensible en zone d'habitat moyennant des mesures particulières de publicité. Les superficies inférieures à 1.500m² resteraient autorisées moyennant des mesures particulières de publicité. Pour celles supérieures à 1.500m², la réutilisation d'un immeuble désaffecté ou l'existence d'un PPAS s'imposent. Une telle implantation ne pouvant être réalisée qu'en liseré commercial. M. Philippe Debry souhaite savoir si sa lecture est la bonne. Il relève également l'existence de petits centres commerciaux composés de petites entités de 499m² à proximité des parkings. Ce type de projet sera-t-il sauf en zone résidentielle autorisé partout?

Le même député partage l'analyse de M. Dominique Harmel en ce qui concerne la procédure de double gel. L'interprétation du Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme est selon lui contraire à la volonté du

dat door het gewestplan werd toegelaten? Beschikt men over subtotalen per gebied, voor het woongebied, het gemengde gebied...?

Nieuw in vergelijking met het gewestplan is dat het GBP kantoren van een zekere oppervlakte toelaat in een gebouw dat voor 55% uit woningen bestaat. Weet men hoeveel woningen en kantoren er bij de berekening van de kaart van de toelaatbare kantooppervlakte niet meegerekend zijn?

Dezelfde spreker wijst erop dat de gemeenten belast worden met de dagelijkse follow-up. De gebruiker, de aanvrager of de buurtbewoner zullen moeten merken dat de gegevens van de kaart van de toelaatbare kantooppervlakte snel achterhaald zullen zijn. De gemeenten zullen dan een specifieke dienst moeten oprichten.

De heer Philippe Debry heeft zich ook gebogen over de problematiek van de handelszaken. Een van de doelstellingen van het GBP bestaat erin de handelskernen nieuw leven in te blazen. In verband met de verordenende kaart is er volgens hem een gevaar dat handelszaken op de verdiepingen mogen uitbreiden. Hij wijst op een mogelijke tegenstrijdigheid tussen het feit dat men de handelskernen nieuw leven wil inblazen en dat de inwoners door dergelijke bepalingen de buurt ontvluchten. Hij neemt de Nieuwstraat als voorbeeld, waar er 's nachts niet de minste sociale controle is. Daarom heeft Brussel-Stad getracht nieuwe woongelegenheden te scheppen op de verdiepingen boven de winkels. Het GBP zou de administratie ertoe kunnen aanzetten BBP's af te wijzen waarin de uitbreiding van handelszaken tot de verdiepingen niet toegestaan wordt. Het is immers niet verstandig uitdrukkelijk in de mogelijkheid te voorzien dat handelszaken op de verdiepingen kunnen worden uitgebreid terwijl dit in het verleden niet verboden was. Een dergelijke bepaling kan als een stimulans worden beschouwd.

De volksvertegenwoordiger heeft de minister horen verklaren dat warenhuizen in het Brussels Gewest toegelaten blijven. Volgens de vigerende verordenende bepalingen terzake, blijven handelszaken van 200 m² mogelijk in woongebieden. Deze oppervlakte kan in woongebieden echter worden uitgebreid mits speciale regelen van openbaarmaking. Oppervlakten van minder dan 1.500 m² zouden toegelaten blijven mits speciale regelen van openbaarmaking. Voor oppervlakten van meer dan 1.500 m² moet men afgedankte gebouwen hergebruiken of een BBP opstellen. Een en ander is alleen mogelijk in stroken voor handelskernen. De heer Philippe Debry wenst te weten of hij het bij het rechte eind heeft. Hij wijst ook op het bestaan van kleine handelskernen met kleine zaken van 499 m², in de buurt van parkeergelegenheden. Zullen dergelijke projecten overal behalve in woongebieden mogelijk zijn?

Dezelfde spreker deelt de zienswijze van de heer Dominique Harmel betreffende de procedure van de dubbele bevestiging. Volgens hem is de interpretatie van de minister belast met ruimtelijke ordening en stedenbouw in strijd met

législateur. Le double gel ne signifie pas qu'il existe un vide juridique, mais qu'on peut octroyer un permis si la demande est conforme aux prescriptions du plus petit commun dénominateur de la réglementation antérieure et de la postérieure. Il rappelle le contenu du rapport relatif à la discussion du projet d'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme et plus exactement de la page 146 du document A-108/2. Le Secrétaire d'Etat en fonction à l'époque précisait, qu'en cas de contradiction, la situation était gelée.

La notion de bon aménagement des lieux ne peut être évoquée pour aller à l'encontre d'une disposition suspendue. Quand on évoque ce concept, c'est soit pour imposer des conditions supplémentaires à l'octroi d'un permis, soit pour le refuser. C'est à tort que le Ministre laisse croire que sur la base du bon aménagement des lieux, il pourrait aller à l'encontre des dispositions suspendues.

Mme Françoise Carton de Wiart soulève le problème de la prescription 016 et du tracé du bâti mentionné uniquement à titre indicatif.

M. Willem Draps répond à la précédente oratrice qu'une zone à bâtir n'est pas nécessairement totalement recouverte par des constructions. En d'autres mots, le bâti ne correspond pas nécessairement à la zone.

Le même député se réfère à la carte n° 3 relative à l'affectation future du sol. Sur ce document apparaissent les infrastructures ferroviaires. La gare de Schaerbeek qui est actuellement sous-utilisée par la SNCB apparaît comme affectée uniquement à de l'activité ferroviaire. Il en va de même pour Forest-Sud. Il conviendrait certainement de permettre à ces zones des affectations telles que leurs capacités d'activités pourraient être optimisées.

Mme Michèle Carthé souhaite être davantage informée de la concertation qui a eu lieu avec chaque commune. Ces dernières devront mettre à jour ce qui est soumis à enquête publique. Pourquoi constate-t-on des problèmes à cet égard?

M. Denis Grimberghs souligne l'importance de l'enquête publique étant donné que l'enjeu se situe au niveau du devenir de la ville et de la distribution des valeurs immobilières. De quel outil dispose-t-on pour vérifier les données reprises sur les cartes? Quels sont les paramètres retenus pour déterminer l'affectation du sol par rapport à la radioscopie de la situation existante? Il serait utile d'énoncer les principes qui ont été déterminants pour les îlots concernés. En ce qui concerne le service aux citoyens, on ne peut que regretter que ceux-ci n'ont pu sur simple demande obtenir la fiche des parcelles dont ils sont propriétaires.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme précise qu'en ce qui concerne la lisibilité du projet de

de wil van de wetgever. De dubbele bevrozing houdt niet in dat er rechtsvacuüm bestaat, maar dat men een vergunning kan afgeven als de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de kleinste gemene deler van de vroegere en de latere regelgeving. Hij herinnert aan het verslag over de bespreking van het ontwerp van ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Hij verwijst meer bepaald naar bladzijde 146 van stuk A-108/2. De toenmalige staatssecretaris heeft toen verduidelijkt dat in geval van tegenstrijdigheid, de toestand wordt bevroren.

Het begrip van goede plaatselijke ordening mag niet als argument gebruikt worden om geen rekening te houden met een geschorste bepaling. Indien men zich daarop beroept, is het ofwel om bijkomende voorwaarden op te leggen voor de afgifte van een vergunning, ofwel om die te weigeren. De minister doet ten onrechte geloven dat hij op grond van de goede plaatselijke ordening geen rekening zou moeten houden met geschorste bepalingen.

Mevr. Françoise Carton de Wiart wijst op het probleem van het voorschrift 016 en van de afbakening van het bebouwde weefsel die enkel richtinggevend is.

De heer Willem Draps antwoordt aan de vorige spreekster dat een bouwgebied niet noodzakelijk volledig volgebouwd is. Met andere woorden, het bebouwde weefsel stemt niet noodzakelijk overeen met het gebied.

Dezelfde volksvertegenwoordiger verwijst naar kaart nr. 3 betreffende de toekomstige bodembestemming. Op dit document kan men de spoorweginfrastructuur zien. De NMBS maakt voor het ogenblik niet voor 100% gebruik van de mogelijkheden van het station van Schaerbeek. Het wordt enkel bestemd voor spoorwegactiviteiten. Hetzelfde geldt voor Vorst-Zuid. Die gebieden zouden bestemmingen moeten krijgen waarbij ze hun activiteiten ten volle kunnen ontplooiën.

Mevr. Michèle Carthé wenst meer informatie over het overleg dat met iedere gemeente gevoerd is. De gemeenten zullen de gegevens die aan het openbaar onderzoek onderworpen worden, moeten bijwerken. Waarom rijzen er in dat verband problemen?

De heer Denis Grimberghs onderstreept het belang van het openbaar onderzoek want het gaat hier om de toekomst van de stad en de verdeling van de onroerende waarden. Over welk instrument beschikt men om de gegevens op de kaarten te controleren? Welke parameters worden aangewend om de bodembestemming te bepalen uitgaande van de analyse van de huidige toestand? Het zou nuttig zijn de principes bekend te maken die van belang geweest zijn voor de betrokken huizenblokken. In verband met de dienstverlening aan de burgers kan men alleen maar betreuren dat zij niet op eenvoudige aanvraag de fiche van de percelen waarvan zij eigenaar zijn, hebben kunnen verkrijgen.

De minister belast met ruimtelijke ordening en stedenbouw preciseert dat het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan

PRAS, celui-ci présente des améliorations par rapport au projet de PRD pour lequel il n'y avait pas de carte annexée. Le projet de PRAS a été publié au *Moniteur belge* et ainsi envoyé aux 18.500 personnes qui lisent ce document. Sur demande, l'administration peut envoyer un dossier à toute personne intéressée. Il y en a plus de 7.000 qui sont actuellement à disposition des citoyens.

Chaque commune est en possession de l'ensemble des données qui la concerne et demande a été faite de les adapter si nécessaire. Du matériel a été mis à la disposition des administrations locales. Une formation des fonctionnaires a été donnée en vue d'une tenue à jour en permanence de la banque de données. Sur simple demande, le citoyen peut obtenir auprès de l'administration communale la fiche relative à sa parcelle.

A la question relative aux entreprises tertiaires et quaternaires, le Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme rappelle que ce sont elles qui créent le plus de valeur ajoutée et d'emplois. L'avenir, c'est là qu'il se situe.

Il a été fait état du décalage entre la situation de fait acquise de façon légale et illégale. Celui-ci était réel. Ceux qui ont élaboré la radioscopie de la situation existante ne se sont pas bornés à une approche simplement théorique.

En ce qui concerne le nombre d'îlots, le Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme précise qu'il y en a 10.000 et que ce chiffre est repris dans le plan de secteur.

Des questions ont été posées sur l'implantation des grandes surfaces. En accepter encore nécessite des conditions strictes. Le Gouvernement se prononcera en cette matière en tenant compte du contenu de la résolution votée au Parlement régional.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme informe la commission que l'élaboration du projet de PRAS a nécessité un nombre considérable de réunions et un échange de courriers très important. Des consultations sur l'état des PPAS et sur le sort qu'il faut leur réserver ont eu lieu. Il ne faut pas non plus perdre de vue qu'entre le premier constat de la situation existante de la première commune et celui de la dernière, il s'est écoulé un délai d'un an. On a même constaté qu'un pararegional avait oublié de communiquer l'implantation d'une de ses infrastructures.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme rappelle enfin que le Conseil d'Etat avait reçu le projet d'arrêté de suspension du volet réglementaire du PRD et que c'est le Conseil d'Etat qui a estimé qu'une ordonnance d'abrogation s'imposait. Le Conseil d'Etat était en possession depuis 5 mois du projet d'ordonnance.

duidlijker is dan het ontwerp van GewOP, waarbij geen kaart als bijlage gevoegd was. Het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan is in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt en naar de 18.500 personen gestuurd die dit document lezen. Het bestuur kan dit document toesturen aan eenieder die geïnteresseerd is en daarom vraagt. Voor het ogenblik zijn er meer dan 7.000 ter beschikking van de burgers.

Iedere gemeente beschikt over alle gegevens die op haar betrekking hebben en er is gevraagd die bij te werken indien dat nodig is. Er is materieel ter beschikking gesteld van de lokale besturen. De ambtenaren hebben een opleiding gekregen om de gegevensbank permanent bij te werken. Op eenvoudige aanvraag kan de burger bij het gemeentebestuur de fiche verkrijgen die op zijn perceel betrekking heeft.

In verband met de ondernemingen uit de tertiaire en de quataire sector herinnert de minister belast met ruimtelijke ordening en stedenbouw eraan dat die voor de meeste toegevoegde waarde en werkgelegenheid zorgen. Zij vormen de toekomst.

Er is gewag gemaakt van het verschil tussen de feitelijke situatie die wettelijk of onwettig tot stand is gekomen. Dit verschil was reëel. Degenen die een analyse van de bestaande toestand gemaakt hebben, hebben zich niet beperkt tot een theoretische benadering.

In verband met het aantal huizenblokken preciseert de minister belast met ruimtelijke ordening en stedenbouw dat er 10.000 zijn en dat dit cijfer opgenomen is in het gewestplan.

Er zijn vragen gesteld over de vestiging van grote winkelcentra. Indien er nog toegelaten worden, zullen daar strikte voorwaarden aan verbonden moeten worden. De Regering zal zich daarover uitspreken rekening houdend met de inhoud van de door het gewestparlement goedgekeurde resolutie.

De minister belast met ruimtelijke ordening en stedenbouw deelt de commissie mee dat aan de opstelling van het ontwerp van GBP heel wat vergaderingen en briefwisseling zijn voorafgegaan. Er is overleg geweest over de toestand van de BBP's en over wat ermee diende te gebeuren. Men mag ook niet vergeten dat er een jaar verlopen is tussen de eerste vaststelling van de bestaande toestand van de eerste gemeente en die van de laatste. Men heeft zelfs vastgesteld dat een pararegionale instelling vergeten was de vestiging van een van haar infrastructuur mee te delen.

De minister belast met ruimtelijke ordening en stedenbouw herinnert er tot slot aan dat de Raad van State het ontwerp van het schorsingsbesluit van het verordenende deel van het GewOP gekregen had en dat de Raad van State geoordeeld heeft dat een opheffingsordonnantie nodig was. De Raad van State was reeds vijf maanden in het bezit van het ontwerp van ordonnantie.

III. Deuxième série de questions posées au Ministre

M. Willem Draps réitère sa question concernant l'affectation alternative pour certaines gares. Il s'étonne que soient reprises en gris des zones ferroviaires alors que pour certaines d'entre elles, il existe des projets spécifiques. Il cite à cet égard, le site Josaphat. Pourquoi des réaffectations avec remise en valeur ne sont-elles pas prévues?

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière précise qu'il s'agit-là de zones à réaménagement différé. Il sera possible par le biais de PPA's imposés par le Gouvernement de concevoir des réaffectations nouvelles.

M. Dominique Harmel confirme les propos qu'il a tenus précédemment sur l'application de l'article 31 de l'ordonnance organique de la planification de l'urbanisme. Il suggère la consultation d'avocats et plus précisément maîtres Haumont et Scholasse à qui le Secrétaire d'Etat Robert Hotyat avait demandé l'avis en son temps. La version de celui-ci sur la portée du double gel est reprise au rapport de l'ordonnance précitée. La position qu'il avait arrêtée reste incontestée et incontestable. On ne peut en effet interpréter cette disposition par voie de circulaire. La seule possibilité qui est offerte au Gouvernement s'il souhaite modifier l'article 31 susmentionné est de déposer un projet d'ordonnance.

Le même député se réfère à la discussion en commission relative à la valeur des cartes du PRAS. Tout ce qui est énoncé dans ce plan doit avoir valeur réglementaire. Le Ministre en a cependant donné une interprétation variable. Si la carte n° 3 a valeur réglementaire, certaines autres dispositions seront reprises à titre indicatif.

Le même député confirme les propos qu'il avait tenu en ce qui concerne la protection du patrimoine. Il regrette la possibilité laissée aux promoteurs potentiels de construire sur la zone du château Charles-Albert davantage de bureaux que les 1.500 m² se rapportant à la rénovation du château. Existe-t-il également une volonté du Gouvernement de conserver du logement avenue Molière? L'évolution de la multiplication de bureaux dans certaines rues est telle qu'on constatera à l'avenir l'émergence de grands axes de bureaux.

Il répète également que l'enquête publique présente de nombreuses difficultés. Pourquoi n'a-t-on pas demandé à chaque propriétaire de vérifier si les données reprises sur la fiche de leur bien sont correctes? Tous ne sont en effet pas conscient de l'importance des enjeux. Il importe de ne pas perdre de vue que toutes les données non corrigées seront définitives. Ne faut-il pas demander aux communes de procéder à une analyse plus approfondie de la situation? Est-il dès lors raisonnable de clôturer l'enquête publique en octobre? Les réclamations risquent en effet de se multiplier.

III. Tweede reeks vragen gesteld aan de Minister

De heer Willem Draps herhaalt zijn vraag over de alternatieve bestemming voor bepaalde stations. Het verbaast hem dat er spoorweggebieden grijs ingekleurd zijn, ofschoon er voor sommige specifieke projecten bestaan. Hij geeft als voorbeeld de Josaphatlocatie. Waarom zijn er geen herbestemmingen met opwaardering?

De minister belast met Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Grondbeleid preciseert dat het om gebieden met uitgestelde aanleg gaat. Via de door de Regering opgelegde BBP's zal het mogelijk zijn nieuwe bestemmingen uit te werken.

De heer Dominique Harmel bevestigt wat hij reeds verklaard heeft over de toepassing van artikel 31 van de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw. Hij stelt voor dat er advocaten in de arm genomen worden, meer bepaald meesters Haumont en Scholasse aan wie staatssecretaris Robert Hotyat vroeger advies gevraagd heeft. Zijn versie over de strekking van de dubbele bevrozing is opgenomen in het verslag van de ordonnantie in kwestie. Zijn standpunt blijft onomstreden en onbetwistbaar. Men kan deze bepaling inderdaad niet interpreteren bij wege van een circulaire. Indien de regering het bovenvermelde artikel 31 wil wijzigen, kan ze alleen maar een ontwerp van ordonnantie indienen.

Dezelfde volksvertegenwoordiger verwijst naar de bespreking in de commissie over de waarde van de kaarten van het GBP. Al wat in dit plan vermeld wordt, moet verordenende waarde hebben. De minister heeft daaraan echter een wisselende interpretatie gegeven. Kaart nr. 3 heeft wel verordenende waarde maar andere bepalingen zijn met richtinggevende waarde opgenomen.

Dezelfde volksvertegenwoordiger bevestigt wat hij gezegd heeft over de bescherming van het erfgoed. Hij betreurt dat de potentiële projectontwikkelaars de mogelijkheid krijgen meer kantoren te bouwen in het gebied van het kasteel Charles-Albert dan de 1.500 m² die betrekking hebben op de renovatie van het kasteel. Is de Regering van plan woongelegenheden te behouden aan de Molièrelaan? Het aantal kantoren in bepaalde straten neemt zodanig toe dat men in de toekomst te maken zal krijgen met grote kantoorassen.

Hij herhaalt ook dat het openbaar onderzoek heel wat moeilijkheden oplevert. Waarom heeft men niet aan iedere eigenaar gevraagd na te gaan of de gegevens op de fiche van hun goed correct zijn? Niet iedereen is zich immers bewust van de belangen die op het spel staan. Men mag niet uit het oog verliezen dat alle niet verbeterde gegevens definitief zullen zijn. Zou men aan de gemeenten niet vragen een grondigere analyse van de toestand te maken? Is het dan ook nog verstandig het openbaar onderzoek in oktober af te sluiten? Men loopt de kans dat er meer klachten komen.

Mme Marie Nagy se réfère aux critiques déjà émises sur la valeur des cartes. Elle partage le point de vue du précédent orateur sur la problématique du double gel. Elle rappelle que l'article 33 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme confère force obligatoire et réglementaire à toutes les dispositions régionales d'affectation du sol. Il est dès lors étonnant d'entendre le Ministre faire état de la valeur indicative de certaines de ces données. Sur quelle base introduit-il un volet non réglementaire au plan précité?

La même députée s'étonne de la méthode de travail d'approche reprise dans la CASBA. Il aurait été préférable d'opter pour un raisonnement inverse et de l'axer sur le logement. Dans certains îlots, celui-ci est en effet totalement exclu et on ne songe nullement à le réintroduire. Il est important de connaître au jour le jour l'évolution de l'implantation des bureaux. Si les communes disposent d'un support informatique en vue de gérer celle-ci, comment cela va-t-il se produire dans la pratique? Ces entités disposent-elles à cet égard d'un outil informatique et d'un personnel suffisant?

Elle pose également la question du coût de l'élaboration du projet de PRAS. Y a-t-il eu des remarques de la Cour des comptes et de l'inspection des finances? Elle regrette également de ne pas avoir reçu de réponse définitive à sa question écrite n° 396 sur l'évolution de l'implantation des bureaux dans la Région entre 1994 et 1998. Il lui avait pourtant été précisé que les résultats du relevé demandé seraient disponibles à la fin du mois de juillet.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière répond que le coût de l'élaboration du PRAS est moins élevé que s'il avait eu recours aux services de Stratecom. La réponse à la question précitée est actuellement en préparation auprès de l'administration. Lors de son accession à sa fonction de Ministre, l'administration l'a informé du fait qu'il n'existait pas de banque de données. Toutes les données devaient être réunies manuellement. De telles lacunes rendaient impossible la confection d'un rapport annuel. La banque de données constituée grâce à la confection du PRAS simplifiera cette tâche à l'avenir.

Mme Marie Nagy l'informe qu'elle avait cependant reçu des informations de la part de l'ancien Secrétaire d'Etat. Elle souligne également l'importance de la constitution d'un comité d'accompagnement réunissant des représentants de l'ensemble des administrations : AATL, AED, IBGE... Un travail efficace de ce comité d'accompagnement aurait évité bien des problèmes au niveau de la réunion des données relatives à la situation de fait.

La même députée réitère les propos déjà émis concernant les commerces et les possibilités d'extension de ceux-ci aux étages des immeubles en question. Où et comment est définie

Mevr. Marie Nagy verwijst naar de kritiek die men reeds op de waarde van de kaarten geuit heeft. Zij deelt de mening van de vorige spreker over de kwestie van de dubbele bevestiging. Zij herinnert eraan dat artikel 33 van de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw bindende en verordenende kracht verleent aan alle gewestelijke bepalingen inzake bodembestemming. Het wekt verbazing dat de minister gewag maakt van de richtinggevende waarde van bepaalde van die gegevens. Waarop baseert hij zich om een niet verordenend gedeelte bij het plan in kwestie voor te stellen?

Dezelfde volksvertegenwoordiger verbaast zich over de werkmethode die voor de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten aangewend is. Het zou beter geweest zijn een omgekeerde redenering te volgen en de nadruk te leggen op de huisvesting. In bepaalde huizenblokken is die immers volledig uitgesloten en men denkt er helemaal niet aan om die opnieuw in te voeren. Het is belangrijk om dag na dag de evolutie van de vestiging van de kantoren te kennen. De gemeenten beschikken wel over een informaticaprogramma om een en ander te beheren, maar hoe zal dat in de praktijk verlopen? Beschikken deze besturen in dit verband over voldoende computerapparatuur en personeel?

Zij vraagt ook hoeveel de uitwerking van het ontwerp van GBP zal kosten. Zijn er opmerkingen van het Rekenhof en van de Inspectie van Financiën? Zij betreurt ook dat ze geen definitief antwoord gekregen heeft op haar schriftelijke vraag nr. 396 over de evolutie van de vestiging van de kantoren in het Gewest tussen 1994 en 1998. Men had haar immers gezegd dat de resultaten van het gevraagde overzicht pas eind juli beschikbaar zouden zijn.

De minister belast met ruimtelijke ordening, stedenbouw en grondbeleid antwoordt dat de kosten voor de uitwerking van het ontwerp van GBP lager zijn dan indien hij een beroep gedaan zou hebben op de diensten van Stratecom. Het antwoord op de vraag in kwestie wordt voor het ogenblik door het bestuur voorbereid. Bij zijn aantreden vernam de minister van het bestuur dat er geen gegevensbank bestond. Alle gegevens dienden manueel verzameld te worden. Dergelijke lacunes maakten het opmaken van een jaarverslag onmogelijk. De gegevensbank die dankzij het ontwerpen van een GBP tot stand kwam, zal deze taak in de toekomst verlichten.

Mevr. Marie Nagy wijst hem erop dat zij nochtans gegevens heeft gekregen van de vorige staatssecretaris. Zij onderstreept ook het belang van de oprichting van een begeleidingscomité dat de vertegenwoordigers van alle besturen bijeenbrengt : het BROH, het BUV, het BIM... Een efficiënt werk van dit begeleidingscomité zou heel wat problemen voorkomen kunnen hebben bij het verzamelen van de gegevens over de feitelijke toestand.

Dezelfde volksvertegenwoordigster herhaalt wat reeds gezegd is over de handelszaken en de mogelijke uitbreiding ervan naar de bovenliggende verdiepingen. Waar en hoe

la notion de continuité du logement? Comment s'articule l'enquête publique relative au PRAS avec celles ayant trait aux dossiers de base des PCD? Comment se complètent-elles et se coordonnent-elles? Elle regrette également le ratage de la simplification des documents touchant à l'annulation des PPAS.

Si les ZIR sont définies, on peut s'interroger sur l'intérêt régional présenté par certaines d'entre elles. L'exemple du château Charles-Albert mérite d'être souligné. Il s'agit-là de ruines classées parce que ce bâtiment de style néo-renaissance flamande a été la première construction de ce genre en Belgique. On pourrait imaginer la Communauté flamande recourir au mécénat. Tenant compte du fait qu'il s'agit d'une zone idéale pour du logement, pourquoi ne pas envisager le déclassement de cet immeuble? Le statut actuel de celui-ci permettra en effet le bénéfice de subsides pour un promoteur qui pourrait le restaurer. Mme Marie Nagy est convaincue que le Ministre conforte les tendances dominantes du marché immobilier dont les intérêts sont contraires à ceux des habitants et des PME.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière se réfère à ce qu'il avait dit lors de l'exposé introductif et au contenu des ses réponses aux questions de M. Denis Grimberghs.

M. Marc Cools confirme que les cartes ont toutes valeur réglementaire et qu'il n'a jamais entendu le Ministre dire que certaines avaient valeur indicative. On peut cependant déroger à certaines d'entre elles moyennant certaines conditions.

M. Philippe Debry réitère ses propos concernant la période du double gel. S'il est en effet possible que durant cette période certains permis puissent être refusés, on ne peut cependant octroyer de permis contraires aux dispositions du plan de secteur. La circulaire outrepassé dès lors la norme légale.

Le même député s'interroge sur la valeur de la carte relative à la situation de fait. Il cite l'exemple d'une affectation en bureaux alors que le permis antérieurement octroyé était illicite et que la parcelle est reprise avec une telle destination dans la carte précitée. Il se penche également sur l'exemple d'une activité assimilée à du bureau et reprise sur la carte comme équipement collectif. Est-ce que la couleur bleu ciel donne à l'occupant la qualité d'exploitant d'un équipement collectif? En d'autres mots, la couleur est-elle la reconnaissance d'un droit?

M. Philippe Debry répète également sa question concernant les commerces et les trois critères déjà cités, à savoir l'emplacement en liseré commercial, la réaffectation ou la reprise dans un PPAS.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière répondra au rapport à

wordt het begrip van de continuïteit van het wonen gedefinieerd? Hoe worden het openbare onderzoek betreffende het GBP en die betreffende basisdossiers van de GemOP's op elkaar afgestemd? Hoe vullen die elkaar aan en hoe verloopt de coördinatie ervan? Zij betreurt ook dat de vereenvoudiging van de documenten betreffende de vernietiging van de GBP's niet gelukt is.

Bij de definitie van de gebieden van gewestelijk belang kan men zich de vraag stellen welk gewestelijk belang enkele daarvan hebben. Het voorbeeld van het kasteel Charles-Albert verdient aandacht. Het gaat om beschermde ruïnes omdat dit gebouw in Vlaamse neo-renaissancestijl het eerste bouwwerk in die stijl in België was. Het is mogelijk dat Vlaanderen een mecenas inschakelt. Gelet op het feit dat het om een ideaal gebied gaat voor huisvesting, waarom denkt men er bijvoorbeeld niet aan om dit gebouw van de beschermlijst af te voeren? Het huidige statuut maakt het mogelijk dat een projectontwikkelaar subsidies krijgt voor de restauratie. Mevr. Marie Nagy is ervan overtuigd dat de minister de overheersende tendenzen van de vastgoedmarkt bevestigt, maar die belangen zijn in strijd met die van de bewoners en van de KMO's.

De minister belast met ruimtelijke ordening, stedenbouw en grondbeleid verwijst naar wat hij gezegd heeft in zijn inleidende uiteenzetting en naar de inhoud van zijn antwoorden op de vragen van de heer Denis Grimberghs.

De heer Marc Cools bevestigt dat de kaarten allemaal een verordenende waarde hebben en dat hij de minister nooit heeft horen zeggen dat bepaalde daarvan richtinggevende waarde zouden hebben. Men kan wel afwijken van bepaalde kaarten onder bepaalde voorwaarden.

De heer Philippe Debry herhaalt wat hij gezegd heeft over de periode van de dubbele bevrozing. Het is weliswaar mogelijk dat gedurende die periode een aantal vergunningen kunnen worden geweigerd, maar men mag geen vergunningen afgeven die in strijd zijn met het gewestplan. De circulaire eerbiedigt bijgevolg de rechtsnorm.

Dezelfde afgevaardigde stelt zich vragen over de waarde van de kaart met betrekking tot de feitelijke situatie. Hij noemt het voorbeeld van een perceel bestemd voor kantoren ofschoon de vroeger toegekende vergunning onwettig was, en het perceel met die bestemming op de voornoemde kaart staat. Hij buigt zich ook over het voorbeeld van een activiteit die met kantoren wordt gelijkgesteld en die op de kaart als collectieve uitrusting vermeld is. Maakt het hemelsblauw van de bewoner een exploitant van een collectieve uitrusting? Met andere woorden, is de kleur de erkenning van een recht?

De heer Philippe Debry herhaalt ook zijn vraag inzake de handelszaken en de reeds drie eerder geciteerde criteria, te weten de vestiging in een strook voor handelskernen, de herbestemming of de opname in een BBP.

De minister belast met Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Grondbeleid zal op de voorlaatste vraag in het verslag

l'avant-dernière question. En ce qui concerne les commerces, il confirme que le Gouvernement était favorable à la résolution votée par le Parlement régional et qu'il importe de maintenir une cohérence par rapport au texte voté. Il rappelle que le Gouvernement n'interdit pas les grandes surfaces et que s'il échet, certaines autorisations pourraient être données en certaines circonstances mais sur base de règles strictes. Il n'acceptera pas les implantations de ce type en zones résidentielles et exigera un PPAS.

M. Philippe Debry partage le souci du Ministre de revitaliser les commerces. Il importe cependant de ne pas perdre de vue l'aspect déstructurant de certains projets et notamment de mini-centres créés autour des parkings. La disposition 4.2 ne constitue-t-elle pas une dérogation à la 4.3 et permettrait des projets mixtes? Le député pense que non et souhaite qu'on lui confirme que son interprétation est la bonne.

Il se réfère également à la portée d'un récent arrêt du Conseil d'Etat. A-t-on intégré tous les PPAS existants dans le PRAS? Tous ceux dont les dispositions sont contraires, sont-ils suspendus? Le PRAS fait également état d'espaces verts. On en trouve cependant pas de définition dans le glossaire. Celle-ci existe-t-elle?

A la question relative au PPAS, le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière rappelle que tout ce qui n'est pas conforme au PRAS de façon explicite ou implicite est abrogé. Contact a été pris avec l'ensemble des communes pour l'examen de tous les PPAS.

Mme Françoise Carton de Wiart insiste sur la portée de la présente discussion. On ne parle en effet pas du PRAS, mais du projet de PRAS dont la procédure d'élaboration est reprise à l'article 28 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme. Selon cette même disposition, le Gouvernement informe régulièrement la Commission régionale de l'évolution des études préalables et lui en communique les résultats. La Commission régionale peut, à tout moment, formuler des observations ou présenter les suggestions qu'elle juge utiles. Cette procédure a-t-elle été suivie? Quelles sont les observations émises par la Commission précitée?

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière répond que des réunions ont eu lieu et que si la CRD a remis un procès-verbal, elle n'a cependant formulé aucune observation.

M. Marc Cools demande que le procès-verbal précité soit joint au rapport.

Mme Françoise Carton de Wiart a entendu le Ministre utiliser le futur lorsqu'il a parlé de l'outil informatique. Cet outil est-il au point et les communes ont-elles rencontré des difficultés dans son utilisation?

antwoorden. Wat de handelszaken betreft bevestigt hij dat de Regering voor de door het Hoofdstedelijk Parlement goedgekeurde resolutie was en dat het belangrijk is een samenhang te bewaren met de goedgekeurde tekst. Hij herinnert eraan dat de Regering de supermarkten niet verbiedt en dat zo nodig in bepaalde omstandigheden een aantal vergunningen kunnen worden gegeven, maar dan wel op basis van strikte regels. Hij zal niet aanvaarden dat dergelijke handelszaken in woongebieden worden opgericht en hij zal een BBP eisen.

De heer Philippe Debry is het er met de minister over eens dat men de handel nieuw leven in moet blazen. Het is echter ook belangrijk om het structuurverstorend karakter van een aantal projecten, en meer bepaald van de minicentra die rond parkeerterreinen worden opgericht, niet uit het oog te verliezen. Vormt de bepaling 4.2 geen afwijking van 4.3, en laat het gemengde projecten toe? De volksvertegenwoordiger meent van niet en zou zijn interpretatie graag bevestigd zien.

Hij wijst ook op de gevolgen van een recent arrest van de Raad van State. Heeft men alle bestaande BBP's in de GBP's geïntegreerd? Zijn alle plannen met strijdige bepalingen geschorst? In het GBP is er tevens sprake van groengebieden. Nochtans staat er geen definitie van in het glossarium. Bestaat deze wel?

In zijn antwoord op de vraag over de BBP's herinnert de minister belast met Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Grondbeleid eraan dat alles wat niet op expliciete of impliciete wijze in overeenstemming is met het GBP wordt opgeheven. Er is met alle gemeenten contact opgenomen om alle BBP's te onderzoeken.

Mevrouw Françoise Carton de Wiart wijst op de draagwijdte van deze bespreking. Men heeft het hier inderdaad niet over het GBP, maar over het ontwerp van GBP waarvan de uitwerkingsprocedure geregeld wordt in artikel 28 van de organieke ordonnantie houdende de planning en de stedenbouw. Volgens diezelfde bepaling brengt de Regering de Gewestelijke Commissie regelmatig op de hoogte van de evolutie van de voorafgaande studies en deelt zij haar de resultaten mee. De Gewestelijke Commissie kan op elk ogenblik opmerkingen maken of suggesties voordragen die zij nuttig acht. Is deze procedure gevolgd? Welke opmerkingen heeft deze Commissie geformuleerd?

De minister van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Grondbeleid antwoordt dat er vergaderingen hebben plaatsgevonden en dat de GOC de notulen heeft ingediend, maar geen enkele opmerking heeft geformuleerd.

De heer Marc Cools vraagt dat die notulen bij het verslag worden gevoegd.

Mevrouw Françoise Carton de Wiart heeft opgemerkt dat de minister het futurum gebruikt heeft toen hij over de informatica sprak. Is deze techniek gebruiksklaar en hebben de gemeenten problemen ondervonden bij het gebruik?

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière confirme avoir utilisé le futur. Il importe en effet de dissocier la situation passée et le futur durant lequel les communes pourront adapter une situation évolutive au jour le jour. Dans une ville, les choses ne sont pas figées et changent sans cesse. Il appartient aux communes de corriger à l'avenir ce qui antérieurement était exact mais qui s'est modifié entre-temps.

Mme Françoise Carton de Wiart se demande comment appréhender les données qui ne seront pas corrigées? Le PRAS a également été réalisé par un bureau d'études qui a notamment utilisé les fiches de la Fondation Roi Baudouin. A partir de quelles données a-t-on travaillé?

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière précise qu'indépendamment des remarques émises, l'administration procédera à des vérifications complémentaires dont les résultats seront clichés à un moment donné. En ce qui concerne la méthodologie, il rappelle qu'un document a été réalisé à cette fin. Les renseignements résultent de la réunion de toute une série de fichiers et notamment de celui de la Fondation Roi Baudouin. Ce dernier a cependant facilité le travail des enquêteurs sur le terrain.

M. Marc Cools pose la question des relations communes-Région. Les communes bénéficient d'un délai de six semaines pour réagir à ce dossier. Il serait utile pour elles d'être informées assez tôt du contenu des remarques formulées lors de l'enquête publique. Il se réfère également à la notion de zones d'aménagement différées et de zones de réserves foncières. En ce qui concerne les chemins de fer, on recourra à la solution de PPAS réalisés à la demande de la Région. Ne faut-il pas permettre aux communes de prendre également une telle initiative?

M. Denis Grimberghs partage le point de vue de Mme Carton de Wiart selon lequel la présente discussion a trait à un projet de PRAS soumis à enquête publique. Il n'est donc pas nécessaire de donner immédiatement un avis sur celui-ci. On peut se contenter de recevoir des éclairages sur un certain nombre de questions.

Le député prend acte de la volonté du Ministre de répondre aux questions posées sur la carte n° 1. Il relève cependant que la carte n° 4 relative à la situation existante de fait des bureaux n'est pas reprise dans l'explication de l'arrêté du 16 juillet 1998 dont certaines dispositions précisent la valeur des cartes. Il souhaite dès lors être informé du statut de la carte précitée.

Le même député rappelle que d'après l'article 26 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, la situation de fait et de droit est clôturée à la fin de l'enquête

De minister belast met Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Grondbeleid bevestigt dat hij de toekomstige tijd heeft gebruikt. Het is immers belangrijk om een onderscheid te maken tussen de toestand uit het verleden en de toekomst wanneer de gemeenten zich zullen kunnen aanpassen aan een situatie die dag na dag evolueert. In een stad verandert alles voortdurend. Het is de taak van de gemeenten om in de toekomst te verbeteren wat vroeger correct was, maar intussen is veranderd.

Mevrouw Françoise Carton de Wiart vraagt zich af hoe we de gegevens die niet zullen worden verbeterd moeten benaderen? Ook het GBP is opgesteld door een adviesbureau dat meer bepaald de bestanden van de Koning Boudewijn Stichting heeft gebruikt. Op basis van welke gegevens heeft men gewerkt?

De minister belast met Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Grondbeleid verduidelijkt dat, los van de gemaakte opmerkingen, de administratieve diensten bijkomende onderzoek zal doen waarvan de resultaten voor een bepaald tijdstip zullen gelden. Wat de methodiek betreft herinnert hij eraan dat hierover een document is opgesteld. De inlichtingen zijn verkregen door het verzamelen van een hele reeks gegevensbestanden, waaronder ook dat van de Koning Boudewijnstichting. Dit laatste heeft echter het veldwerk van de onderzoekers makkelijker gemaakt.

De heer Marc Cools stelt vragen over de relatie tussen de gemeenten en het Gewest. De gemeenten krijgen zes weken tijd om op dit dossier te reageren. Het zou daarom nuttig zijn dat zij vrij snel op de hoogte worden gebracht van de inhoud van de opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn geformuleerd. Hij verwijst ook naar de gebieden met uitgestelde aanleg en de grondreservegebieden. Wat de spoorwegen betreft zal men een beroep doen op de BBP's die werden opgesteld op vraag van het Gewest. Zou men de gemeenten niet moeten toelaten ook een dergelijk initiatief te nemen?

De heer Denis Grimberghs is het er met mevrouw Carton de Wiart over eens dat deze bespreking betrekking heeft op een ontwerp van GBP dat aan een openbaar onderzoek is onderworpen. Het is dus niet nodig hierover meteen een mening te geven. Men kan zich beperken tot uitleg op een aantal vragen.

De volksvertegenwoordiger neemt akte van de wil van de minister om te antwoorden op de vragen over kaart nr. 1. Hij wijst er echter op dat kaart nr. 4 met betrekking tot de bestaande feitelijke toestand van de kantoren niet is opgenomen in de toelichting bij het besluit van 16 juli 1998, waarvan een aantal bepalingen de waarde van de kaarten bepalen. Hij wenst daarom op de hoogte te worden gebracht van het statuut van voornoemde kaart.

Dezelfde volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat, volgens artikel 26 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, de feitelijke toestand

publique. C'était déjà le cas pour le plan de secteur. Il serait donc utile de communiquer aux propriétaires concernés, de manière officielle et directe, ce que contiennent les fiches de leurs biens. L'invitation par avis de presse n'est pas suffisante.

Dans le document méthodologique, on constate le basculement de certains îlots repris dans la situation de fait et dans celle de l'affectation. Dans le plan de secteur, certains îlots étaient partagés en deux et ne le sont plus aujourd'hui. Il cite à cet égard ceux situés le long de la chaussée de Wavre. Il serait donc utile d'effectuer un relevé des îlots ayant basculé en zone mixte. S'il est en effet certain qu'un certain nombre de propriétaires demanderont à être indemnisés, il s'avère utile d'évaluer dès à présent le préjudice potentiel.

Le même député précise également que le PRAS ne peut s'écarter du PRD qu'en en indiquant les motifs. Il s'étonne du peu de commentaires contenus dans l'arrêté sur ces mêmes dérogations. Il y a dès lors deux possibilités soit le PRAS est conforme au PRD, mais cela serait fort étonnant, soit le document reprenant les dérogations précitées est manquant. Il cite le problème du deuxième terminal du TGV repris à Schaerbeek sans que l'arrêté ne contienne le moindre mot sur cette dérogation par rapport au PRD.

M. Denis Grimberghs pose enfin la question de l'éventuelle nécessité d'un permis suite à un changement d'affectation pour un bureau de moins de 75m² qui n'a pas été répertorié comme tel. En va-t-il de même pour un bureau de 200m² respectant la règle des 45%?

IV. Réponses du Ministre de l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics et du Transport

I. ANALYSE DES PRESCRIPTIONS DU PROJET DE PRAS

A) Un membre de la Commission s'est interrogé sur l'application, aux demandes de permis qui prévoient l'installation ou la rénovation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, de la prescription 0.12 du projet de PRAS qui impose dans certaines situations une obligation de reconstruire du logement.

La prescription 0.12 du projet de PRAS organise une protection particulière de l'habitat en imposant une obligation de reconstruire la même superficie de logement sur le site sauf dans certaines situations détaillées dans la prescription 0.12.

en de rechtstoestand wordt vastgesteld bij het einde van het openbaar onderzoek. Dat was reeds het geval voor het gewestplan. Het zou dus nuttig zijn aan de betrokken eigenaars officieel en direct mee te delen wat voor informatie de bestanden over hun eigendom bevatten. Daartoe is een bericht in de pers onvoldoende.

In het document over de methodiek stelt men voor een aantal huizenblokken veranderingen vast in de feitelijke situatie en op het vlak van de bestemming. In het gewestplan waren een aantal huizenblokken in twee verdeeld en dit is nu niet meer het geval. Hij geeft het voorbeeld van de huizenblokken langs de Waversesteenweg. Het zou dus nuttig zijn een lijst op te stellen van de huizenblokken die naar de gemengde zone zijn overgegaan. Het staat buiten kijf dat een aantal eigenaars om schadevergoeding zullen vragen en het is dus nuttig nu reeds het mogelijke nadeel te evalueren.

Dezelfde volksvertegenwoordiger verduidelijkt ook dat het GBP niet mag afwijken van het GewOP zonder opgave van redenen. Het verbaast hem dat er zo weinig commentaar wordt gegeven in het besluit over diezelfde afwijkingen. Er zijn dus twee mogelijkheden: ofwel is het GBP in overeenstemming met het GewOP, maar dat zou hem verbazen, ofwel ontbreekt het document dat voornoemde afwijkingen vermeldt. Hij verwijst naar het probleem van de tweede HST-terminal die in Schaarbeek wordt gepland, zonder dat het besluit met één woord rept over deze afwijking met betrekking tot het GewOP.

De heer Denis Grimberghs stelt tot slot de vraag naar de eventuele noodzaak van een vergunning na een verandering van bestemming voor een kantoor van minder dan 75m² dat niet als dusdanig is geboekstaafd. Geldt hetzelfde voor een kantoor van 200m² dat de regel van de 45% respecteert?

IV. Antwoorden van de minister belast met Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken en Verkeer

I. ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET ONTWERP VAN GBP

A) Een lid van de Commissie heeft zich vragen gesteld bij de toepassing van voorschrift 0.12 van het ontwerp van GBP met betrekking tot de vergunningsaanvragen voor de installatie of renovatie van een uitrusting van collectief belang of voor openbare diensten, waarbij in sommige gevallen verplicht wordt de woning wederop te bouwen.

Voorschrift 0.12 van het ontwerp van GBP beschermt de woningen daarenboven nog meer door te verplichten dat op die plaats minstens voor dezelfde oppervlakte aan woningen moet worden heropgebouwd, behoudens sommige gevallen vermeld in voorschrift 0.12.

Cette prescription reproduit en fait les prescriptions 0.4 et 0.5 du Plan régional de développement.

La prescription 0.12, alinéa 2, du projet de PRAS prévoit que " la modification totale de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes :

(...)

5° permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public."

Cette condition signifie que les projets qui prévoient l'installation et par conséquent la rénovation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à l'obligation résidentielle énoncée par la prescription 0.12 du projet de PRAS.

Cependant, cela ne préjuge en rien de la possibilité dont dispose l'autorité délivrante d'imposer des charges d'urbanisme en application de l'article 86 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. La base légale de l'obligation résidentielle sera cependant différente.

B) Un membre de la Commission s'était interrogé sur la prescription 0.6 du projet de PRAS.

La prescription 0.6 du projet de PRAS énonce que :

"0.6. En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites.

Dans ce cas,

1° les activités productives et les commerces peuvent être autorisés nonobstant le dépassement des limites de superficie de planchers édictées par les prescriptions particulières;

2° la réaffectation en bureau peut être autorisée nonobstant le dépassement du nombre de mètres carrés indiqué sur la carte des superficies de bureaux admissibles, la superficie de planchers affectée aux bureaux n'étant pas prise en considération pour le calcul du solde de bureaux admissibles dans l'îlot;

Dit voorschrift is in feite een samenvoeging van voorschriften 0.4 en 0.5 van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

Voorschrift 0.12, tweede lid, van het ontwerp van GBP stelt dat "de volledige wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning in een typisch woongebied, een sterk gemengd gebied of een administratiegebied kan slechts toegestaan worden onder een van de volgende voorwaarden :

(...)

5° dat een uitrusting van collectief belang of voor openbare diensten er kan gevestigd worden;"

Dit betekent dat de projecten voor de installatie en bijgevolg de renovatie van een uitrusting van collectief belang of voor openbare diensten niet onderworpen zijn aan de woonverplichting zoals vermeld in voorschrift 0.12 van het ontwerp van GBP.

Dit zegt evenwel niets over de mogelijkheid die de uitreikende overheid heeft om krachtens artikel 86 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw stedenbouwkundige lasten op te leggen. De wettelijke basis van de woonverplichting zal evenwel verschillen.

B) Een lid van de Commissie heeft zich vragen gesteld bij voorschrift 0.6 van het ontwerp van GBP.

Voorschrift 0.6 van het ontwerp van GBP stelt het volgende :

"0.6 Een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd of op de bewaarijst ingeschreven onroerend goed kan, met het oog op de bescherming van het onroerend erfgoed en krachtens de ordonnantie van 4 maart 1993 betreffende het behoud van het onroerend erfgoed, bestemd worden voor productie-activiteiten, handelszaken, kantoren of hotelinrichtingen voor zover bewezen wordt dat het onmogelijk is de oorspronkelijke bestemming te behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen werden onderworpen.

In dit geval,

1° kunnen productie-activiteiten en handelszaken worden toegelaten ondanks de overschrijding van de vloeroppervlaktedrempels, vastgelegd door de bijzondere voorschriften;

2° kan de herbestemming als kantoor worden toegelaten ondanks de overschrijding van het aantal vierkante meter, aangeduid op de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten, aangezien de vloeroppervlakte bestemd voor kantoren niet in aanmerking is genomen voor de berekening van de resterende toelaatbare kantooroppervlakten op het binnenterrein van het huizenblok;

3° les établissements hôteliers peuvent être autorisés nonobstant le dépassement des limites de capacité édictées par les prescriptions particulières.”

En ce qui concerne la possibilité d'affecter en bureaux des biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, il s'agit d'une extension du champ d'application de la prescription 0.7 du PRD.

Cette réaffectation permet de maintenir l'entretien et l'utilisation de biens remarquables faisant l'objet d'une mesure particulière de protection du patrimoine.

Quant au château Charles-Albert, la zone d'intérêt régional donne une dernière chance à ce projet qui n'a que trop duré. Après dix ans de tergiversations, faut-il regretter la décision? Chacun appréciera.

C) Un membre de la Commission s'est interrogé sur la protection de la continuité du logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle repris au projet de Plan régional d'Affectation du Sol, et spécialement à l'égard des bureaux disposant d'une superficie de 200 m².

La continuité du logement est assurée par deux dispositions du projet de PRAS, à savoir les prescriptions 0.12 et 1.2 du projet de PRAS.

La prescription 0.12 du projet de PRAS énonce les règles applicables aux demandes de permis d'urbanisme qui prévoient la modification totale de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition totale d'un logement. Celles-ci ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle que moyennant le respect d'une des conditions suivantes :

- “1° reconstruire au moins la même superficie de logement sur le site;
- 2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, pour autant que la superficie de planchers affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de planchers du logement existant et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité;
- 3° permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- 4° permettre la réalisation d'un espace vert;
- 5° permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux”.

En l'espèce, un projet prévoyant l'implantation d'un bureau de 200 m² qui ferait disparaître du logement ne pourra

3° kunnen hotelinrichtingen worden toegelaten ondanks de overschrijding van de capaciteitsdrempels die zijn opgelegd door de bijzondere voorschriften.”

Wat betreft de mogelijkheid om beschermde of op de bewaarijst ingeschreven goederen een kantoorbestemming te geven, kan men spreken van een verruiming van het toepassingsgebied van voorschrift 0.7 van het GewOP.

Deze herbestemming laat toe om waardevolle goederen, die een bijzondere bescherming genieten, verder te blijven onderhouden en gebruiken.

In het geval van het kasteel Charles-Albert is het gebied van gewestelijk belang de laatste kans voor een project dat lang genoeg aangesleept heeft. Moeten we, na tien jaar getalm, deze beslissing betreuren? Ieder zal ze op prijs stellen.

C) Een lid van de Commissie heeft zich vragen gesteld bij de bescherming van de wooncontinuïteit in een woongebied met residentieel karakter (ontwerp van GBP) en meer bepaald ten aanzien van kantoren met een oppervlakte van meer dan 200m².

De continuïteit van het wonen is verzekerd door twee bepalingen van het ontwerp van GBP, namelijk voorschriften 0.12 en 1.2 van het ontwerp van GBP.

Voorschrift 0.12 van het ontwerp van GBP bepaalt de regels die van toepassing zijn op de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die de totale wijziging van het gebruik of de bestemming van een woning of de totale afbraak van een woning tot doel hebben. Deze aanvragen kunnen in een woongebied met residentieel karakter toegelaten worden als aan een van de volgende voorwaarden voldaan wordt :

- “1° dat minstens voor dezelfde oppervlakte aan woningen heropgebouwd wordt op die plaats;
- 2° dat de uitoefening van een vrij beroep of een afzonderlijk bedrijf voor intellectuele dienstverlening toegelaten wordt voor zover de vloeroppervlakte bestemd voor deze activiteiten beperkt wordt tot 45% van de bestaande vloeroppervlakte voor bestaande woningen en nadat de handelingen en werken aan speciale regelen van openbaarmaking zijn onderworpen;
- 3° dat een uitrusting van collectief belang of voor openbare diensten er kan gevestigd worden;
- 4° dat een groene ruimte kan worden aangelegd;
- 5° dat een onroerend goed, dat is ingeschreven op de bewaarijst of overeenkomstig voorschrift 0.6 volledig of gedeeltelijk beschermd is wat betreft de hoofdelementen, kan worden herbestemd”.

In dit geval kan een kantoorproject van 200m² waarbij een woning zou verdwijnen, slechts toegelaten worden in een

être autorisé en zone d'habitat à prédominance résidentielle que si la même superficie de logement est reconstruite sur le site. S'il s'agit d'une profession libérale ou d'une entreprise de caractère intellectuel exercée de manière isolée, le dit projet n'est autorisé que si la superficie de planchers affectée à ces activités est limitée à 45% de la superficie de planchers du logement existant et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité.

Ainsi, pour reprendre l'exemple du membre de la Commission, dans une maison totalisant une superficie de planchers de 200 m², seulement 45 % de la superficie totale pourra être affectée à une profession libérale ou à une entreprise de caractère intellectuel, soit 90 m².

La prescription 1.2 du projet de PRAS vient renforcer la protection de la continuité du logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle en énonçant qu'en aucune manière un projet de bureaux de plus de 200 m² ne pourra être accepté.

Aucune dérogation à ce seuil unique et ferme n'est autorisée dans le projet de PRAS.

Je rappelle que le Plan régional de développement prévoyait une faculté plus grande d'implantation pour les bureaux dans le périmètre qui était le plus protecteur à l'égard du logement, à savoir le périmètre de protection accrue du logement situé en zone d'habitation dans le Plan de secteur (cf. prescription 1.1 du PRD). En effet, il y existait deux seuils, un premier seuil de 200 m² de superficie admissible de bureaux qui pouvait monter jusqu'à un deuxième seuil équivalent à 500 m² de bureaux par immeuble.

D) Le même membre s'est également interrogé sur les points suivants :

- a) que faut-il entendre par les termes suivants, repris dans la prescription 0.12 du projet de PRAS, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercé de manière isolée?

Les termes "de manière isolée" énoncée dans la prescription 0.12 du projet de PRAS signifie que l'activité, qui ne peut occuper qu'au maximum 45 % de la superficie totale de l'immeuble concerné (affecté antérieurement dans son entièreté à du logement), est le fait d'une seule personne. Cette personne s'avérera le plus souvent être l'occupant du logement.

- b) à quoi la règle des 45 % de la prescription 0.14 du projet de PRAS s'applique-t-elle?

La règle énoncée par la prescription 0.14 se rapporte au mode calcul de la superficie des bureaux.

Il y est fait référence à une limite de superficie de planchers affectée à du bureau qui est fixée à "45% de la superficie totale" (art. 0.14, alinéa 2, 2°).

woongebied met residentieel karakter als op die plaats dezelfde woonoppervlakte heropgebouwd wordt of, indien het gaat om een vrij beroep of een bedrijf voor intellectuele dienstverlening dat afzonderlijk wordt uitgeoefend, dat de vloeroppervlakte voor deze activiteiten beperkt is tot 45% van de bestaande woonoppervlakte en nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Dus, als we terug het voorbeeld nemen van het Commissielid, zal in een woning met een totale vloeroppervlakte van 200m² slechts 45% van deze oppervlakte mogen dienen voor de uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf voor intellectuele dienstverlening, hetzij 90m².

Voorschrift 1.2 van het ontwerp van GBP is een bijkomende beschermingsmaatregel voor de wooncontinuïteit in een woongebied met residentieel karakter. Dit voorschrift stelt dat een kantoorproject van meer dan 200m² in geen enkel geval toegelaten zal worden.

Op deze enige en vaste drempel uit het ontwerp van GBP is geen afwijking mogelijk.

Ik herhaal dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan meer mogelijkheden bood voor kantoren in een gebied waar de woningen het meest beschermd worden, namelijk de perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting, gelegen in een typisch woongebied op het Gewestplan (zie voorschrift 1.1 van het GewOP). Hier bestonden immers twee drempels : een eerste drempel van 200m² voor toelaatbare kantoren die kon worden verhoogd tot 500m² kantooroppervlakte per onroerend goed.

D) Hetzelfde lid stelde zich eveneens vragen bij de volgende punten :

- a) Wat dient men te verstaan onder de volgende woorden uit voorschrift 0.12 van het ontwerp van GBP : "een vrij beroep of een afzonderlijk bedrijf voor intellectuele dienstverlening"?

Het woord "afzonderlijk" uit voorschrift 0.12 van het ontwerp van GBP betekent dat de activiteit die niet meer dan 45% van de totale oppervlakte van het desbetreffende onroerend goed (dat vroeger in zijn geheel bestemd was voor de huisvesting) mag bestrijken, door een persoon wordt uitgeoefend. Deze persoon blijkt in de meeste gevallen de bewoner van het huis zelf te zijn.

- b) Waarop is de regel van 45% van voorschrift 0.14 van het ontwerp van GBP van toepassing?

De regel uit voorschrift 0.14 heeft betrekking op de berekeningswijze van de kantooroppervlakte.

Er wordt in verwezen naar een drempel voor de kantooroppervlakte die is vastgesteld op "45% van de totale oppervlakte" (art. 0.14, tweede lid, 2°).

Il faut comprendre par là 45% de la superficie totale de l'immeuble concerné. Sont ainsi compris dans le calcul de la superficie totale, la superficie couverte par les 45 % (au maximum) de bureau et les 55 % (au minimum) de logement.

- c) ce qu'il fallait entendre par des "bureaux qui sont liés à du logement"?

Cette notion vise les bureaux associés matériellement à du logement. Il est interdit dans les zones d'habitat à prédominance résidentielle de convertir l'intégralité d'une unité de logement à du bureaux en application de la prescription 0.12 du projet de PRAS.

E) Le même membre s'interroge aussi sur l'incidence sur la gestion des permis d'urbanisme de la carte de superficie de bureaux admissibles du projet de PRAS (carte n°5 du projet de PRAS).

- a) Si la superficie de bureaux admissibles indiquée au projet de PRAS est déjà saturée sur un îlot, cela signifie que plus aucune nouvelle demande de permis d'urbanisme autorisant du bureau ne pourra être délivrée dans cet îlot, sous réserve de l'application du second alinéa de la prescription 0.14 du projet de PRAS qui se rapporte aux bureaux d'une superficie de moins de 75 m² et à ceux disposant d'une superficie allant de 75 m² à maximum 200 m² et qui sont liés à du logement.
- b) Dans l'examen de la compatibilité d'une demande de permis avec la carte de superficie de bureaux admissibles, les autorités délivrantes tiendront compte des bureaux existants et de ceux qui seront autorisés par la voie de permis d'urbanisme.

Si les permis relatifs à des projets de bureaux n'ont pas été mis en œuvre dans les délais requis, ils deviendront périmés par l'application des règles énoncées à cet effet par l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Tant que ces permis ne sont pas périmés, les bureaux qu'ils autorisent continueront d'entrer dans le calcul de la superficie de bureaux existants; ce calcul permettra d'examiner la compatibilité d'une demande de permis avec la carte de superficie de bureaux admissibles.

F) Enfin, le même membre s'est interrogé sur l'exigence actuelle d'un permis d'urbanisme pour affecter 75 m² ou 200 m² de logement à du bureau.

En application de l'article 2, 7°, de l'arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du

Hieronder verstaat men 45% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw in kwestie. Zijn aldus begrepen in de berekening van de totale vloeroppervlakte: de oppervlakte van (maximum) 45% aan kantoren en van (minimum) 55% aan woningen.

- c) Wat moet men verstaan onder "kantoren die horen bij een woning"?

Hiermee bedoelt men de kantoren die, materieel gezien, horen bij een woning. In de woongebieden met residentieel karakter is het verboden om krachtens voorschrift 0.12 van het ontwerp van GBP een volledige woning te herbestemmen in een kantoor.

E) Hetzelfde lid stelt zich ook vragen bij de invloed van de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten van het ontwerp van GBP (kaart nr. 5 van het ontwerp van GBP) op het beheer van de stedenbouwkundige vergunningen.

- a) Als de in het ontwerp van GBP aangeduide toelaatbare kantooroppervlakte reeds verzadigd is in een huizenblok, betekent dit dat geen enkele nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor een kantoor nog uitgereikt zal worden in dit huizenblok, onder voorbehoud van de toepassing van het tweede lid van voorschrift 0.14 van het ontwerp van GBP dat betrekking heeft op kantoren van minder dan 75 m² groot en deze met een oppervlakte van 75 m² tot 200 m² die verbonden is met een woning.
- b) Tijdens het onderzoek van de verenigbaarheid van een vergunningsaanvraag met de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten, zullen de uitreikende overheden rekening houden met de bestaande kantoren en met deze die op grond van een stedenbouwkundige vergunning zullen worden toegelaten.

Als de vergunningen voor kantoorprojecten niet binnen de vereiste termijnen gebruikt worden, vervallen zij overeenkomstig de betreffende regels uit de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Zolang deze vergunningen niet vervallen zijn, zullen de door deze vergunningen toegelaten kantoren steeds in aanmerking worden genomen in de berekening van de bestaande kantooroppervlakte. Deze berekening laat toe te zien of een vergunningsaanvraag verenigbaar is met de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten.

F) Tot slot heeft hetzelfde lid vragen bij de huidige vereiste van een stedenbouwkundige vergunning om 75 m² of 200 m² woonoppervlakte te bestemmen als kantoor.

Krachtens artikel 2, 7° van het regeringsbesluit van 11 januari 1996 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van

fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, est dispensé de permis d'urbanisme " la modification de l'utilisation ou de la destination d'une partie d'un logement en bureau pour autant qu'il s'agisse d'un accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité qui nécessite le bureau et que la superficie de planchers qui y est consacrée n'excède pas plus de 45 % de la superficie totale de planchers du logement sans dépasser 75 m² ".

Les projets d'implantation de bureaux ne rencontrant pas les conditions posées par cette disposition sont soumis à un permis d'urbanisme en application de l'article 84 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Il en va ainsi certainement des demandes de permis prévoyant l'implantation de 200 m² de bureaux.

G) Un autre membre de la Commission s'est interrogé sur la participation des administrations régionales à l'élaboration du projet de Plan régional d'Affectation du Sol.

Le 29 février 1996, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé la mise en place d'un Comité d'accompagnement relatif au Plan régional d'Affectation du Sol.

Ce comité d'accompagnement s'est réuni, sous la présidence du directeur général de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement, en séance plénière, le 21 mai 1996.

Les différentes administrations régionales et les différents organismes pararégionaux ont par la suite été réunis en groupe de travail plus restreint en accord avec le Comité d'accompagnement.

Ont été associés aux réunions de travail relatives au projet de PRAS, les administrations et organismes pararégionaux suivants : l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, les services des études et des statistiques du Secrétaire général, l'Administration des pouvoirs locaux, l'Administration de l'Équipement et des Déplacements, l'Administration de l'Économie et de l'Emploi, l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société de Développement Régional Bruxellois, le port de Bruxelles, la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles et l'Office Régional bruxellois de l'Emploi.

H) Le même membre s'est également interrogé sur le montant du budget qui a été mis à la disposition de la réalisation du Plan régional d'Affectation du Sol.

1) L'élaboration du projet de PRAS et du PRAS a dû faire face à l'établissement d'un fichier de référence cartographique correct qui a été mis en place pour pouvoir ensuite recevoir les informations urbanistiques qui ont été collectées.

het eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar en van de medewerking van een architect, is het volgende vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning : "de wijziging van het gebruik of de bestemming van een deel van een woning in een kantoor voor zover het hoort bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent waarvoor het kantoor dient en dat de vloeroppervlakte hiervoor niet meer bedraagt dan 45% van de totale vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 75 m²".

Voor de kantoorprojecten die niet aan deze voorwaarden voldoen, is een stedenbouwkundige vergunning vereist krachtens artikel 84 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Dit is zeker het geval met vergunningsaanvragen voor kantoren met een oppervlakte tot 200 m².

G) Nog een ander lid van de Commissie stelde zich vragen bij de betrokkenheid van de gewestelijke besturen bij de uitwerking van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan.

Op 29 februari 1996 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering haar goedkeuring gehecht aan de oprichting van een Begeleidingscomité voor het Gewestelijk Bestemmingsplan.

Dit Begeleidingscomité is in voltallige zitting en onder voorzitterschap van de directeur-generaal van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting bijeengekomen op 21 mei 1996.

De verschillende gewestelijke besturen en de verschillende gewestelijke instellingen van openbaar nut werden vervolgens, in akkoord met het Begeleidingscomité, samengebracht in een kleinere werkgroep.

De volgende pararegionale instellingen werden betrokken bij de werkvergaderingen omtrent het ontwerp van GBP : het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting, de diensten voor studies en statistieken van de secretaris-generaal, het bestuur plaatselijke besturen, het bestuur uitrusting en vervoer, het bestuur economie en werkgelegenheid, het Brussels Instituut voor Milieubeheer, de Huisvestingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel, de Haven van Brussel, de Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel en de Brussels Gewestelijke Dienst voor Arbeidsbemiddeling.

H) Hetzelfde lid heeft eveneens vragen bij het bedrag van de begroting dat is vrijgemaakt voor de uitwerking van het gewestelijk bestemmingsplan.

1) Voor de opmaak van het ontwerp van GBP en van het GBP moesten ook correcte cartografische referentiebestanden aangelegd worden. Nadien konden de verzamelde stedenbouwkundige gegevens er bijgevoegd worden.

L'Administration de l'Aménagement du Territoire m'a communiqué les chiffres suivants :

(Préparation de la cartographie - bâti IGN - établissement de la base de données)

- Support informatique par BGI : 27 millions
- Situation existante - BRAT : 30 millions
- Enquêteurs sur le terrain : 16 millions
- Encodage : 5 millions

2) La préparation et l'élaboration du projet de PRAS a été confiée à un groupe inter-universitaire composé des trois universités suivantes pour un budget de 55 millions de francs: la Vrije Universiteit Brussel, les Facultés universitaires Saint-Louis et l'Université libre de Bruxelles.

Les quatre services suivants de ces universités forment le groupe inter-universitaire :

- l'Institut d'urbanisme de l'ULB;
- l'Institut de gestion en environnement et aménagement du territoire de l'ULB;
- Geografisch instituut van de VUB;
- le Centre d'étude du droit de l'environnement, les Facultés universitaires Saint-Louis.

I) Le même membre de la Commission s'est interrogé sur la possibilité de maintenir du logement dans les liserés de noyau commercial indiqués au projet de PRAS.

La prescription 0.7, alinéa 1^{er}, du projet de PRAS prévoit qu'en liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés prioritairement aux commerces.

Cette disposition vise à encourager le maintien et le développement des noyaux commerciaux existants en Région de Bruxelles-Capitale.

Cette même disposition prévoit également que l'affectation des étages à une fonction commerciale peut être autorisée moyennant l'accomplissement de mesures particulières de publicité et si les conditions locales le permettent.

La faculté de développer du commerces aux étages prévue dans le projet de PRAS est ainsi une faculté laissée à l'appréciation de l'autorité délivrante.

Cependant, l'usage au cas par cas de cette faculté ne peut arriver à chasser entièrement le logement d'un noyau commercial. La prescription 0.7, alinéa 5, du projet de PRAS prévoit ainsi que "La continuité du logement doit être assurée dans les noyaux commerciaux".

Het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting heeft mij volgende cijfers bezorgd :

(opmaak van de cartografie - bebouwd weefsel NGI - aanleg van de databank)

- Informaticadrager door BGI : 27 miljoen
- Bestaande toestand - BRAT : 30 miljoen
- Onderzoekers op het terrein : 16 miljoen
- Codering : 5 miljoen

2) De voorbereiding en de opmaak van het ontwerp van GBP werd, voor een bedrag van 55 miljoen BEF, toevertrouwd aan een interuniversitaire groep, bestaande uit de volgende drie universiteiten : de Vrije Universiteit van Brussel, de facultés universitaires Saint-Louis en de Université Libre de Bruxelles.

De volgende vier diensten van deze universiteiten vormen samen de interuniversitaire groep :

- het Institut d'urbanisme van de ULB;
- het Institut de gestion en environnement et aménagement du territoire van de ULB;
- het Geografisch Instituut van de VUB;
- het studiecentrum voor Milieuleer, facultés universitaires Saint-Louis.

I) Hetzelfde lid heeft vragen bij de mogelijkheid om woning te behouden in de linten voor handelskernen, aangeduid op het ontwerp van GBP.

Voorschrift 0.7, eerste lid, van het ontwerp van GBP bepaalt dat de benedenverdiepingen van de gebouwen in een lint voor handelskernen, bij voorrang een kantoorbestemming krijgen.

Met deze bepaling wil men het behoud en de ontplooiing van de bestaande handelskernen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanmoedigen.

Dezelfde bepaling bepaalt eveneens dat de bovenverdiepingen een handelsbestemming kunnen krijgen als daartoe speciale regelen van openbaarmaking georganiseerd worden en als de plaatselijke omstandigheden dit toelaten.

De mogelijkheid, voorzien in het ontwerp van GBP, om de bovenverdiepingen een handelsbestemming te geven, is dus iets wat overgelaten wordt aan de beoordeling van de uitreikende overheid.

Als deze mogelijkheid geval per geval bekeken wordt, kunnen de woningen nooit volledig verdreven worden uit de handelskernen. Voorschrift 0.7, vijfde lid, van het ontwerp van GBP voorziet aldus in het volgende : "De continuïteit van het wonen moet verzekerd zijn in de handelskernen".

Une appréciation générale doit ainsi se joindre à l'appréciation particulière de l'autorité délivrante lorsqu'elle est appelée à statuer sur une demande de permis.

J) Ce même membre s'interroge sur le traitement des dossiers de base des PPAS et des PCD en cours d'élaboration durant la période transitoire s'étendant entre l'entrée en vigueur du projet de PRAS et l'entrée en vigueur du Plan régional d'Affectation du Sol.

Conformément à la hiérarchie des plans exprimée dans l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, les plans communaux de développement et les plans particuliers d'affectation du sol en élaboration doivent tenir compte du projet de PRAS.

Une attention particulière est apportée par les services compétents de l'administration à veiller à ce que la coordination entre les différents plans soit bien réalisée.

K) Un autre membre s'est interrogé sur la valeur de la situation existante du projet de Plan régional d'Affectation du Sol.

Les cartes relatives à la situation existante du projet de PRAS sont les cartes n°1 relative à la situation existante de fait, n° 2 relative à la situation existante de droit, et n°4 relative à la situation existante de fait des bureaux.

Selon le Conseil d'Etat, l'ensemble des cartes relatives à la situation existante ont une valeur indicative (C.E., n° 38.872, 27 févr. 1992, Herbagers). Il en va ainsi des trois cartes précitées.

En raison de cette valeur indicative, aucun effet créateur de droit ne peut être tiré de ces cartes. Ainsi ce n'est pas parce que la carte de situation existante de fait des bureaux reprend les bureaux en infraction que ces derniers ont fait l'objet d'une régularisation.

Au contraire l'infraction subsiste et continuera de subsister tant qu'elle n'aura pas été régularisée.

L) Un autre membre de la Commission avait observé que la carte de la situation existante de fait des bureaux n'était pas visée expressément dans l'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1998 relatif à la présentation générale du projet et du Plan régional d'Affectation du Sol.

L'article premier de cet arrêté du 16 juillet 1998 (M.B. 19 août 1998, p. 26.375) énonce que le plan et le projet de plan comportent "au moins" les cartes suivantes : les cartes de situation existante de fait et de droit, une carte d'affectation du sol, une carte des superficies de bureaux admissibles, une carte de voiries et une carte des transports en commun.

Een algemene beoordeling moet dus stroken met de aparte beoordeling van de uitreikende overheid wanneer deze laatste moet beslissen over een vergunningsaanvraag.

J) Hetzelfde lid stelt zich vragen bij de behandeling van de basisdossiers van de BBP's en van de GemOP's die worden opgemaakt tijdens de overgangperiode. Deze periode valt tussen de inwerkingtreding van het ontwerp van GBP en de inwerkingtreding van het Gewestelijk Bestemmingsplan.

Overeenkomstig de hiërarchie van de plannen, zoals weergegeven in de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, moeten de in opmaak zijnde gemeentelijke ontwikkelingsplannen en bijzondere bestemmingsplannen rekening houden met het ontwerp van GBP.

Bijzondere aandacht wordt door de bevoegde diensten van het bestuur besteed aan de goede coördinatie tussen de verschillende plannen.

K) Een ander lid stelt zich vragen bij de waarde van de bestaande toestand van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan.

De kaarten van het ontwerp van GBP met betrekking tot de bestaande toestand zijn de volgende : kaart nr. 1 over de bestaande feitelijke toestand, nr. 2 over de bestaande rechtstoestand en nr. 4 over de bestaande feitelijke toestand van de kantoren.

Volgens de Raad van State hebben alle kaarten met betrekking tot de bestaande toestand richtinggevende waarde (R.v.S., nr. 38.872, 27 februari 1992, Herbagers). Dit geldt dus voor de drie voormelde kaarten.

Door deze richtinggevende waarde kunnen deze kaarten geen rechtscheppende kracht tot gevolg hebben. Het is dus niet omdat de kaart van de bestaande feitelijke toestand van de kantoren de in overtreding zijnde kantoren weergeeft dat deze laatste daarom het voorwerp zijn van een regularisering.

De overtreding blijft daarentegen bestaan zolang ze niet wordt geregulariseerd.

L) Een ander lid van de Commissie heeft opgemerkt dat de kaart van de bestaande feitelijke toestand van de kantoren niet uitdrukkelijk beoogd was in het regeringsbesluit van 16 juli 1998 betreffende de algemene voorstelling van het ontwerp en van het gewestelijk bestemmingsplan.

Het eerste artikel van dit besluit van 16 juli 1998 (B.S. 19 augustus 1998, blz. 26.375) stelt dat het plan en het ontwerpplan "minstens" uit volgende kaarten bestaat : de kaart van de bestaande feitelijke en rechtstoestand, een bestemmingskaart, een kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten, een kaart van de wegen en een kaart van het openbaar vervoer.

Le projet de PRAS comporte une carte de situation existante de fait particulière sur les bureaux en raison de l'acuité particulière de la problématique des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale.

La carte de situation existante de fait relative aux bureaux (carte n° 4) fait partie de la description faite avec la carte de situation existante de fait (carte n° 1) de la situation existante de fait requise par l'article 26 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Au surplus, cette carte rencontre le prescrit de l'article 1^{er} de l'arrêté du 16 juillet 1998 précité qui autorise la présence d'autres cartes dans le plan.

M) Un membre s'est également interrogé sur les dispositions du projet de PRAS qui permettraient aux grands commerces de s'établir sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les quatre grandes zones du projet de PRAS, à savoir la zone d'habitation à prédominance résidentielle, la zone d'habitation, la zone mixte et la zone de forte mixité, contiennent chacune des règles spécifiques quant à l'implantation du commerce.

Chacune de ces zones énonce, en nombre de m², les seuils de superficie de commerces autorisés.

En dehors des liserés de noyau commercial (mis à part en zone d'habitation à prédominance résidentielle où la superficie de planchers affectés au commerce ne peut dépasser au grand maximum 200 m² par projet et par immeuble) la superficie de planchers affectés au commerce ne peut dépasser, dans certaines conditions énumérées dans le projet de PRAS, au grand maximum 500 m² par projet et par immeuble.

Les commerces d'une grande superficie ne pourront ainsi plus se diffuser dans le tissu urbain mais seront au contraire concentrés dans les liserés de noyau commercial.

A l'intérieur de ces liserés de noyau commercial, la superficie de planchers affectés aux commerces ne peut dépasser 1500 m² par projet et par immeuble (art. 0.7 du projet de PRAS).

Pour les commerces dépassant cette superficie, ils ne pourront être autorisés que s'ils réutilisent un immeuble de commerce existant ou qu'un plan particulier d'affectation du sol autorise expressément une telle implantation.

N) Le même membre s'est interrogé sur la référence faite dans les prescriptions du projet de PRAS à la notion de " par projet et par immeuble " dans la définition des seuils de superficie de planchers de commerces autorisés.

Lorsqu'il est fait référence à cette notion, l'objectif est d'empêcher le découpage d'un projet en plusieurs petits

Het ontwerp van GBP bevat een speciale kaart van de bestaande feitelijke toestand van de kantoren voor een beter begrip van de kantoorproblematiek in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De kaart van de bestaande feitelijke toestand voor de kantoren (kaart nr. 4) maakt deel uit van de beschrijving door de kaart van de bestaande feitelijke toestand (kaart nr. 1) van de bestaande feitelijke toestand vereist door artikel 26 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Bovendien voldoet deze kaart aan de bepalingen van artikel 1 van voormeld besluit van 16 juli 1998 waarbij andere kaarten bij het plan toegelaten zijn.

M) Een lid heeft eveneens vragen bij de bepalingen van het ontwerp van GBP welke de grootwarenhuizen zouden toelaten zich te komen vestigen op het Brussels Hoofdstedelijk grondgebied.

De vier grote gebieden van het ontwerp van GBP, met name het woongebied met residentieel karakter, het typisch woongebied, het gemengd gebied en het sterk gemengd gebied, bevatten ieder specifieke regels voor de vestiging van handelszaken.

Ieder van deze gebieden bepaalt de oppervlakterempels voor de toegelaten handelszaken, uitgedrukt in aantal m².

Buiten de linten voor handelskernen (behoudens in een woongebied met residentieel karakter waar de handelsoppervlakte, per project en onroerend goed, niet meer mag bedragen dan 200 m²) mag de handelsoppervlakte, onder bepaalde voorwaarden gesteld in het ontwerp van GBP, per project en onroerend goed, niet meer bedragen dan 500 m².

De handelszaken met een grote oppervlakte zullen zich dus niet meer kunnen verspreiden in het stadsweefsel, maar zullen daarentegen geconcentreerd worden in de linten voor handelskernen.

In de linten voor handelskernen mag de vloeroppervlakte voor handelszaken, per project en onroerend goed, niet meer bedragen dan 1500 m² (art. 0.7 van het ontwerp van GBP).

De handelszaken die deze oppervlakte overschrijden, kunnen enkel toegelaten worden als deze een bestaand handelspand opnieuw gebruiken of dat een bijzonder bestemmingsplan een dergelijke vestiging toelaat.

N) Hetzelfde lid stelt zich vragen bij de verwijzing in de voorschriften van het ontwerp van GBP naar het begrip "per project en per onroerend goed" in de vaststelling van de oppervlakterempels voor de toegelaten handelszaken.

Wanneer hiernaar verwezen wordt, moet men vermijden dat een project in meerdere kleinere projecten opgesplitst

projets qui permettrait de détourner les seuils de superficie de planchers de commerces autorisés.

Ainsi, si un projet prévoit d'implanter 1000 m² de commerces en zone d'habitation à prédominance résidentielle en dehors d'un liseré de noyau commercial, il doit se voir opposer un refus de permis d'urbanisme en raison du seuil maximum de 200 m² de superficie de planchers de commerces par projet et par immeuble prévu dans la zone concernée (art. 2.3 du projet de PRAS).

Si le seuil n'avait fait référence qu'à une superficie par immeuble, le promoteur aurait pu acheter 5 maisons et les affecter à du commerce à concurrence de 200 m² par immeuble, pour contourner l'interdiction édictée dans le projet de PRAS.

La référence à une superficie par projet et par immeuble permet d'éviter ce détournement.

O) Le même membre s'interroge sur la prescription 4.2 du projet de PRAS.

Cette disposition se rapporte aux zones de forte mixité et permet d'autoriser les projets qui répondent aux conditions suivantes :

"4.2. Dans les îlots qui sont caractérisés par les éléments suivants :

- 1° une bonne accessibilité,
- 2° l'absence de surface commerciale ayant une superficie de planchers supérieure à 1.500 m² et,
- 3° la présence soit d'un chancre, soit d'une friche, soit d'un terrain non bâti soit d'une entreprise à l'abandon, représentant au moins 15% de la superficie de l'îlot concerné,

tout projet d'ensemble répondant aux conditions suivantes peut être autorisé, après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité :

- le projet permet la restructuration du tissu urbain;
- le projet porte sur une surface au sol d'au moins 5.000 m²;
- le projet prévoit au minimum 35% de superficie de planchers de logement, minimum 10% de superficie au sol d'espace vert accessible au public et maximum 35% de superficie de planchers de bureaux."

Cette disposition vient moduler la prescription 4.1 sans pour autant y autoriser d'autres affectations que celles énoncées à la prescription 4.1 du projet de PRAS.

wordt, waardoor de opervlaktedrempels voor de toegelaten handelszaken omzeild zouden kunnen worden.

Als men dus bijvoorbeeld een handelsoppervlakte van 1000 m² wil innemen in een woongebied met residentieel karakter buiten een lint voor handelskernen, mag er dus geen stedenbouwkundige vergunning uitgereikt worden omdat de drempel van 200 m² voor handelszaken, per project en per onroerend goed, voor dit gebied overschreden wordt (art. 2.3 van het ontwerp van GBP).

Als deze drempel slechts naar een oppervlakte per onroerend goed had verwezen, dan had de bouwpromotor 5 huizen kunnen kopen en ze laten omvormen tot winkels naar rato van 200 m² per onroerend goed, om zo de verbodsbepaling uit het ontwerp van GBP te kunnen omzeilen.

De verwijzing naar een oppervlakte per project en per onroerend goed maakt deze omzeiling onmogelijk.

O) Hetzelfde lid stelt zich vragen bij het voorschrift 4.2 van het ontwerp van GBP.

Deze bepaling heeft betrekking op de sterk gemengd gebieden en maakt het mogelijk projecten uit te voeren die voldoen aan de volgende voorwaarden :

"4.2 In de huizenblokken

- 1° die goed bereikbaar zijn en
- 2° geen handelsruimte hebben met een vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m² en
- 3° ofwel een kanker bevatten, ofwel een braakliggend stuk grond, ofwel een onbebouwd terrein, ofwel een verlaten bedrijf, goed voor minstens 15% van de oppervlakte van desbetreffend huizenblok,

kan het project in zijn geheel worden toegestaan, nadat de handelingen en werken onderworpen werden aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder de volgende voorwaarden :

- het project maakt de herstructurering van het stedelijk weefsel mogelijk;
- het project heeft een oppervlakte van minstens 5.000 m²;
- het project voorziet minstens 35% van de vloeroppervlakte voor de huisvesting, minstens 10% voor groene ruimte toegankelijk voor het publiek en maximum 35% voor kantoren."

Deze bepaling is een aanpassing van voorschrift 4.1 zonder er evenwel andere bestemmingen toe te laten dan die die vermeld zijn in voorschrift 4.1 van het ontwerp van GBP.

La prescription 4.1 énonce les différentes affectations autorisées en zone de forte mixité.

La prescription 4.2 n'autorise pas de dérogation au seuil de maximum 500 m² de superficie de planchers affectés aux commerces, énoncé à l'article 4.3 du projet de PRAS.

P) Un membre demande que le Ministre communique le procès-verbal de la réunion en séance plénière de la Commission régionale de développement relative au projet de PRAS.

Le procès-verbal de la réunion du 9 avril 1998 de la Commission régionale de développement est joint à la présente.

II. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ASPECTS DU PROJET DE PRAS EN RELATION AVEC LE TRANSPORT

A. La prescription 23 relative au réseau du voirie

Un membre a demandé des éclaircissements quant à la prescription 23 du projet de PRAS.

L'article 23 du projet de PRAS débute par une prescription de nature générale (23.1) qui indique le cadre général dans lequel doivent s'inscrire tout acte et travaux relatifs aux voiries.

Tous les actes et travaux relatifs aux voiries doivent ainsi:

1. s'inscrire dans le cadre des options régionales de mobilité et contribuer à la mise en œuvre de la spécialisation des voiries;
2. contribuer au confort et à la sécurité de tous les usagers; l'accent est mis cependant sur les usagers faibles, piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite;
3. contribuer à l'amélioration de la vitesse commerciale des transports en commun;
4. contribuer à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines; il s'agit de la qualité des espaces minéraux et végétaux associés à la voirie, du choix des matériaux et de l'éclairage, de l'intégration de la signalisation et de l'implantation du mobilier urbain;
5. intégrer la problématique du stationnement, en ce compris les véhicules de livraison, les taxis et les vélos; il s'agit ici de concilier les besoins locaux de stationnement et les options prises au niveau régional dans le cadre de la politique de mobilité.

Voorschift 4.1 legt de verschillende gebieden vast die toegelaten zijn in een sterk gemengd gebied.

Voorschift 4.2 staat geen afwijking toe op de drempel van 500 m² voor de handelsoppervlakte, zoals bedoeld in artikel 4.3 van het ontwerp van GBP.

P) Een lid vraagt dat de minister het verslag van de vergadering bekendmaakt in de voltallige zitting van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over het ontwerp van GBP.

Het verslag van de vergadering van 9 april 1998 van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie gaat als bijlage.

II. BEMERKINGEN AANGAANDE DE ASPECTEN VAN HET ONTWERP VAN GBP IN VERBAND MET HET VERVOER

A. Voorschift 23 aangaande het wegennet

Een lid heeft gevraagd om voorschift 23 van het ontwerp van GBP te verduidelijken.

Artikel 23 van het ontwerp van GBP geeft eerst een omschrijving (23.1) van het algemeen kader waarin alle handelingen en werken voor de wegen moeten passen.

De handelingen en werken voor de aanleg of wijziging van de wegen moeten aldus:

1. passen binnen de mobiliteitsopties van het Gewest en bijdragen tot de opmaak van de hiërarchisering van de wegen;
2. bijdragen tot de verbetering van het comfort en van de veiligheid van alle weggebruikers; nadruk wordt evenwel gelegd op de zwakke weggebruikers: voetgangers, fietsers en personen met een beperkte mobiliteit;
3. bijdragen tot de verbetering van de reissnelheid van het openbaar vervoer;
4. bijdragen tot de verbetering van het uitzicht van de openbare ruimten en de kwaliteit van het leefkader van de buurtactiviteiten, met name door de opwaardering van de ruimten met beplanting of minerale aanleg, de integratie van de verkeerstekens, de harmonisering van de materiaalkeuze, van de openbare verlichting en van het stadsmeubilair;
5. rekening houden met de parkeerproblematiek, met inbegrip van leveringsvoertuigen, taxi's en fietsen; de bedoeling hier is de lokale parkeerbehoeften en de gewestelijke mobiliteitsopties met elkaar te verzoenen.

Les différents types de voirie et leur définition sont décrits à l'article 23.2 :

1. le réseau régional : autoroutes, voies métropolitaines, voies principales;
2. le réseau interquartier : voies interquartiers;
3. le réseau de quartier : collecteurs de quartier et rues locales.

L'article 23.3 indique comment mettre en œuvre la spécialisation des voiries dans le cas où une voie métropolitaine est divisée en plusieurs chaussées (allée latérale ou tunnel routier, par exemple).

Ainsi l'article 23.3 énonce que "Lorsqu'une voie métropolitaine est divisée en plusieurs chaussées ou équipée d'un tunnel routier, la spécialisation des diverses chaussées s'effectue selon les principes suivants et les prescriptions qui s'y rapportent :

- 1° voies métropolitaines pour les chaussées centrales d'un tronçon sans tunnel routier ou pour les chaussées souterraines;
- 2° voies principales ou interquartier pour les chaussées centrales situées au-dessus d'un tunnel routier ou pour les chaussées d'accès à un tunnel;
- 3° réseau de quartier pour les chaussées latérales."

Il est à remarquer que les termes de «réseau régional» ne sont utilisés dans le projet de PRAS que pour définir l'un des niveaux de la spécialisation des voiries. Ils ne signifient nullement que la gestion des voiries concernées incombe à la Région. Le projet de PRAS ne modifie pas le statut des voiries en ce qui concerne leur gestion et leur entretien.

B. Rapport entre le plan IRIS et le projet de PRAS

Un membre s'est interrogé sur le rapport existant entre le plan des déplacements, dénommé "IRIS", et le projet de PRAS.

Le projet de PRAS traduit, dans ses cartes et ses prescriptions relatives aux voies de communications les éléments, du Plan IRIS et du P.R.D. qui relèvent de l'affectation du sol.

La spécialisation des voiries en est un exemple important : présente de manière indicative au P.R.D. et au Plan IRIS, elle acquiert par le PRAS une force réglementaire.

Par ailleurs, le projet de PRAS a intégré le produit de la consultation publique mise en œuvre lors de la présentation

De verschillende soorten wegen worden gedefinieerd in artikel 23.2 :

1. het gewestnet : autosnelwegen, grootstedelijke wegen, hoofdwegen;
2. het interwijkenet : interwijkenwegen;
3. het wijknet : verzamelwegen en plaatselijke straten

Artikel 23.3 toont ons de hiërarchie van de wegen wanneer een grootstedelijke weg verdeeld wordt in verschillende rijwegen (bijvoorbeeld een zijstraat of een verkeerstunnel).

Aldus stelt artikel 23.3 : "Wanneer een grootstedelijke weg onderverdeeld wordt in verschillende rijwegen of uitgerust is met een rijwegtunnel, dan worden de diverse rijwegen aan de hand van de volgende principes en de desbetreffende voorschriften gehiërarchiseerd :

- 1° grootstedelijke wegen voor de centrale rijweg van een vak zonder tunnel, of voor de ondergrondse rijwegen,
- 2° hoofdwegen of interwijkenwegen voor de centrale rijweg boven een rijwegtunnel of voor de rijwegen die toegang geven tot een tunnel,
- 3° wijknet voor de laterale rijwegen."

Er dient opgemerkt dat de woorden "gewestelijk netwerk" in het ontwerp van GBP slechts gebruikt worden om een van de niveaus van de hiërarchie der wegen te definiëren. Ze betekenen geenszins dat het beheer van de desbetreffende wegen behoren tot de bevoegdheid van het Gewest. Het ontwerp van GBP wijzigt het statuut van de wegen niet, noch op het vlak van hun beheer en hun onderhoud.

B. Verband tussen het IRISplan en het ontwerp van GBP

Een lid heeft zich vragen gesteld over het verband dat bestaat tussen het vervoerplan, het zogezegd Irisplan, en het ontwerp van GBP.

Het ontwerp van GBP vertaalt, in zijn kaarten en voorschriften in verband met de verkeerswegen, de ideeën van het Irisplan en van het GewOP inzake de bodembestemming.

De hiërarchie van de wegen is hiervan een belangrijk voorbeeld : in het GewOP en het Irisplan heeft zij slechts richtinggevende waarde, terwijl zij in het GBP verordenende waarde krijgt.

Voorts bevat het ontwerp van GBP de resultaten van het openbaar onderzoek over het ontwerp van het Irisplan,

du projet de Plan IRIS, en octobre 1997. Les choix en matière d'extension des infrastructures de transports en commun en sont une illustration.

Il est évident que la démarche menée pour l'élaboration du projet de PRAS a été enrichie par les enseignements tirés de la mise en œuvre du Plan IRIS.

Un membre de la Commission s'est aussi interrogé sur la présence d'une gare TGV dans la zone de "Bruxelles-Formation".

A l'occasion des études réalisées par la SNCB sur le développement du TGV en Région de Bruxelles-Capitale, il est apparu que la localisation du terminal TGV devait rencontrer des contraintes liées à la capacité de la gare et à la largeur des quais.

La Gare du Nord, au contraire de l'espace de "Bruxelles-Formation" ne rencontre pas les exigences liées à l'implantation d'un terminal TGV.

Elle possède en effet une dizaine de voies à quai en moins que la gare du Midi. Il en faudrait 4 de plus pour que la jonction puisse fonctionner de manière optimale afin de limiter les cisaillements à l'origine d'importantes pertes de capacité et pour assurer la sécurité des voyageurs. En fait, pour arriver à étendre la gare, il faudrait démolir la rue d'Aerschot et ses environs. Un tel remembrement n'entre pas dans la politique régionale.

De plus la Gare du Nord ne possède aucune réserve de volume susceptible d'accueillir les fonctions annexes indispensables au fonctionnement du TGV (services techniques).

Ces fonctions sont à l'étroit à la gare du Midi aujourd'hui.

Le site de la gare de Formation présente l'avantage incontestable de posséder une superficie importante, ce qui permet d'envisager la centralisation de ces fonctions.

C. Quant aux itinéraires cyclables

Les itinéraires cyclables sont définis dans le volet indicatif du PRD (page 58 du document "Mise en œuvre"). Ils continuent d'exister à l'égard des pouvoirs publics qui sont gestionnaires des voiries.

L'ajout des tracés des itinéraires cyclables au projet de PRAS n'aurait rien apporté, si ce n'est un alourdissement de la légende et une augmentation de la complexité de lecture de la carte. En effet, le projet de PRAS est un plan d'affectation du sol, non un plan d'utilisation de la voirie. Dans la mesure où les itinéraires cyclables seraient indiqués sur le PRAS, il faudrait également indiquer les zones piétonnes, les

géhouden in oktober 1997. De keuzes van de uitbreiding van de openbare vervoerinfrastructuur zijn hiervan een voorbeeld.

Het is evident dat de fasen in de uitwerking van het ontwerp van GBP verrijkt werden door de conclusies van het Irisplan.

Een lid van de Commissie heeft ook vragen bij de vestiging van een HST-station in de zone "Brussel-Vorming".

Uit de studies van de NMBS over de ontwikkeling van de HST in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is gebleken dat voor de ligging van de HST-terminal rekening moest worden gehouden met beperkingen, zowel wat betreft de capaciteit van het station als de breedte van de perrons.

Het Noordstation voldoet, in tegenstelling tot de ruimte "Brussel-Vorming", niet aan de vereisten voor de vestiging van een HST-terminal.

Het Noordstation heeft wel een tiental sporen aan een perron minder dan het Zuidstation. Er zouden er dus 4 meer moeten komen om de verbinding optimaal te laten werken met als gevolg minder kruisingen want deze liggen aan de basis van een aanzienlijk capaciteitsverlies. Het zou tevens de veiligheid van de reizigers ten goede komen. Tot slot, om het station uit te kunnen breiden, zou de Aarschotstraat en haar omgeving afgebroken moeten worden; een dergelijke herverkaveling past niet het in het gewestelijk beleid.

Bovendien beschikt het Noordstation over geen enkel volume-overschot waarop de bijhorende functies zouden moeten komen die noodzakelijk zijn voor de werking van de HST (technische diensten).

Deze functies liggen thans parallel met het Zuidstation.

De plaats van het Rangeerstation biedt het onbetwistbaar voordeel van een grote oppervlakte waar al deze functies gecentraliseerd kunnen worden.

C. Wat betreft de fietsroutes

De fietsroutes worden vastgesteld in het richtinggevend luik van het GewOP (bladzijde 58 van het document "Uitvoering") dat thans nog steeds in voege is. De fietsroutes blijven dus bestaan ten aanzien van de overheden die de beheerders zijn van de wegen.

Het toevoegen van de trajecten van de fietsroutes in het ontwerp van GBP is in wezen niets meer dan een aanvulling van de legende en een verzwaring van de lezing van de kaart. Het ontwerp van GBP is immers een bestemmingsplan en geen wegenplan dat gebruikt kan worden. Op deze kaart zouden eveneens de voetgangersgebieden, de voetpaden,... aangeduid moeten worden in zoverre de fietsroutes aange-

trottoirs,... Ce niveau de précision n'est pas justifié dans le cadre d'un outil de planification à long terme tel que le PRAS.

D. Quant aux lignes de métro

Un membre de la Commission s'était inquiété des rapports entre les notions "Métro et stations" et celles de "Métro à l'étude" reprises sur la carte n° 7 du projet de PRAS relative aux transports en commun.

Il n'y a pas de contradiction entre les prescriptions littérales et la cartographie pour le métro. Le critère de distinction qui a été choisi pour distinguer les stations et lignes "à l'étude" et celles qui ne le sont pas, a été l'existence d'un permis d'urbanisme au moment de l'adoption du projet de PRAS le 16 juillet 1998.

E. Les dispositions indicatives du projet de PRAS

A) Le Plan régional d'Affectation du Sol, tout comme le projet de PRAS, est un plan essentiellement réglementaire.

L'article 33 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme rappelle ce principe en énonçant que "Le Plan régional d'Affectation du Sol a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions."

Cependant tout comme le plan de secteur du 28 novembre 1979, le projet de Plan régional d'Affectation du Sol du 16 juillet 1998 contient des dispositions indicatives.

Le projet de Plan régional d'Affectation du Sol prévoit ainsi que trois tracés repris sur les cartes ont une valeur indicative. Il s'agit des tracés indicatifs suivants :

- 1° le tracé des aménagements végétaux et minéraux associés à la voirie (article 22.3 du projet de PRAS);
- 2° le tracé des voies à l'intérieur des zones de chemin de fer (article 24.2 du projet de PRAS);
- 3° le tracé des voiries du réseau de quartier (article 23.4 du projet de PRAS).

Au delà de ces trois tracés indicatifs, il convient également de préciser que les cartes n° 1, 2 et 8 relatives à la définition de la situation existante ont également un caractère indicatif.

Le plan de secteur du 28 novembre 1979 prévoyait, pour sa part, que les tracés des itinéraires des transports en commun repris dans certaines zones du plan de secteur étaient indicatifs (art. 14, § 2, 2 du cahier des prescriptions littérales du plan de Secteur).

duid zouden zijn op het GBP. Een dergelijke precisering is niet verantwoord voor een planningsinstrument op lange termijn zoals het GBP.

D. Wat betreft de metrolijnen

Een lid van de Commissie was bezorgd om het verband tussen de begrippen "Metro en stations" en "Metro ter studie", waarvan sprake op kaart nr. 7 van het ontwerp van GBP aangaande het openbaar vervoer.

Er is geen tegenstrijdigheid tussen de geschreven voorschriften en de kaart voor de metro. Het onderscheid tussen de stations en lijnen "ter studie" en die welke niet ter studie liggen, schuilt hem in het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning op het moment van de goedkeuring van het ontwerp van GBP op 16 juli 1998.

E. De richtinggevende bepalingen van het ontwerp van GBP

A) Het gewestelijk bestemmingsplan is, net als het ontwerp van GBP, een verordenend plan.

Artikel 33 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw herhaalt dit : "Alle bepalingen van het gewestelijk bestemmingsplan hebben bindende kracht en verordenende waarde."

Het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan van 16 juli 1998 bevat echter, net als het gewestplan van 28 november 1979, richtinggevende bepalingen.

Het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan stelt dus dat drie trajecten op de kaarten richtinggevende waarde hebben. Deze trajecten zijn :

- 1° het traject van de groene en minerale aanleg op en langs de wegen (artikel 22.3 van het ontwerp van GBP);
- 2° het traject van de wegen in de spoorweggebieden (artikel 24.2 van het ontwerp van GBP);
- 3° het traject van de wegen in het wijknet (artikel 23.4 van het ontwerp van GBP).

Naast deze drie richtinggevende trajecten dient tevens vermeld dat kaarten 1, 2 en 8 aangaande de bestaande toestand eveneens richtinggevend zijn.

Het gewestplan van 28 november 1979 had voor zich al bepaald dat de trajecten van de openbare vervoerlijnen, weergegeven in sommige gebieden van het gewestplan richtinggevend waren (art. 14, § 2, 2 van de bundel geschreven voorschriften van het bestemmingsplan).

B. La régularité de la présence de dispositions indicatives dans un plan réglementaire a été reconnue par le Conseil d'Etat a plusieurs reprises.

Ainsi, selon le Conseil d'Etat, les plans indiquant la situation existante, présents dans tout plan d'aménagement, ont une valeur purement indicative. Ils sont dépourvus de tout caractère réglementaire. (voy. C.E., n° 38.872, 27 févr. 1992, Herbagers.)

Le Conseil d'Etat a également apporté une nuance quant à l'étendue de la valeur réglementaire des dispositions du plan de secteur en établissant une limite liée à l'échelle du plan de secteur.

Il a ainsi estimé que les éléments repris dans un plan de secteur qui relèvent en fait d'une analyse plus appropriée à l'échelle d'un plan particulier d'affectation du sol, n'ont qu'une valeur indicative.

Il en va ainsi des éléments du tracé des voiries qui ne s'attachent pas aux préoccupations d'aménagement du territoire à l'échelle du plan de secteur. (C.E., n° 28.059, 10 juin 1987, asbl. Wavre-urbanisme et environnement).

Le tracé des voiries de quartier repris au projet de PRAS qui constitue en fait un fond de plan de la carte des voiries, relève de cette nature indicative comme le tracé des aménagements végétaux et minéraux associés aux voiries tout comme le tracé des voies à l'intérieur des zones de chemin de fer.

Les prescriptions du projet de PRAS (22.3, 23.4 et 24.2) viennent ainsi rappeler explicitement que les trois tracés précités sont indicatifs.

III. L'ARTICLE 31 DE L'ORDONNANCE DU 29 AOÛT 1991 ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

A. Différents membres de la Commission se sont interrogés sur l'opportunité d'adopter une circulaire pour préciser l'application de l'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

De l'avis des ces mêmes intervenants, le libellé de l'article 31 précité et l'intention du législateur exprimée dans les travaux préparatoires de l'ordonnance du 29 août 1991 seraient suffisamment clairs pour rendre inutiles toutes explications énoncées par voie de circulaire.

B. La préparation de la circulaire sur l'application de l'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 précitée a été réalisée dans un cadre juridique rigoureux.

B. De wettigheid van richtinggevende bepalingen in een verordenend plan werd door de Raad van State reeds meerdere malen erkend.

Aldus hebben de plannen die een bestaande toestand aanduiden en aanwezig zijn in alle plannen van aanleg, een louter richtinggevend waarde. Zij hebben geen enkele verordenende waarde. (zie R.v.S., nr. 38.872, 27 febr. 1992, Herbagers).

De Raad van State heeft eveneens de reikwijdte van de verordenende waarde van de bepalingen van het gewestplan genuanceerd door een drempel te stellen op het niveau van het gewestplan.

Hij was dus van oordeel dat de gegevens in een gewestplan dat in feite het resultaat is van een analyse die meer geschikt is voor een bijzonder bestemmingsplan, slechts een richtinggevende waarde hebben.

Dit geldt dus voor de wegentrajecten die dus niet centraal staan in het ruimtelijke ordeningsbeleid van het gewestplan. (R.v.S., nr. 28.059, 10 juni 1987, vzw Waver stedenbouw en leefmilieu).

Het traject van de wijkwegen, weergegeven op het ontwerp van GBP, dat in feite een grondplan is van de wegenkaart, is net als het traject van de groene en minerale aanleg op en langs de wegen en het traject van de wegen in het spoorwedgebied, richtinggevend.

De voorschriften van het ontwerp van GBP (22.3, 23.4 en 24.2) herinneren dus uitsluitend aan het richtinggevend karakter van de drie voormelde trajecten.

III. ARTIKEL 31 VAN DE ORDONNANTIE VAN 29 AUGUSTUS 1991 HOUDENDE ORGANISATIE VAN DE PLANNING EN DE STEDENBOUW

A. Verschillende leden van de Commissie (de heren Harmel en Debry) hebben zich vragen gesteld bij de wenselijkheid van een omzendbrief ter verduidelijking van artikel 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Beide leden waren van oordeel dat de inhoud van voormeld artikel 31 en de bedoeling van de wetgever bij de voorbereidende werkzaamheden van de ordonnantie van 29 augustus 1991 voldoende duidelijk waren zodat het onnodig is meer uitleg te verschaffen via een omzendbrief.

B. De voorbereiding van de omzendbrief over de toepassing van artikel 31 van voormelde ordonnantie van 29 augustus 1991 paste in een strikt juridisch kader.

Deux éminents juristes spécialistes du droit administratif, Maîtres France Maussion et Anne Delfosse, ont été consultés sur les effets de l'application de l'article 31.

Elles arrivent toutes les deux à la conclusion que le mécanisme dit "de double gel" organisé par l'article 31 pour le projet de PRAS et 21 pour le projet de PRD diffère dans son application de l'objectif initial présenté dans les travaux préparatoires de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

L'avocate France Maussion qui avait participé à l'élaboration de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, fait ainsi état des observations suivantes :

1. L'avis de la section de législation du Conseil d'Etat souligne le manque de clarté du libellé de la disposition qui est devenue l'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme :

"L'alinéa, tel qu'il est rédigé, est incompréhensible. Selon les délégués de l'Exécutif, il s'agit, par cette disposition, d'empêcher que puisse être délivré un permis, de bâtir par exemple, qui serait conforme à un projet de plan mais contraire à un plan dont les effets seraient suspendus. Il s'agit d'une exception à l'effet suspensif prévu à l'alinéa 2, destinée à permettre à l'autorité d'en revenir aux dispositions du plan initial sans qu'un nouvel état de fait y fasse obstacle." (avis du Conseil d'Etat, documents du CRB, session ordinaire 1990-1991, A 108/1, p. 107).

2. Les travaux préparatoires font certes état de la volonté du Secrétaire d'Etat de geler la délivrance des permis dans les zones atteintes par le mécanisme de double gel :

Selon Madame Maussion "Le but et la portée de l'alinéa 3 de l'article 21 comme ceux de l'alinéa 3 de l'article 31 relatifs au PRAS, tels qu'ils ressortent des travaux préparatoires, est d'organiser un vide juridique pour les "zones d'incompatibilité".

Elle observe également que "Le secrétaire d'Etat a encore souligné, lors des discussions relatives à l'article 21 que "lorsqu'il y a contradiction, la situation est gelée" en sorte qu'à "certains endroits du territoire régional, la situation est gelée pendant une durée maximale d'un an. C'est le double gel. On n'octroiera pas de permis dans les zones qui sont frappées par ce double gel". Ainsi, et cet exemple précise l'étendue du gel organisé "s'il y a contradiction à propos d'une des affectations d'une zone "mixte", seule cette affectation sera gelée. On gèle des affectations, pas

Twee eminente juristes die gespecialiseerd zijn in het bestuursrecht, Meesters France Maussion en Anne Delfosse werden geraadpleegd over de gevolgen van de toepassing van artikel 31.

Zij komen beiden tot de conclusie dat het mechanisme van de zogenaamde "dubbele bevrozing", geregeld door artikel 31 voor het ontwerp van GBP en 21 voor het ontwerp van GewOP, bij de toepassing ervan verschilt van het oorspronkelijk doel zoals voorgesteld tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Advocate France Maussion, die haar medewerking had verleend aan de opmaak van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, heeft aldus volgende bemerkingsen :

1. Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State wijst op het gebrek aan klaarheid in de inhoud van de bepaling die later artikel 31 werd van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw :

"Zoals het lid gesteld is, is het onbegrijpelijk". Volgens de gemachtigden van de Executieve zit bij deze bepaling de bedoeling te verhinderen dat een vergunning, bijvoorbeeld een bouwvergunning, wordt afgegeven die conform een ontwerp-plan zou zijn, maar strijdig met een plan waarvan de werking zou zijn geschorst. Het geldt hier een uitzondering op de schorsende werking als voorgeschreven in het tweede lid, bestemd om de overheid in staat te stellen terug te keren naar de bepalingen van het oorspronkelijke plan, zonder dat een nieuwe feitelijke toestand er aan in de weg staat." (advies van de Raad van State, documenten van de BHR, gewone zitting 1990-1991, A 108/1, blz. 107).

2. De voorbereidende werken maken zeker melding van de wil van de staatssecretaris om de afgifte van de vergunningen te bevriezen in die gebieden waarin het mechanisme van de dubbele bevrozing toegepast wordt :

Volgens Mevrouw Maussion "is het doel en de strekking van het derde lid van artikel 21 net als deze van het derde lid van artikel 31 betreffende het GBP, zoals blijkt uit de voorbereidende werkzaamheden, de organisatie van een juridische leemte voor de onverenigbaarheidsgebieden".

Zij merkt tevens op dat "De staatssecretaris tijdens de besprekingen aangaande artikel 21 nogmaals benadrukt heeft dat "wanneer er tegenstrijdheid is, de toestand bevroren wordt", zodat "op sommige plaatsen op het gewestelijk grondgebied de toestand bevroren wordt gedurende een periode van maximum 1 jaar. Dit is de dubbele bevrozing. In de gebieden waar de dubbele bevrozing geldt, worden geen vergunningen uitgereikt." Aldus is het zo (en dit voorbeeld verduidelijkt de strekking van de bevrozing) dat wanneer er tegenstrijdigheid is over

nécessairement des zones entières". (Rapport de la Commission, session ordinaire 1990-1991, pp 146 et 147)

3. Selon Madame Maussion, l'intention exprimée dans les travaux préparatoire n'a, cependant, pas été correctement traduite dans les textes :

"En effet, dans ce contexte de vide juridique organisé, l'application rigoureuse du mécanisme de double gel tel qu'il découle des articles 21 et 31, conduit, paradoxalement, à la conséquence suivante dans les "zones de non-conformité" : en présence de plans inférieurs suspendus et d'un projet de PRD ou de PRAS dépourvus de force obligatoire et de valeur réglementaire, il faut considérer qu'il n'y a plus (et pas encore) de plan d'aménagement qui règle la situation de ces zones; dès lors les permis d'urbanisme peuvent être délivrés sur base de la seule notion du bon aménagement des lieux laissée à l'application des autorités urbanistiques compétentes pour la délivrance des permis."

4. Elle distingue trois situations dans lesquelles peuvent se trouver des demandes de permis :

"a) La demande de permis est conforme au PPAS et au projet de PRD ou de PRAS : par hypothèse, l'on ne se trouve pas dans une "zone de non-conformité"; le mécanisme de double gel n'est pas susceptible de jouer; (...) en conséquence le permis peut être délivré;

b) la demande de permis n'est pas conforme au PPAS mais est conforme au projet de PRD ou de PRAS : le mécanisme de double gel devrait en principe s'appliquer. (...) Le double gel résultant de l'alinéa 3 des articles 21 et 31 n'a nullement les effets voulus par le législateur : dans la "zone de non-conformité", le PPAS est certes, en principe en tout cas, suspendu et les dispositions correspondantes mais non conformes du projet de PRD ou de PRAS, sont privées de force obligatoire et de valeur réglementaire. En conséquence, par l'effet du double gel, il n'y a plus de plan en vigueur. En revanche, en l'absence de disposition légale en sens contraire, rien n'empêche la délivrance du permis en fonction de l'appréciation des exigences du bon aménagement des lieux".

c) la demande de permis est conforme au PPAS mais n'est pas conforme au projet de PRD ou de PRAS :

L'expert arrive ici à la conclusion qu'en application des articles 116, § 4 et 118, § 3, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme,

een van de bestemmingen van een "gemengd gebied", enkel deze bestemming zal bevroren worden. Bestemmingen worden bevroren, dus niet noodzakelijk gehele gebieden". (Verslag van de Commissie, gewone zitting 1990-1991, blz. 146 en 147)

3. Volgens Mevrouw Maussion is het doel, dat tot uiting kwam in de voorbereidende werkzaamheden, niet correct vertaald is geweest in de teksten :

"In de context van georganiseerde juridische leemte heeft de strikte toepassing van het mechanisme van de dubbele bevrozing als gevolg van de toepassing van artikelen 21 en 31 paradoxaal genoeg het volgende effect in de "niet-conforme gebieden" : in geval van het bestaan van lagere opgeheven plannen en van een ontwerp van GewOP of van GBP die geen bindende kracht noch verordenende waarde hebben, dient men ervan uit te gaan dat er geen (of nog geen) plan van aanleg bestaat dat de toestand in deze gebieden regelt; derhalve kunnen de stedenbouwkundige vergunningen alleen op grond van de goede aanleg der plaatsen uitgereikt worden. Over de toepassing van dit principe van goede aanleg der plaatsen beslissen de stedenbouwkundige overheden die de vergunningen uitreiken".

4. Zij maakt een onderscheid in drie situaties voor de vergunningsaanvragen :

"a) de vergunningsaanvraag is conform het BBP en het ontwerp van GewOP of van GBP : in de veronderstelling dat men zich niet bevindt in een "niet-conform gebied" : het mechanisme van de dubbele bevrozing kan niet in werking treden; (...) bijgevolg kan de vergunning worden uitgereikt;

b) de vergunningsaanvraag is niet conform het BBP, maar is conform het ontwerp van GewOP of van GBP : het mechanisme van de dubbele bevrozing zou normaliter in werking moeten treden. (...) De dubbele bevrozing als gevolg van het derde lid van artikel 21 en 31 heeft geenszins de gevolgen die de wetgever beoogde : "in een niet-conform gebied" is het BBP in principe toch zeker geschorst en de overeenkomstige bepalingen doch niet conform het ontwerp van GewOP of van GBP hebben geen bindende kracht noch verordenende waarde. Bijgevolg is er door de dubbele bevrozing geen plan meer geldig. Daarentegen staat er bij gebrek aan een wettelijke bepaling in tegengestelde zin, niets in de weg opdat de vergunning wordt uitgereikt op basis van de beoordeling van de vereisten van de goede aanleg der plaatsen".

c) de vergunningsaanvraag is conform het BBP, maar is niet conform het ontwerp van GewOP of van GBP :

De deskundige komt hier tot de conclusie dat krachtens artikelen 116 §4 en 118 § 3 van de ordonnantie van 29 augustus 191 houdende organisatie van de planning

une demande de permis non conforme au projet de PRD ou de PRAS impose une décision de refus de la part de l'autorité urbanistique compétente.

Maître Maussion conclut ainsi que "(...) le législateur a, dans ces articles, adopté une règle illogique et contraire à l'effet normal du double gel.

Cet illogisme est frappant, non pas tant en raison de ce que tel projet de plan sans valeur réglementaire permet, voire impose, un refus de permis, mais surtout parce qu'il s'avère inutile de priver de force obligatoire et de valeur réglementaire certaines prescriptions d'un projet de plan régional dont il est toutefois par ailleurs fait application : en d'autres termes, les articles 116, § 4, 2° et 118, § 3, 1^{er} alinéa et 125, § 2, ne constituent pas la conséquence normale des articles 21 et 31, dernier alinéa et ne "collent" pas avec la notion de double gel."

L'avocate Anne Delfosse partage l'analyse de Madame Maussion sur le manque de cohérence entre la volonté exprimée dans les travaux préparatoires et le libellé de l'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Elle considère ainsi que :

"La disposition contenue à l'article 31, alinéa 3, nous paraît, en outre, difficilement applicable. En effet, le double gel, peut, dans certains cas, créer un vide juridique, ou au contraire, dans d'autre cas, ne mettre aucune limite à la construction. L'auteur de l'ordonnance n'a pas organisé explicitement toutes les conséquences du mécanisme de double gel et n'a pas prévu que, dans l'hypothèse où, pour une parcelle, toutes les prescriptions urbanistiques résultant des plans seraient suspendues par l'effet de ce mécanisme, aucun permis d'urbanisme ne pourrait être délivré.

Il peut être avancé, dans ce cas, qu'aucune prescription "planologique" ne régit plus une parcelle déterminée et que l'on en revient à la règle du bon aménagement des lieux, sans qu'il puisse en résulter une interdiction de bâtir ou de lotir.

Cette conclusion découle de l'article 16 de la Constitution qui impose que toute restriction à l'exercice du droit de propriété ait un fondement légal."

Maître Delfosse conclut à l'opportunité d'une circulaire ministérielle invitant à se référer au bon aménagement des lieux lorsque l'application de l'article 31, alinéa 3, crée un vide juridique.

en de stedenbouw, een vergunningsaanvraag die niet conform het ontwerp van GewOP of van GBP is, moet leiden tot de weigeringsbeslissing vanwege de bevoegde stedenbouwkundige overheid.

Meester Maussion besluit dat "(...) de wetgever, in deze artikelen, een onlogische regel heeft aangenomen die is strijd is met de normale gevolgen van de dubbele bevroezing.

Deze onlogische redenering is frappant, niet zozeer omwille van het feit dat een dergelijk ontwerp-plan zonder verordenende waarde toelaat, zelfs verplicht, om een vergunning te weigeren, maar vooral omdat het nutteloos is bepaalde voorschriften van een gewestelijk ontwerp-plan geen bindende kracht noch verordenende waarde te verlenen als die trouwens toch worden toegepast : met andere woorden, artikel 116 § 4, 2° en artikel 118 § 3, eerste lid en artikel 125, § 2 hebben niet het gewenste effect van artikelen 21 en 31 laatste lid en gaan dus niet samen met het begrip van de dubbele bevroezing."

Mevrouw Anne Delfosse deelt de analyse van mevrouw Maussion over het gebrek aan samenhang tussen de wil die tot uiting kwam in de voorbereidende werkzaamheden en de inhoud van artikel 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Zij is aldus van oordeel dat :

"De bepaling in artikel 31, derde lid, ons daarenboven moeilijk toepasbaar lijkt. De dubbele bevroezing kan immers in bepaalde gevallen een juridische leemte veroorzaken of integendeel, in het ander geval, de bouw onbeperkt toelaten. De auteur van de ordonnantie heeft niet uitdrukkelijk alle gevolgen van de dubbele bevroezing op een rijtje gezet en heeft niet voorzien dat bijvoorbeeld in het geval van een perceel, waarbij alle stedenbouwkundige voorschriften uit de plannen geschorst zouden zijn door het effect van dit mechanisme, geen stedenbouwkundige vergunning zou kunnen worden uitgereikt.

Er kan naar voren worden geschoven dat, in dit geval, geen enkel "planologisch" voorschrift betrekking meer heeft op een welbepaald perceel en dat men teruggrijpt naar de regel van de goede aanleg der plaatsen, zonder dat hieruit een bouw- of verkavelingsverbod kan voortvloeien.

Deze conclusie is het gevolg van artikel 16 van de Grondwet dat verplicht dat elke beperking op de uitoefening van het eigendomsrecht een wettelijke basis heeft."

Meester Delfosse besluit dat het wenselijk is om een ministeriële omzendbrief aan te nemen waarin verzocht wordt te verwijzen naar de goede aanleg der plaatsen wanneer de toepassing van artikel 31, derde lid, aanleiding geeft tot een juridische leemte.

Face à ces conclusions concordantes et ayant tiré l'enseignement de l'arrêt Val d'or qui souligne la valeur du texte de la Loi en cas de controverse sur son interprétation, j'ai adopté une circulaire ministérielle qui vient souligner les conséquences actuelles de l'application de l'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

La circulaire ministérielle n° 13 ne vient ainsi pas créer une norme nouvelle qui serait en contradiction avec des dispositions législatives. Elle informe les autorités délivrantes de la portée réelle du texte de l'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Au surplus, je ne suis pas opposé à une modification des dispositions de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme qui organiserait mieux le régime transitoire des plans entre leur adoption à l'état de projet et leur adoption définitive.

Les conditions suivantes devraient cependant, à mon sens, être remplies :

- 1) La modification des règles relatives à l'effet des dispositions du projet de PRAS ne pourra, en aucun cas, entrer en vigueur avant l'adoption définitive du Plan régional d'Affectation du Sol pour éviter de créer une discrimination entre les demandes de permis qui sont traitées aujourd'hui sur la base des dispositions existantes et celles qui le seraient sur base des dispositions à venir;
- 2) Les nouvelles dispositions devraient, bien évidemment, être soumises à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat.

IV. CHRONOLOGIE DE LA CONSULTATION DE LA SECTION LEGISLATION DU CONSEIL D'ETAT

A la lumière des interventions d'un membre de la Commission, je crois qu'il est utile de rappeler la chronologie des consultations de la section de législation du Conseil d'Etat sans cependant répéter mes propos antérieurs sur l'analyse de l'avis du 10 juin 1998 sur le projet de PRAS.

1. La section de législation du Conseil d'Etat a été saisie le 2 mars 1998 d'une demande d'avis sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Cet avant-projet d'ordonnance se rapportait aux programmes d'action prioritaire et donnait au plan régional de développement une valeur indicative.

Tegenover deze overeenstemmende conclusies en op basis van de conclusies uit het arrest "Gulledelle" waarin de waarde van de wettekst in geval van controverse berust op de interpretatie, heb ik een ministeriële omzendbrief aangenomen waarin de nadruk wordt gelegd op de huidige gevolgen van de toepassing van artikel 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

De ministeriële omzendbrief nr. 13 is dus geen nieuwe norm die in strijd zou zijn met de wettelijke bepalingen. Hij brengt de uitreikende overheden op de hoogte van de reële draagwijdte van de tekst van artikel 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Daarenboven ben ik niet gekant tegen een wijziging van de bepalingen van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw die de overgangperiode van de plannen beter zouden regelen tussen hun aanneming van het ontwerp en van de definitieve versie.

Mijn inziens zou aan de volgende voorwaarden evenwel voldaan moeten worden :

- 1) de wijziging van de regels betreffende de gevolgen van de bepalingen van het ontwerp van GBP zou, in geen enkel geval, in werking mogen treden vóór de definitieve goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan om te vermijden dat er discriminatie ontstaat tussen de vergunningsaanvragen die nu behandeld worden op grond van de huidige bepalingen en deze die later behandeld zullen worden op basis van de toekomstige bepalingen;
- 2) de nieuwe bepalingen zouden uiteraard ter advies moeten worden voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State.

IV. CHRONOLOGIE VAN DE RAADPLEGING VAN DE AFDELING WETGEVING VAN DE RAAD VAN STATE

Ik acht het nodig om, in het raam van de interventie van een lid van de Commissie (dhr. Debry), te herinneren aan de chronologie van de raadpleging van de afdeling wetgeving van de Raad van State zonder evenwel mijn vorige verklaringen over de analyse van het advies van 10 juni 1998 over het ontwerp van GBP, te herhalen.

1. De afdeling wetgeving van de Raad van State heeft op 2 maart 1998 een verzoek ontvangen om haar advies uit te brengen over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Dit voorontwerp van ordonnantie handelde over de prioritaire actieprogramma's en gaf het gewestelijk ontwikkelingsplan een richtinggevende waarde.

Le Conseil d'Etat a rendu son avis le 25 mai 1998 et le notifia au Gouvernement le 10 juin 1998.

2. Le 20 mai 1998, la section de législation du Conseil d'Etat était saisie d'une demande d'avis sur le projet d'arrêté adoptant le projet de Plan régional d'Affectation du Sol. Dans cet avis, la section de législation a estimé qu'il était prématuré de donner son avis prétextant d'une modification à venir de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme dont elle avait déjà connaissance.
3. Le 20 mai 1998, la section de législation a également été saisie d'une demande d'avis portant sur le projet d'arrêté du Gouvernement modifiant le PRD et abrogeant les dispositions réglementaires du PRD.

La section de législation rendit son avis le 10 juin 1998 et notifia ce dernier au Gouvernement le 22 juin 1998. Le Conseil d'Etat informa le Gouvernement de l'impossibilité d'abroger les dispositions réglementaires du PRD par voie d'arrêté, norme pourtant par laquelle elles ont été adoptées. Il observa à raison que l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure d'abrogation des dispositions du plan régional de développement qui ont force obligatoire et valeur réglementaire.

Le Conseil d'Etat confirma par la suite de manière plus informelle que la seule voie possible pour abroger les dispositions réglementaires du PRD était celle de l'abrogation par voie d'ordonnance.

Il n'y avait ainsi pas d'autre façon de procéder à l'abrogation du volet réglementaire du PRD.

V. Approbation du rapport

Confiance est faite aux rapporteurs pour la rédaction du rapport.

Le Président,

M. Marc COOLS

Les Rapporteurs,

M. Dominique HARMEL
Mme Françoise CARTON de WIART

De raad van State heeft zijn advies uitgebracht op 25 mei 1998 en bracht het ter kennis van de Regering op 10 juni 1998.

2. Op 20 mei 1998 heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State een verzoek ontvangen om haar advies uit te brengen over het ontwerpbesluit tot goedkeuring van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan. In dit advies was de afdeling wetgeving van oordeel dat het nog te vroeg was om een advies uit te brengen onder het voorwendsel dat nog een wijziging moest worden aangebracht aan de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw waarvan zij reeds kennis had.
3. Op 20 mei 1998 heeft de afdeling wetgeving eveneens een verzoek ontvangen om haar advies uit te brengen over het ontwerpbesluit van de Regering tot wijziging van het GewOP en tot opheffing van de verordenende bepalingen van het GewOP.

De afdeling wetgeving bracht dit advies uit op 10 juni 1998 en bracht het op 22 juni 1998 ter kennis van de Regering. De Raad van State meldde de Regering dat het onmogelijk was de verordenende bepalingen van het GewOP op te heffen via een besluit, een norm waarbij deze nochtans waren aangenomen. Hij merkte terecht op dat de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw geen opheffingsprocedure voorziet van de bepalingen van het gewestelijk ontwikkelingsplan die bindende kracht en verordenende waarde hebben.

De Raad van State bevestigde vervolgens meer informeel dat de enige mogelijk weg om de verordenende bepalingen van het GewOP op te heffen, erin bestond deze op te heffen bij ordonnantie.

Er was dus niets anders mogelijk om het verordenend luik van het GewOP op te heffen.

V. Goedkeuring van het verslag

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteurs voor het opstellen van het verslag.

De Voorzitter

De heer Marc COOLS

De Rapporteurs,

De heer Dominique HARMEL
Mevr. Françoise CARTON de WIART

Annexes

Annexe 1

**Circulaire n° 13 du 1^{er} octobre 1998
relative à l'application de l'article 31
de l'ordonnance du 29 août 1991
organique de la planification et de l'urbanisme et
au glossaire du projet de PRAS**

Aux collèges des bourgmestres et échevins,

Au collège d'urbanisme,

Aux fonctionnaires délégués,

**A. L'ARTICLE 31 DE L'ORDONNANCE DU 29 AOUT 1991
ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'UR-
BANISME**

I. Introduction

L'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme organise la coexistence entre les dispositions réglementaires des différents plans en vigueur et le projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS) en créant un mécanisme de double suspension, couramment dénommé "double gel".

L'application de cet article dans certaines situations nécessite des précisions dans la mesure où l'ordonnance n'indique pas expressément comment les demandes de permis d'urbanisme doivent être traitées en cas d'application du mécanisme de "double gel".

La présente circulaire a pour objet de donner aux autorités déléguées les indications nécessaires pour résoudre la question suivante:

Comment gérer le mécanisme de "double gel" résultant de la combinaison des second et troisième alinéas de l'article 31 de l'ordonnance?

Cette question doit être examinée à la lumière de deux éléments qui ont une incidence déterminante sur l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale.

Il s'agit de l'abrogation du volet réglementaire du plan régional de développement et de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol.

A. Abrogation du volet réglementaire du PRD

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté qui fixe l'entrée en vigueur du 16 juillet 1998 de l'abrogation du volet réglementaire du plan régional de développement du 3 mars 1995 prévue par l'article 35 de l'ordonnance du 16 juillet 1998 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

L'article 35 de cette ordonnance insère un troisième paragraphe l'article 203 de l'ordonnance du 29 août 1991, ci-après dénommée "l'ordonnance", qui énonce ce qui suit:

"§ 3. - Les prescriptions urbanistiques littérales de la carte réglementaire de l'affectation du sol et la carte réglementaire de l'affectation du sol du premier plan régional de développement, adopté le 3

Bijlagen

Bijlage 1

**Omzendbrief nr. 13 van 1 oktober 1998
betreffende de toepassing van artikel 31
van de ordonnantie van 29 augustus 1991
houdende organisatie van de planning en de stedenbouw
en de verklarende woordenlijst van het ontwerp van GBP**

Aan de colleges van burgemeester en schepenen,

Aan het stedenbouwkundig college,

Aan de gemachtigde ambtenaren,

**A. ARTIKEL 31 VAN DE ORDONNANTIE VAN 29 AUGUSTUS
1991 HOUDENDE ORGANISATIE VAN DE PLANNING EN
DE STEDENBOUW**

I. Inleiding

Artikel 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw regelt de coëxistentie van de verordenende bepalingen van de verschillende geldende plannen en het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan (GBP) door de invoering van een mechanisme van dubbele schorsing, de zogenaamde "dubbele bevrozing".

De toepassing van dit artikel in bepaalde situaties vereist nadere uitleg in zoverre de ordonnantie niet uitdrukkelijk aangeeft hoe de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen moeten worden behandeld in geval van de toepassing van het mechanisme van de "dubbele bevrozing".

Deze omzendbrief wil de uitreikende overheden de nodige aanwijzingen geven om de volgende vraag op te lossen:

Hoe dient te worden omgegaan met het mechanisme van de "dubbele bevrozing" voortvloeiend uit de combinatie van het tweede en derde lid van artikel 31 van de ordonnantie?

Deze vraag moet worden bestudeerd in het licht van twee elementen die van beslissende invloed zijn op de stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het gaat om de opheffing van het verordenend luik van het gewestelijk ontwikkelingsplan en de inwerkingtreding van het gewestelijk bestemmingsplan.

A. Opheffing van het verordenend luik van het GEWOP

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is overgegaan tot de aanneming van een besluit tot vaststelling van de inwerkingtreding op 16 juli 1998 van de opheffing van het verordenend luik van het gewestelijk ontwikkelingsplan van 3 maart 1995 zoals voorzien bij artikel 35 van de ordonnantie van 16 juli 1998 tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Artikel 35 van deze ordonnantie voegt een paragraaf drie toe aan artikel 203 van de ordonnantie van 29 augustus 1991, hierna de "ordonnantie" genoemd, en die luidt als volgt:

"§ 3. - De geschreven stedenbouwkundige voorschriften van de verordenende kaart van de bodembestemming en de verordenende kaart van de bodembestemming van het eerste gewestelijk

mars 1995, ayant force obligatoire et valeur réglementaire sont abrogées.”

B. Entrée en vigueur du projet de PRAS

Le projet de plan régional d'affectation du sol est quant à lui entré en vigueur 15 jours après sa publication au *Moniteur belge* (MB 19 août 1998). Un erratum a été publié le 1^{er} septembre 1998 au *Moniteur belge*.

Le paysage urbanistique de la Région de Bruxelles-Capitale dépend ainsi dorénavant d'une part du projet de plan régional d'affectation du sol et d'autre part des autres plans en vigueur, à savoir le plan de secteur et les plans particuliers d'affectation du sol.

II. Application du mécanisme de "double gel"

L'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme dispose que:

“Article 31. – Le projet de plan arrêté par le Gouvernement a même force obligatoire et même valeur réglementaire que le plan définitif.

L'arrêté du Gouvernement qui arrête le projet de plan détermine les dispositions du plan régional d'affectation du sol, des plans communaux de développement et des plans particulier d'affectation du sol en vigueur dont l'effet est suspendu en raison de leur défaut de conformité au projet de plan. Cette suspension est levée si le plan régional d'affectation du sol n'est pas entré en vigueur dans les douze mois de l'entrée en vigueur du projet de plan.

N'ont ni force obligatoire, ni valeur réglementaire, les dispositions du projet de plan qui ne sont pas conformes à celles suspendues en vertu du deuxième alinéa.”

Il échet d'envisager les différentes situations qui peuvent se présenter pour y déterminer les conséquences du mécanisme de double gel.

Les différentes situations qui peuvent se présenter sont les suivantes:

1^o les prescriptions du plan de secteur et du PPAS, s'il en existe un, applicables à la demande de permis sont conformes au projet de PRAS;

Dans cette hypothèse, le mécanisme de double gel ne s'applique pas puisque ce dernier ne s'applique que lorsqu'il existe une absence de conformité entre les prescriptions du projet de PRAS et celles du plan de secteur et du PPAS existant.

2^o les prescriptions du plan de secteur et/ou du PPAS existant, applicables à la demande de permis, ne sont pas conformes au projet de PRAS;

dans cette situation deux hypothèses peuvent être envisagées:

a) la demande de permis est conforme au projet de PRAS;

en application de l'article 31 de l'ordonnance, les prescriptions non conformes du plan de secteur et/ou du PPAS ont été suspendues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 (MB 19 août 1998, pp. 26.383 à 26.531) et les dispositions "correspondantes" du projet de PRAS sont donc privées de force obligatoire et de valeur réglementaire;

ontwikkelingsplan, dat op 3 maart 1995 is goedgekeurd, welke bindende kracht en verordenende waarde hebben, worden opgeheven.”

B. Inwerkingtreding van het ontwerp van GBP

Het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan trad in werking 15 dagen na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad* (BS van 19 augustus 1998). Een erratum verscheen op 1 september 1998 in het *Belgisch Staatsblad*.

Het stedenbouwkundig landschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hangt aldus voortaan af van enerzijds het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan en anderzijds van de andere geldende plannen, met name het gewestplan en de bijzondere bestemmingsplannen.

II. Toepassing van het mechanisme van de "dubbele bevrozing"

Artikel 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw bepaalt dat:

“Artikel 31. – Het door de Regering vastgestelde ontwerpplan heeft dezelfde bindende kracht en de zelfde verordenende waarde als het definitieve plan.

Het besluit van de Regering dat het ontwerp-plan vaststelt, bepaalt van welke bepalingen van het vigerende gewestelijke bestemmingsplan, van de vigerende gemeentelijke ontwikkelingsplannen en van de vigerende bijzondere bestemmingsplannen de werking wordt geschorst wegens hun gebrek aan overeenstemming met het ontwerp-plan. Deze schorsing wordt opgeheven indien het gewestelijk bestemmingsplan niet in werking is getreden binnen twaalf maanden na de inwerkingtreding van het ontwerp-plan.

De bepalingen van het ontwerp-plan die niet overeenstemmen met de bepalingen die krachtens het tweede lid worden geschorst, hebben noch de bindende kracht noch verordenende waarde.”

De verschillende mogelijke situaties dienen nader te worden bekeken om de gevolgen van het mechanisme van de dubbele bevrozing ervoor te bepalen.

De verschillende mogelijke situaties zijn de volgende:

1^o de voorschriften van het gewestplan en van het eventueel bestaande BBP die van toepassing zijn op de vergunningsaanvraag stemmen overeen met het ontwerp van GBP;

In dit geval is het mechanisme van de dubbele bevrozing niet van toepassing omdat dit laatste slechts geldt wanneer er geen overeenstemming is tussen de voorschriften van het ontwerp van GBP en die van het gewestplan en het bestaande BBP.

2^o de voorschriften van het gewestplan en/of van het bestaande BBP, die van toepassing zijn op de vergunningsaanvraag, zijn niet in overeenstemming met het ontwerp van GBP;

voor deze situatie zijn twee hypothesen mogelijk:

a) de vergunningsaanvraag stemt overeen met het ontwerp van GBP;

krachtens artikel 31 van de ordonnantie zijn de niet-conforme voorschriften van het gewestplan en/of van het BBP geschorst bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998 (BS 19 augustus 1998, blz. 26.383 tot 26.531) en hebben de "overeenkomstige" bepalingen van het ontwerp van GBP aldus geen bindende kracht noch verordenende waarde;

cette disposition ne précise cependant pas quel sort apporté aux demandes de permis qui sont soumises à l'application de prescriptions du plan de secteur et du projet PRAS qui sont suspendues en application du mécanisme de "double gel";

face à cette absence d'information, il échet de lire l'article 31 à la lumière des articles 116, § 2, et 118, § 3, de l'ordonnance; il ressort de cette lecture que, contrairement à ce qui pourrait être déduit hâtivement des travaux préparatoires de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, les dispositions suspendues du projet de PRAS doivent être prise en considération dans la décision de l'autorité délivrante statuant sur la demande de permis; les articles 116, § 4, et 118, § 3, de l'ordonnance énoncé, en effet, comme cause de refus du permis l'incompatibilité de la demande de permis avec le projet de PRAS;

la double suspension organisée par l'article 31 de l'ordonnance a pour effet que la demande de permis est régie, d'une part, par les prescriptions des plans qui ne sont pas suspendues et, d'autre part, par le principe de "bon aménagement des lieux" pour ce qui concerne les prescriptions suspendues;

un permis d'urbanisme pourra dès lors être délivré, avec la prudence requise, que si la demande est conforme aux dispositions non suspendues et à l'application, dans le cas d'espèce, du principe de bon aménagement des lieux;

le principe de "bon aménagement des lieux" est le principe qui guide l'action des autorités délivrantes, de manière complémentaire aux dispositions des plans et des règlements; ce principe connaît des cas d'application dans les articles 116, § 2, 118, § 3 et 125, § 2 de l'ordonnance;

les plans et les règlements en vigueur sont l'expression de la vision du bon aménagements des lieux des autorités qui les ont édictés; en leur absence, complète ou partielle, l'autorité délivrante doit continuer à se référer, dans ses actes au bon aménagement des lieux et motiver ses décisions en fonction de l'application qu'elle fait de ce principe;

le bon aménagement des lieux est apprécié par l'autorité délivrante en fonction des circonstances propres à chaque demande de permis;

parmi les éléments à prendre en considération dans l'appréciation du bon aménagement des lieux, on peut citer notamment les éléments suivants l'environnement urbanistique du bien faisant l'objet de la demande de permis; les décisions adoptées par l'autorité délivrante dans des cas similaires;

il échet de rappeler que tout acte administratif doit reposer sur des motifs adéquats et légitimes, c'est-à-dire exact en fait et admissibles en droit. La régularité de ces motifs est notamment contrôlée dans le cadre des différents recours administratifs s'offrant aux administrés, le Conseil d'Etat sanctionnant les appréciations manifestement déraisonnables du bon aménagement des lieux;

b) la demande de permis n'est pas conforme au projet de PRAS;

le défaut de conformité au projet de PRAS d'une demande de permis entraîne le refus du permis d'urbanisme, par application des articles 116, § 4, 118, § 3 et 125, § 2 de l'ordonnance;

deze bepaling verduidelijkt evenwel niet wat er moet gebeuren met de vergunningsaanvragen die onderworpen zijn aan de toepassing van voorschriften van het gewestplan en van het ontwerp van GBP die geschorst zijn krachtens het mechanisme van de "dubbele bevrozing";

tegenover dit gebrek aan informatie dient artikel 31 te worden gelezen in het licht van de artikelen 116, § 2, en 118, § 3, van de ordonnantie; uit deze lezing blijkt - in tegenstelling tot wat haastig zou kunnen worden afgeleid uit de voorbereidende werkzaamheden voor de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw - dat de geschorste bepalingen van het ontwerp van GBP in aanmerking dienen te worden genomen bij de beslissing van de uitreikende overheid die de vergunningsaanvraag behandelt; artikelen 116, § 4, en 118, § 3, van de ordonnantie vermelden immers de onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het ontwerp van GBP als reden voor de weigering van de vergunning;

de dubbele schorsing zoals ingesteld bij artikel 31 van de ordonnantie heeft tot gevolg dat de vergunningsaanvraag geregeld wordt door de voorschriften van de plannen die niet zijn geschorst enerzijds en door het principe van de "goede plaatselijke aanleg" anderzijds voor wat de geschorste voorschriften betreft;

een stedenbouwkundige vergunning kan derhalve, met de nodige omzichtigheid, slechts worden afgeleverd indien de aanvraag overeenstemt met de niet-geschorste bepalingen en in casu in toepassing van het principe van de goede plaatselijke aanleg;

het principe van de "goede plaatselijke aanleg" begeleidt de handeling van de uitreikende overheden als aanvulling op de bepalingen van de plannen en verordeningen; dit principe kent toepassingen in de artikelen 116, § 2, 118, § 3 en 125, § 2 van de ordonnantie;

de geldende plannen en verordeningen vormen de uitdrukking van de visie op de goede plaatselijke aanleg van de overheden die deze hebben uitgevaardigd; bij volledige of gedeeltelijke ontstentenis ervan moet de uitreikende overheid bij haar handelingen blijven verwijzen naar de goede plaatselijke aanleg en haar beslissingen motiveren in functie van de toepassing die zij van dat principe maakt;

de goede plaatselijke aanleg wordt door de uitreikende overheid beoordeeld in functie van de omstandigheden die eigen zijn aan elke vergunningsaanvraag;

onder de elementen die in aanmerking dienen te worden genomen bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg kunnen de volgende worden vernoemd: de stedenbouwkundige omgeving van het goed waarvoor een vergunningsaanvraag is ingediend; de beslissingen die de uitreikende overheid in gelijkaardige gevallen heeft genomen;

er dient te worden op gewezen dat elke bestuurshandeling moet berusten op passende en wettelijke gronden, dat wil zeggen feitelijk juist en van rechtwege toelaatbaar zijn. De wettigheid van deze motieven wordt met name gecontroleerd in het raam van de verschillende administratieve beroepen die de burgers kunnen indienen, waarbij de Raad van State de manifest onredelijke beoordelingen van de goede plaatselijke aanleg bestraft;

b) de vergunningsaanvraag is niet conform het ontwerp van GBP;

als de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met het ontwerp van GBP, dan wordt de stedenbouwkundige vergunning geweigerd in toepassing van artikelen 116, § 4, 118, § 3 en 125, § 2, van de ordonnantie.

cette conclusion s'impose même si les prescriptions du projet de PRAS qui s'opposent à la demande de permis sont suspendues en application du mécanisme du "double gel"; en effet, le libellé des articles 116, § 4, 118, § 3 et 125, § 2 de l'ordonnance imposé aux autorités qui y sont visées de refuser le permis d'urbanisme dès lors que la demande est incompatible avec le projet de PRAS.

B. LE GLOSSAIRE DU PROJET DE PRAS

I. Introduction

Le projet de plan régional d'affectation du sol apporte, en matière de bureaux, quelques innovations par rapport au plan de secteur du 28 novembre 1979 et au plan régional de développement du 3 mars 1995.

Le débat sur la problématique des bureaux dans la ville se devait d'être élargi à celui de l'avenir économique de la Région.

Dans ce contexte, le glossaire du projet de PRAS introduit plusieurs innovations:

- le concept d'activité productive;
- la notion de conception de prototype, s'insérant dans la définition des activités de haute technologie;
- dans la définition du bureau:
 - le retrait des activités médicales et paramédicales de la notion de bureau,
 - le retrait des activités de service matériels.

Compte tenu de la nouveauté de ces concepts, il est nécessaire de donner aux autorités compétentes pour délivrer les permis d'urbanisme, des instructions précises quant à leur application.

II. Le concept d'activité productive

L'évolution économique a montré que la distinction traditionnelle entre le secteur tertiaire et le secteur secondaire, sur laquelle reposaient les définitions passées, devait être réexaminée.

A l'aube du 2ème siècle, il n'est pas possible de réduire l'activité industrielle à la production mécanisée, à la fabrication ou la transformation de biens meubles.

Le processus industriel forme un tout, allant de la conception à la production, et recouvre également les services matériels nécessaires au fonctionnement des entreprises industrielles.

C'est pourquoi le projet de PRAS a créé le concept d'activité productive, qui regroupe non seulement les activités artisanales et industrielles au sens traditionnel (activité de production mécanisée portant sur la fabrication ou la transformation de biens meubles ou sur l'exploitation des sources d'énergie), mais également les activités de haute technologie et les services matériels.

Ces deux dernières catégories ne sont donc pas, dans le projet de PRAS, assimilables à du bureau.

De plus, les bureaux accessoires à ces activités ne sont pas, dans le projet de PRAS, comptabilisés comme bureaux (au regard de la carte des superficies de bureau admissibles et des seuils en vigueur dans les

dit is het geval zelfs wanneer de voorschriften van het ontwerp van GBP die ingaan tegen de vergunningsaanvraag geschorst zijn in toepassing van het mechanisme van de "dubbele bevrozing"; de tekst van de artikelen 116, § 4, 118, § 3 en 125, § 2 van de ordonnantie verplicht de bedoelde overheden de stedenbouwkundige vergunning te weigeren als de aanvraag onvereenigbaar is met het ontwerp van GBP.

B. VERKLARENDE WOORDENLIJST VAN HET ONTWERP VAN GBP

I. Inleiding

Het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan brengt aangaande de kantoren enkele vernieuwingen aan ten opzichte van het gewestplan van 28 november 1979 en het gewestelijk ontwikkelingsplan van 3 maart 1995.

Het debat over de problematiek van de kantoren in de stad moest worden uitgebreid tot dat over de economische toekomst van het Gewest.

In deze context brengt de verklarende woordenlijst van het ontwerp van GBP meerdere vernieuwingen aan:

- het begrip "productie-activiteit";
- het begrip "prototype" dat opgenomen wordt in de definitie van de hoogtechnologische activiteiten;
- in de definitie "kantoor":
 - de weglating van de medische en paramedische activiteiten uit het begrip "kantoor",
 - de weglating van de activiteiten van materiële diensten.

Rekening houdend met de nieuwigheid van die begrippen is het noodzakelijk de overheden die bevoegd zijn voor de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunningen nauwkeurige instructies over de toepassing ervan te geven.

II. Het begrip "productie-activiteit"

De economische evolutie heeft aangetoond dat het traditionele onderscheid tussen de tertiaire en de secundaire sector, waarop de vroegere definities stoelden, opnieuw moest worden bestudeerd.

Aan de vooravond van de 21ste eeuw kan de industriële activiteit niet meer worden opgedeeld in de machinale productie, vervaardiging of bewerking van producten.

Het industrieel procédé vormt een geheel, gaande van de conceptvorming tot de productie en omvat tevens de materiële diensten nodig voor de werking van de industriebedrijven.

Daarom heeft het ontwerp van GBP het begrip "productie-activiteit" geïntroduceerd, waarin niet alleen de ambachtelijke en nijverheidsactiviteiten in de traditionele zin (machinale productie-activiteit waar producten worden vervaardigd of grondstoffen worden bewerkt, of waar energiebronnen worden geëxploiteerd) zijn vervat, maar ook de hoogtechnologische activiteiten en de materiële diensten.

De laatste twee categorieën zijn in het ontwerp van GBP aldus niet gelijkgesteld aan een kantoor.

Daarenboven worden de kantoren die behoren bij die activiteiten in het ontwerp van GBP niet als kantoren beschouwd (ten opzichte van de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten en van de

prescriptions particulières), mais comme partie intégrante des activités dont ils sont l'accessoire.

III. La conception de prototype

En 1995, la commission régionale de développement avait déjà souligné, dans son avis relatif au projet de plan régional de développement, les potentialités de Bruxelles en matière de recherche-développement et préconisait:

- un renouveau industriel basé sur la recherche relative à la conception de nouveaux produits, effectuée en majeure partie par de petites entreprises innovatrices,
- le drainage de la recherche-développement vers la production.

Le concept d'activité de haute technologie, déjà présent dans le plan régional de développement, traduit ces idées. Le PRAS complète ce concept en y ajoutant la notion de "conception de prototype".

Que recouvre ce concept?

La conception suppose une recherche, une réflexion et couvre toutes les étapes du développement, de la naissance de l'idée jusqu'à son aboutissement concret (le prototype).

La notion de prototype suppose une certaine originalité (puisque le prototype, en industrie, est le premier exemplaire réalisé à titre d'essai avant le lancement de la production en série).

Ces développements se font en général en collaboration directe avec des entreprises relevant de la catégorie des activités productives. Il faut encourager le développement de ces activités, qui constituent sans nul doute l'essentiel de l'avenir économique de Bruxelles.

Ces activités s'exercent certes dans un "bureau" au sens commun, mais elles sont liées au secteur de la production et participent à son renouveau.

C'est à la fois le lien avec le secteur de la production et le caractère innovateur, original, des travaux qui permettent de distinguer les activités de conception de prototype de la simple prestation de service intellectuel.

Ce concept d'originalité est capital, puisqu'il s'agit de favoriser le renouveau industriel.

A cet égard, on peut considérer qu'est visée par la notion de conception de prototype, l'activité qui consiste à concevoir un bien matériel ou immatériel:

- qui soit susceptible de faire l'objet d'une protection particulière en tant que création intellectuelle (en vertu de la loi sur les droits d'auteur ou sur les brevets, ou en vertu de la loi uniforme Bénélux sur la protection des dessins et des modèles);
- qui puisse s'intégrer dans un processus de production (ainsi, l'activité d'un architecte ou d'un auteur de bandes dessinées, qui relève certes de la création originale, ne s'apparente pas à de la conception de prototype).

IV. La définition du bureau

Le retrait des professions libérales consistant en des activités médicales et paramédicales de la notion de bureau permet de les envisager

drempels die gelden in de bijzondere voorschriften), maar als deel uitmakend van de activiteiten waarbij ze behoren.

III. Het begrip "prototype"

In 1995 had de gewestelijke ontwikkelingscommissie in haar advies over het ontwerp van gewestelijk ontwikkelingsplan reeds de nadruk gelegd op de mogelijkheden van Brussel op het vlak van research en development en adviseerde:

- een industriële heropleving gebaseerd op research naar de conceptvorming van nieuwe producten, die grotendeels wordt verricht door kleine vernieuwende bedrijven,
- de drain van de research-development naar de productie.

Het begrip "hoogtechnologische activiteit", dat reeds aanwezig is in het gewestelijk ontwikkelingsplan, concretiseert die ideeën. Het GBP vervolledigt dit begrip door de toevoeging van het begrip "conceptvorming van prototype".

Wat omvat dat begrip?

Conceptvorming veronderstelt research en denkwerk en omvat alle fasen van de development, van het ontstaan van het idee tot de concrete uitwerking ervan (het prototype).

Het begrip "prototype" veronderstelt een zekere originaliteit (omdat het prototype in de industrie het eerste proefexemplaar is voor de lancering van de productie in serie).

Deze development gebeurt doorgaans in rechtstreekse samenwerking met de bedrijven die vallen onder de categorie van de productie-activiteiten. De ontwikkeling van die activiteiten moet worden bevorderd, ze zijn ongetwijfeld essentieel voor de economische toekomst van Brussel.

Deze activiteiten vinden weliswaar plaats in een "kantoor" in gewone zin, toch hangen ze samen met de productiesector en dragen ze bij tot de opleving ervan.

Het is zowel de band met de productiesector als het innoverende en originele karakter van de werkzaamheden die toelaten een onderscheid te maken tussen de activiteiten inzake de conceptvorming van het prototype en de eenvoudige prestatie van een intellectuele dienstverlening.

Deze originele conceptvorming is van kapitaal belang omdat de industriële opleving wordt bevorderd.

In dat opzicht kan ervan worden uitgegaan dat de activiteit die bestaat in de vorming van een materieel of immaterieel goed:

- dat bijzondere bescherming kan genieten als intellectuele creatie (krachtens de wet op de auteursrechten of op de brevetten of krachtens de eenvormige Beneluxwet betreffende de bescherming van de tekeningen en modellen);
- dat zich kan integreren in een productieproces (zo is de activiteit van een architect of van een striptekenaar die zeker een originele creatie is, niet verwant aan de conceptvorming van een prototype).

IV. De definitie van kantoor

De weglating van de vrije beroepen (medische en paramedische activiteiten) uit het begrip kantoor laat toe deze te beschouwen als

en tant qu'équipement d'intérêt collectif et de service public, ce qui correspond mieux à leur rôle social et de santé.

Quant aux services matériels, quand ils ne relèvent pas de la notion de commerce (ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels sont fournis des services...), ils sont nécessaires au secteur industriel et s'intègrent dès lors dans le processus de production (par exemple, des services tels que le transport ou la maintenance).

C'est pourquoi ce type de services ont été retirés de la notion de bureau et rattachés aux activités productives.

Le ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics et du Transport,

Hervé HASQUIN

uitrusting van collectief belang of van openbare diensten, wat meer in overeenstemming is met de rol ervan op sociaal en geneeskundig vlak.

Wanneer de materiële diensten niet vallen onder het begrip handelszaak (geheel van lokalen die toegankelijk zijn voor het publiek en waarin diensten worden verleend...) zijn ze noodzakelijk voor de nijverheidssector en passen ze derhalve in het productieproces (bijvoorbeeld van de diensten zoals vervoer of onderhoud).

Daarom werd dit soort diensten weggelaten uit het begrip kantoor en gekoppeld aan de productie-activiteiten.

De minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken en Vervoer,

Hervé HASQUIN

Annexe 2

Projet de plan Régional d'Affectation du sol

Note méthodologique

I. INTRODUCTION

1. Historique

La loi de 1962 organise la planification et l'urbanisme. Depuis le 28 novembre 1979, le plan de secteur (P.S.) de l'Agglomération bruxelloise est entré en vigueur. Il est le seul plan réglementaire couvrant la totalité du territoire régional.

En 1989, suite à la régionalisation, une ordonnance organique remplace la Loi de 1962. Cette nouvelle ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (O.P.U.) comporte deux grandes parties: la planification qui définit les niveaux de plans et, les procédures en matière d'urbanisme.

En ce qui concerne la planification, elle définit quatre niveaux de plans dont deux plans régionaux:

- le Plan régional de développement (P.R.D.) établi lors de la première législature de la Région est entré en vigueur le 3 mars 1995. Il constitue le projet de ville. Ce plan est indicatif et n'a pas de valeur réglementaire, mais doit être respecté par les administrations. Il a cependant été daté et un volet réglementaire en raison de l'urgence des modifications à apporter aux prescriptions littérales et graphiques du plan de secteur.
- le plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) élaboré sous la deuxième législature.

La réalisation du P.R.A.S. est obligatoire. Il doit cependant être le seul plan réglementaire au niveau régional. Pour ce faire, l'O.P.U. a été modifiée et a abrogé le volet réglementaire du P.R.D. le 19 août 1998. Le plan de secteur et les plans particuliers d'affectation du sol restent en vigueur, mais leurs dispositions sont suspendues dans la mesure où elles sont contraires au projet de P.R.A.S., pendant la durée de vie du projet de P.R.A.S. soit du 3 septembre 1998 à l'adoption définitive du P.R.A.S.

Ces mêmes dispositions seront abrogées lors de l'entrée en vigueur du P.R.A.S. définitif.

L'O.P.U. impose une abrogation explicite des dispositions non conformes du P.R.A.S., ce qui nécessite une énumération complète de ces dispositions, tant celles du P.S. que des P.P.A.S.

Après l'enquête publique et les différentes consultations, le P.R.A.S. définitif comprendra l'abrogation des dispositions non conformes des plans inférieurs et l'abrogation totale du plan de secteur.

2. Contenu du projet de P.R.A.S.

L'ensemble du Projet de P.R.A.S. est publié au *Moniteur belge* du 19 août 1998 et comprend:

2.1. Arrêté du Gouvernement

L'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1998, paru au *Moniteur belge* le 19 août 1998 comprend les suspensions des dispositions contraires du plan de secteur et des P.P.A.S. Ces dernières sont classées

Bijlage 2

Ontwerp van Gewestelijk Bestemmingsplan

Methodologische nota

I. INLEIDING

1. Historiek

De Wet van 1962 regelt de planning en de stedenbouw. Sinds 28 november 1979 is het gewestplan (G.P.) van de Brusselse agglomeratie van kracht. Dit verordenend plan bestrijkt als enige het ganse gewestelijk grondgebied.

Naar aanleiding van de gewestvorming in 1989 vervangt een organieke ordonnantie de Wet van 1962. Deze nieuwe ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw (O.P.S.) omvat twee luiken: de planning, die de planniveaus bepaalt, en de stedenbouwkundige procedures.

De planning bepaalt vier planniveaus waaronder twee gewestplannen:

- het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP), dat is opgesteld tijdens de eerste legislatuur en dat op 3 maart 1995 in werking trad. Het vormt een stadsproject. Het plan heeft een richtinggevende waarde, geen verordenende. De besturen dienen het evenwel na te leven. Toch werd er geopteerd voor een verordenend luik omdat de geschreven en grafische voorschriften van het gewestplan dringend dienden te worden gewijzigd;
- het gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.), dat tijdens de tweede legislatuur is uitgewerkt.

De verwezenlijking van het G.B.P. is derhalve verplicht. Het moet evenwel het enige verordenend plan op gewestelijk niveau zijn. Daartoe werd de O.P.S. gewijzigd en werd het verordenend luik van het GewOP opgeheven op 19 augustus 1998. Het gewestplan en de bijzondere bestemmingsplannen blijven van kracht, maar hun bepalingen worden opgeheven als zij strijdig zijn met het ontwerp van GBP en dit tijdens de geldigheidsduur van het ontwerp van GBP, namelijk van 3 september 1998 tot de definitieve aanneming van het GBP.

Diezelfde bepalingen zullen worden opgeheven bij de inwerking-treding van het definitieve G.B.P.

De O.P.S. legt een uitdrukkelijke opheffing op van de bepalingen die niet overeenstemmen met het G.B.P., hetgeen een volledige opsomming van die bepalingen, zowel die van het G.P. als van de B.B.P.'s vereist.

Na het openbaar onderzoek en de verschillende raadplegingen zal het definitieve G.B.P. de opheffing van de bepalingen die niet in overeenstemming zijn met de lagere plannen alsook de volledige opheffing van het gewestplan omvatten.

2. Inhoud van het ontwerp van G.B.P.

Het hele ontwerp van G.B.P. is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1998 en omvat:

2.1. Regeerbesluit

Het Regeerbesluit van 16 juli 1998, dat verscheen in het *Belgisch Staatsblad* van 19 augustus 1998, omvat de opschorting van de strijdige bepalingen van het gewestplan en van de B.B.P.'s. Deze laatste

par communes et par numéro de dossier régional et énoncent en quoi une disposition spécifique du plan, quelle soit littérale ou graphique, est contraire aux prescriptions littérales ou graphiques du projet de P.R.A.S.

L'arrêté comporte également le cahier des prescriptions.

2.2. Cahier des prescriptions

Le cahier des prescriptions comprend les prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, les prescriptions particulières relatives à chacune des zones définies au plan, les prescriptions relatives aux voiries et aux transports en commun, le glossaire des principaux termes utilisés dans ces documents, le programme des zones d'intérêts régional et des zones d'intérêt régional à aménagement différé.

2.3. Cartes

Le projet de P.R.A.S. comprend sept cartes.

Cinq cartes sont établies à l'échelle du 1/10.000ème.
 Carte n° 1: Situation existante de fait.
 Carte n° 2: Situation existante de droit.
 Carte n° 3: Affectation du sol.
 Carte n° 4: Superficies de bureaux existantes.
 Carte n° 5: Superficies de bureaux admissibles.

Deux cartes sont établies à l'échelle du 1/20.000ème.
 Carte n° 6: Voies de communication, voiries
 Carte n° 7: Voies de communication, transports en commun

3. Elaboration du projet de P.R.A.S.

L'O.P.U. définit le contenu du projet de P.R.A.S.

Par ailleurs, les études prospectives et préliminaires au P.R.D. ont permis d'évaluer les besoins futurs. Certaines études n'étant pas abouties, dans le cadre du projet de P.R.A.S. les données ont été complétées, notamment sur le commerce, les équipements d'intérêt régional ou de service public, les périmètres d'intérêt régional, les espaces verts, les intérieurs d'îlot, le bilan du plan de secteur et celui des mesures particulières de publicité. Ces études peuvent être consultées à l'administration de l'aménagement du territoire et du logement au service planification.

Les études préliminaires du projet de P.R.A.S. ont permis de faire la synthèse des études existantes, de compléter les observations et d'approfondir les connaissances.

En fonction des contraintes juridiques, des études et des objectifs, le projet de P.R.A.S. a été établi. Il est soumis à l'enquête publique du 1^{er} septembre 1998 au 31 octobre 1998.

II. CONTENU DES CARTES

Carte 1: SITUATION EXISTANTE DE FAIT

1. Les affectations et mixités des fonctions

1.1. Résultats de l'enquête de terrain

Dans le cadre de la réalisation de la situation existante de fait du P.R.A.S., l'enquête de terrain constitue la banque de données de l'Atlas

zijn gerangschikt per gemeente en per gewestelijk dossiernummer en vermelden waarom een bijzondere bepaling van het plan, ongeacht het gaat om een geschreven of grafische, strijdig is met de geschreven of grafische voorschriften van het ontwerp van G.B.P.

Het besluit bestaat eveneens uit de bundel van de voorschriften.

2.2. Bundel van de voorschriften

De bundel van de voorschriften omvat de algemene voorschriften betreffende alle gebieden, de bijzondere voorschriften betreffende elk van de gebieden die zijn vastgelegd op het plan, de voorschriften betreffende de wegen en het openbaar vervoer, de verklarende woordenlijst van de voornaamste begrippen die in deze documenten zijn gehanteerd, het programma van de gebieden van gewestelijk belang en van de gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg.

2.3. Kaarten

Het ontwerp van G.B.P. omvat zeven kaarten

Vijf kaarten zijn opgemaakt op schaal van 1/10.000°.
 Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand.
 Kaart 2: Bestaande rechtstoestand.
 Kaart 3: Bodembestemming.
 Kaart 4: Bestaande kantooroppervlakten.
 Kaart 5: Toelaatbare kantooroppervlakten.

Twee kaarten zijn opgemaakt op schaal van 1/20.000°.
 Kaart 6: Verkeerswegen, wegen
 Kaart 7: Verkeerswegen, openbaar vervoer

3. Uitwerking van het ontwerp van G.B.P.

De O.P.S. bepaalt de inhoud van het ontwerp van G.B.P.

Voorts konden de toekomstige behoeften worden geëvalueerd aan de hand van voorbereidende studies van het GewOP. Waar sommige studies in het raam van het ontwerp van G.B.P. nog niet waren afgerond, zijn de gegevens vervolledigd, met name wat betreft de handel, de uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, de perimeters van gewestelijk belang, de groene ruimten, de binnenterreinen van huizenblokken, de balans van het gewestplan en die van de bijzondere maatregelen van openbaarmaking.

De studies kunnen worden geraadpleegd op het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting, dienst planning. Aan de hand van de voorbereidende studies van het ontwerp van G.B.P. kon een synthese worden gemaakt van de bestaande studies, en werden de bemerkingen vervolledigd en de kennis verdiept.

Op basis van de juridische beperkingen, studies en doelstellingen werd het ontwerp van G.B.P. opgesteld, en wordt het onderworpen aan het openbaar onderzoek van 1 september 1998 tot 31 oktober 1998.

II. INHOUD VAN DE KAARTEN

Kaart 1: BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

1. De bestemmingen en het gemengd karakter van de functies

1.1. Resultaten van het terreinonderzoek

In het raam van de verwezenlijking van de bestaande feitelijke toestand van het G.B.P. vormt het terreinonderzoek de gegevensbank

régional. L'enquête a récolté les données suivantes pour l'ensemble des bâtiments et des terrains de la Région: adresse, parcelle cadastrale, nombre de niveau, typologie, état, affectation(s), description, etc.

Ces informations sont inventoriées sur des fiches «bâtiments» et des fiches «terrains».

Ces fiches se structurent de la manière suivante: pour chaque bâtiment, la fiche distingue une affectation qualifiée de principale ou secondaire pour d'une part, le rez-de-chaussée de l'immeuble et d'autre part, pour l'ensemble de ses étages. Par exemple: un immeuble peut avoir au rez-de-chaussée, du commerce et du bureau avec en affectation principale le commerce et en affectation secondaire le bureau; aux étages il peut y avoir du logement et du bureau avec le logement en affectation principale et le bureau en affectation secondaire.

L'Atlas régional ne précise pas, hormis pour les bureaux, les superficies de plancher des différentes affectations présentes dans les bâtiments.

Dans le cadre de la représentation graphique de la situation existante de fait, cette information est généralisée, tout en étant précise et la plus complète possible. Elle doit rester lisible et pouvoir être interprétée dans l'optique de la réalisation du plan régional d'affectation du sol.

1.2. Principe général

La carte de la situation existante de fait a été conçue en attribuant aux îlots ou aux parties d'îlots une couleur correspondant à leur utilisation dominante.

La méthode utilisée pour la réalisation de la carte de situation existante de fait se base sur deux méthodes de représentation: l'une à l'échelle de l'îlot, l'autre à l'échelle de l'immeuble et de sa parcelle.

Le service de cartographie de l'A.A.T.L. a intégré dans UrbIS le fond bâti de la carte IGN au 1/10.000ème, après l'avoir recalé dans la géométrie UrbIS et découpé par parcelle et par bâtiment. On dispose ainsi, automatiquement, des superficies bâties au sol de chacun des bâtiments de la Région. Le relevé de terrain réalisé pour la situation existante de fait, permet en outre, de connaître le nombre de niveaux de chaque bâtiment d'une même parcelle. L'enquête de terrain relevant pour chacun de ces bâtiments l'(es) affectation(s) qui lui est propre. Il est donc possible d'évaluer, par bâtiment, la part relative et absolue de son (ses) affectation(s).

La généralisation cartographique a eut pour effet de considérer la même superficie au rez-de-chaussée et aux étages sauf si des différentes importantes de niveau ont eu pour effet de séparer le bâtiment en plusieurs unités.

1. Représentation des activités économiques dominantes par immeuble

Le principe choisi est de représenter les bâtiments et leurs parcelles pour lesquels une fonction autre que le logement domine à concurrence d'au moins 70 % de la superficie de plancher du bâtiment et occupe un minimum de 300 m².

Le seuil de 300 m² a été choisi principalement en fonction des limites d'activité par immeuble prévues dans les prescriptions particulières du P.R.A.S.

La part des activités relevée dans chaque immeuble est pondérée selon qu'elle est qualifiée de principale, secondaire ou autre et cela tant au rez-de-chaussée qu'aux étages: 70 % de la superficie de

van de gewestelijke Atlas. Voor alle gebouwen en terreinen op het Gewest verzamelde het terreinonderzoek de volgende gegevens: adres, kadastraal perceel, nummer van de verdieping, typologie, staat, bestemming(en), omschrijving, enz.

Deze gegevens zijn ondergebracht op bestanden "gebouwen" en "terreinen".

Deze bestanden zijn als volgt gestructureerd: voor elk gebouw onderscheidt het bestand een primaire of secundaire bestemming van het gelijkvloers van het onroerend goed enerzijds en voor alle verdiepingen anderzijds. Een voorbeeld: een gebouw kan op het gelijkvloers een handelszaak en een kantoor hebben met handel als primaire bestemming en kantoor als secundaire bestemming; op de bovenverdiepingen kunnen er woningen en kantoren aanwezig zijn met huisvesting als primaire bestemming en kantoor als secundaire bestemming.

De gewestelijke Atlas geeft, behalve voor de kantoren, geen verduidelijking van de vloeroppervlakten van de verschillende bestemmingen in de gebouwen.

In het raam van de grafische voorstelling van de bestaande feitelijke toestand is deze informatie zo precies en volledig mogelijk gegeneraliseerd. Ze moet leesbaar en begrijpelijk blijven in de optiek van de verwezenlijking van het gewestelijk bestemmingsplan.

1.2. Algemeen principe

Op de kaart van de bestaande feitelijke toestand kregen de huizenblokken of delen van huizenblokken een kleur die overeenkomt met het hoofdgebruik ervan.

De methode die werd gebruikt voor de opmaak van de kaart van de bestaande feitelijke toestand was gebaseerd op twee voorstellingsmethodes: de ene methode op schaal van het huizenblok, de andere op schaal van het onroerend goed en het perceel ervan.

De dienst cartografie van het B.R.O.H. heeft in UrbIS de grondkaart van de bebouwing van de NGI-kaart op 1/10.000^e opgenomen na deze te hebben aangepast aan de geometrie van UrbIS en deze per gebouw en per perceel te hebben verdeeld. Automatisch bekomt men dan bebouwde oppervlakten voor elk van de gebouwen binnen het Gewest. Aan de hand van de terreinopmeting van de bestaande feitelijke toestand kent men bovendien het aantal verdiepingen van de gebouwen op eenzelfde perceel. Aangezien het terreinonderzoek voor alle gebouwen de bestemming(en) geeft, is het dan ook mogelijk om per gebouw een evaluatie te maken van het relatieve en absolute aandeel van de bestemming(en) ervan.

De cartografische generalisering leidde tot de benadering van de oppervlakte van de gelijkvloers en de verdiepingen als een en dezelfde behalve indien aanzienlijke verschillen qua verdieping leidden tot de opdeling van het gebouw in meerdere eenheden.

1. Voorstelling van de overheersende economische activiteiten per onroerend goed

Er werd voor geopteerd om de gebouwen en de percelen ervan weer te geven waarvan de overheersende functie niet de huisvesting is en die minstens 70% van de vloeroppervlakte van het gebouw beslaat en minimum 300 m² bestrijkt.

De drempel van 300 m² werd in hoofdzaak gekozen in functie van de grenzen inzake activiteit per onroerend goed zoals voorzien in de bijzondere voorschriften van het G.B.P.

Het aandeel van de opgemeten activiteiten in elk gebouw wordt zowel voor de gelijkvloers als de verdiepingen bepaald naar gelang van het feit of het een primaire, secundaire of andere bestemming is:

plancher si l'affectation est principale, 20 % si l'affectation est secondaire et 10 % pour une affectation non précisée (autre). Le calcul permet ainsi d'aboutir à une estimation des superficies occupées par toutes les affectations existantes par bâtiment.

Ainsi, la carte distingue cinq types d'activité: les bureaux, les équipements d'intérêt collectif ou de service public, les commerces, les industries et les hôtels:

- les bureaux comprennent les administrations des secteurs publics et parapublics, les sièges administratifs des banques et assurances, les entreprises, les associations, les syndicats, les professions libérales (non médicales ou paramédicales), les bureaux d'études, les bureaux de Conseil, les activités immobilières, ...
- les équipements d'intérêt collectif ou de service public reprennent tous les types d'enseignement et de garde d'enfant, les maisons communales, les professions libérales de type médical et paramédical, les équipements de santé, de sports, culturels et de loisirs, les services de transport, de protection de la population, les postes,...
- les commerces englobent les commerces de gros et de détails, les restaurants, cafés..., les pharmacies, les salons de coiffure..., les agences de banque et de mutuelle, ...
- les industries associent les bâtiments utilisés par le secteur primaire, les différentes industries et leurs entrepôts, les fabriques, les ateliers de production ou de réparation, les laboratoires, les services de recherche scientifique,...
- les hôtels reprennent l'hôtellerie en général, les pensions, les auberges de jeunesse, les flat-hôtels, les appart-hôtels...

Les bâtiments inoccupés sont renseignés par leur ancienne occupation.

Les bâtiments à l'abandon sont identifiés cartographiquement comme unité selon les critères de superficies indiqués ci-dessus.

Les parcelles, qui peuvent abriter plusieurs bâtiments ayant des affectations différentes, sont représentées dans la couleur (atténuée) de l'activité dominante sur la parcelle.

Ainsi, ce premier choix de représentation permet d'isoler les principaux bâtiments de type "mono-fonctionnel" autres que le logement et, par voie de conséquence, permet de dégager et qualifier l'ensemble des zones d'activité dans le tissu urbain.

2. Evaluation de la mixité globale par îlot

Après avoir représenté certains bâtiments et leurs parcelles en fonction de leur activité dominante, la seconde méthode consiste à représenter la mixité des îlots que représente les activités qui échappent aux premiers critères de représentation décrits cidessus.

La carte distingue cinq taux de mixité global par îlot sans faire de distinction entre les activités présentes. Ce choix se justifie d'abord, parce que la représentation de toutes les combinaisons possibles d'activités compromettrait sérieusement la lisibilité de la carte; ensuite, parce que la représentation des bâtiments de type "mono-fonctionnel" avec un seuil relativement bas (300 m²) donne une indication acceptable sur le type d'activité dominant sur l'îlot ou dans la zone.

Ainsi, la mixité globale par îlot est évaluée sur base des estimations des superficies de plancher de chaque activité par immeuble. Le rapport

70% van de vloeroppervlakte voor een primaire bestemming, 20% voor een secundaire bestemming en 10% voor een niet nader omschreven bestemming (andere). Op basis van deze berekening bekomt men een raming van de oppervlakten die ingenomen zijn door alle bestemmingen die aanwezig zijn in het gebouw.

Zo onderscheidt de kaart vijf soorten activiteiten: kantoren, uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, nijverheid en hotels:

- de kantoren omvatten de administraties van de openbare en semi-openbare sectoren, de administratieve zetels van de banken en verzekeringen, van de bedrijven, vennootschappen, syndicaten, vrije beroepen (medische noch paramedische), studiebureaus, adviesbureaus, vastgoedactiviteiten,...
- de uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten omvatten alle soorten onderwijs en kinderdagverblijven, gemeentehuizen, vrije beroepen (medische en paramedische), gezondheids-, sport-, culturele en vrijetijdsvoorzieningen, vervoerdiensten, civiele bescherming, postkantoren,...
- de handelszaken omvatten de groot- en kleinhandelszaken, restaurants, cafés, ... apotheken, kapperszaken, ... bankagentschappen en ziekenfondsen,...
- de nijverheid omvat de gebouwen die worden gebuikt door de primaire sector, de verschillende nijverheden en de opslagplaatsen ervan, fabrieken, productie- of herstellwerkplaatsen, laboratoria, diensten voor wetenschappelijk onderzoek,...
- de hotels omvatten het hotelwezen in het algemeen, pensions, jeugdherbergen, flathotels, apparthotels,...

Voor de leegstaande gebouwen wordt de voormalige bezetting vermeld.

De verlaten gebouwen worden op de kaart omschreven als eenheid volgens de voornoemde oppervlaktecriteria.

De percelen waarop meerdere gebouwen met verschillende bestemmingen kunnen zijn gevestigd, hebben de (lichte) kleur van de overheersende activiteit op het perceel.

Zo kunnen via deze eerste voorstellingskeuze de voornaamste gebouwen van het "monofunctionele" type (huisvesting niet inbegrepen) worden geïsoleerd en kunnen alle activiteitengebieden in het stedelijk weefsel bijgevolg worden afgebakend en geïdentificeerd.

2. Evaluatie van het globale gemengd karakter per huizenblok

Na de voorstelling van bepaalde gebouwen en de percelen ervan in functie van hun overheersende activiteit, bestaat de volgende methode in de voorstelling van het gemengd karakter van de huizenblokken met activiteiten die niet vallen onder de voornoemde eerste voorstellingscriteria.

De kaart onderscheidt vijf gradaties van globaal gemengd karakter per huizenblok zonder onderscheid te maken tussen de aanwezige activiteiten. Deze keuze is eerst en vooral gerechtvaardigd omwille van het feit dat de voorstelling van alle mogelijke combinaties van activiteiten de leesbaarheid van de kaart ernstig in het gedrang zou brengen, vervolgens omdat de voorstelling van de gebouwen van het "monofunctionele" type met een relatief lage drempel (300 m²) een aanvaardbare indicatie geeft over het soort activiteit dat overheersend is in het huizenblok of in het gebied.

Zo wordt het globale gemengd karakter per huizenblok geëvalueerd op basis van de ramingen van de vloeroppervlakte van elke activiteit

entre cette part d'occupation des activités économiques et celle occupée par le logement détermine la mixité de l'îlot.

Le logement comprend les immeubles utilisés pour l'habitation ou le séjour tels que les chambres d'étudiant, les meublés, les maisons de repos, les homes d'accueil ainsi que leurs compléments: cours, jardins, annexes, zones de recul, ...

Remarques:

1. Des superficies ont été exclues du calcul de mixité globale de l'îlot: les équipements d'intérêt collectif ou de service public, les commerces (parce qu'ils sont représentés au moyen de liserés) et tous les bâtiments de type "mono-fonctionnel" déjà représentés sur la carte et donc intégrés dans l'évaluation de la mixité.
2. Une analyse de la courbe de distribution des valeurs de mixité sur l'ensemble de la Région a conduit à fixer le nombre de classes de mixité à cinq selon ratio: la surface plancher bureau, industrie, hôtel sur la surface planchers logement donne un rapport de 0 à 2%, de 2 à 4%, de 4 à 12%, de 12 à 45% et de plus de 45%. La couleur de fond de l'îlot correspond donc à un degré de mixité global de l'îlot.

2. Les noyaux commerciaux

Les noyaux commerciaux sont tracés sur base des données issues de la banque de données de l'Atlas régional.

Les liserés commerciaux sont identifiés s'ils présentent au moins une densité de 10 commerces et une fréquence de façade commerciale de un immeuble sur trois. Les cellules vides sont comptabilisées.

La structure commerciale n'a pas été pris en compte, c'est-à-dire que les liserés reprennent indifféremment les commerces spécialisés et les commerces de proximité.

1.3. Les espaces verts

La carte de la situation existante de fait distingue huit types d'espaces verts, dont la définition repose sur l'utilisation principale de l'espace. Plusieurs principes de base ont été adoptés pour la réalisation de cet inventaire:

- une définition large du terme "espace vert" qui regroupe tout espace comportant des plantations (même très disparates) et actuellement affecté à la détente, à l'embellissement, aux plantations, à la conservation de la nature,...
- une limitation de la taille des espaces pris en compte (4 ares pour la zone densément bâtie et 15 ares pour le reste de la Région, sauf pour certaines catégories (1), où le seuil de 4 ares est appliqué sur tout le territoire);
- l'exploitation de la base de données géographiques de l'IGN au 1:10.000 (prises de vue: 1988), mise à jour grâce aux photographies aériennes au 1:4.000 prises par Eurosense en avril 1996 pour la Région de Bruxelles-Capitale.

(1) Les catégories "parcs, jardins et plaines de jeux, accessibles au public" et "espaces verts associés à la voirie".

per onroerend goed. De verhouding tussen de het aandeel ingenomen door economische activiteiten en het aandeel voor huisvesting bepaalt het gemengd karakter van het huizenblok.

De huisvesting omvat de onroerende goederen die gebruikt worden voor bewoning of verblijf zoals studentenkamers, gemeubelde kamers, rustoorden, opvanghomes alsook de aanhorigheden ervan: koeren, tuinen, bijgebouwen, achteruitbouwstroken,...

Opmerkingen:

1. Van de berekening van het globale gemengd karakter van het huizenblok werden bepaalde oppervlakten uitgesloten: de uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, de handelszaken (omdat ze reeds zijn voorgesteld via linten) en alle gebouwen van het "monofunctionele" type die reeds zijn voorgesteld op de kaart en dus opgenomen in de evaluatie van het gemengd karakter.
2. Door een analyse van de verdeelcurve van de waarden van het gemengd karakter over het hele Gewest konden 5 klassen inzake gemengd karakter worden vastgesteld: verhouding oppervlakte voor kantoren, nijverheid, hotel/ vloeroppervlakte voor huisvesting van 0 tot 2%, van 2 tot 4%, van 4 tot 12%, van 12 tot 45% en van meer dan 45%. De grondkleur van het huizenblok stemt aldus overeen met een gradatie van het globale gemengd karakter van het huizenblok.

2. De handelskernen

De handelskernen zijn opgetekend op basis van de gegevens uit de databank van de gewestelijke Atlas.

De linten voor handelskernen zijn aangeduid indien er sprake is van minstens een dichtheid van 10 handelszaken en er een handelsgevel om de drie gebouwen is. De lege cellen zijn geïnventariseerd.

De handelsstructuur is niet in aanmerking genomen, dat wil zeggen dat de linten zonder onderscheid de speciaalzaken en de buurthandelszaken opnemen.

1.3. Groene ruimten

De kaart van de bestaande feitelijke toestand onderscheidt acht soorten groene ruimten, waarvan de definitie stoelt op het hoofdgebruik van de ruimte. Meerdere basisprincipes werden aangenomen voor de opmaak van deze inventaris:

- een ruime definitie van het begrip "groene ruimte" die elke ruimte die voorzien is van beplanting (zelfs indien deze verspreid is) omvat en die thans bestemd is voor ontspanning, verfraaiing, beplanting, natuurbehoud,...
- een beperking van de omvang van de in aanmerking genomen ruimten (4 are voor een dichtbebouwd gebied en 15 are voor de rest van het Gewest, behalve voor bepaalde categorieën (1), waar de drempel van 4 are van toepassing is op het hele grondgebied);
- het gebruik van de geogafische gegevensbank van het NGI op 1:10.000 (opnames: 1988) en die is bijgewerkt dankzij de luchtfoto's op 1:4.000, genomen door Eurosense in 1996 voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(1) De categorieën "parken, tuinen en speelpleinen" die voor het publiek toegankelijk zijn en "groene ruimten op en langs de weg".

Les catégories d'espaces verts à prendre en considération ont été définies, de manière à simplifier la représentation et permettre un passage cohérent de la situation de fait aux affectations:

1. les parcs, jardins et plaines de jeux combinent en général plusieurs fonctions. Il s'agit d'espaces aménagés et gérés à des fins récréatives, décoratives ou de jeux. Ils sont le plus souvent accessibles au public.
2. les terrains de loisirs et de sport de plein air, quel que soit leur degré de verdurisation.
3. les bois sont des étendues plantées d'arbres.
4. les terres cultivées regroupent toutes les parcelles affectées à la culture, que celle-ci soit destinée à la production agricole, horticole ou ligneuse.
5. les aménagements minéraux ou végétaux associés aux voiries sont des espaces plus ou moins verdurisés, associés aux infrastructures de déplacement (route, métro, chemin de fer), aménagés ou non et accessibles ou non au public.
6. les cimetières, quel que soit leur degré de verdurisation.
7. les grands domaines privés sont constitués de parcs et jardins privés d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha (2 ha en seconde couronne), le plus souvent associés à des ensembles d'immeubles dits "barres de logement".
8. les espaces verts à fonction écologique dominante sont des sites à aménagement minimum, gérés dans une optique de maintien de leurs caractéristiques semi-naturelles.
9. les friches sont des terrains non occupés plus ou moins verdurisés issus de la démolition, d'une urbanisation incomplète ou de l'abandon d'activités agricoles, sylvicoles ou industrielles.

Sauf exception, tous les "objets verts" d'une superficie supérieure ou égale à 4 ou 15 ares ont été inventoriés. Le statut de propriété du terrain n'a pas été pris en compte sauf pour la catégorie des "grands domaines privés".

1.4. Les intérieurs d'îlot

La base des informations utilisées pour l'établissement de la situation existante de fait des intérieurs d'îlot est la collection de photographies aériennes réalisées par Eurosense en avril 1996, à l'échelle du 1/4.000, pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale.

Chaque intérieur d'îlot a été examiné en tenant compte des critères suivants:

- superficie bâtie en intérieur d'îlot;
- présence de jardins;
- présence d'arbres;
- qualité et caractère homogène des éléments minéraux ou bâtis.

Sur base de ces critères, quatre catégories d'intérieurs d'îlot ont été définies:

1. les intérieurs d'îlot vert présentent une dominance de jardins (et d'arbres), ainsi qu'une superficie bâtie inférieure au tiers de celle de l'intérieur d'îlot;

De in aanmerking te nemen categorieën van groene ruimten werden omschreven om de voorstelling te vereenvoudigen en een coherente overgang van de feitelijke toestand naar de bestemmingen mogelijk te maken:

1. de parken, tuinen en speelpleinen hebben over het algemeen meerdere functies. Het gaat om ruimten die zijn aangelegd en beheerd met het oog op recreatie, versiering of spel. Ze zijn meestal toegankelijk voor het publiek.
2. de terreinen voor sport en ontspanningsactiviteiten in de open lucht, ongeacht de graad van ingroening.
3. de bossen zijn met bomen beplante oppervlakten.
4. de teelgronden omvatten alle percelen bestemd voor de kweek, namelijk voor landbouw, tuinbouw of houtproductie.
5. de groen- of minerale aanleg op en langs de wegen zijn min of meer van groen voorziene ruimten, en houden verband met de vervoerinfrastructuur (wegen, metro, spoor), al dan niet ingericht en al dan niet voor het publiek toegankelijk.
6. de begraafplaatsen, ongeacht de ingroeningsgraad.
7. de grote privé domeinen hebben particuliere parken en tuinen met een oppervlakte van meer dan of gelijk aan 1 ha (2 ha in de tweede kroon), meestal houden ze verband met gebouwencomplexen of zogenaamde "woonblokken".
8. de groene ruimten met een overwegend ecologische functie zijn landschappen met een minimuminrichting, beheerd in een optiek van het behoud van hun semi-natuurlijke kenmerken.
9. de braakliggende terreinen zijn niet-bebouwde terreinen met een zekere ingroening, als gevolg van de sloop, een onvolledige verstedelijking of het verdwijnen van landbouw-, bosbouw- of nijverheidsactiviteiten.

Behoudens uitzonderingen zijn alle "groene objecten" met een oppervlakte van meer dan of gelijk aan 4 of 15 are in de inventaris opgenomen. Het eigendomsstatuut van het terrein werd niet in aanmerking genomen, behalve voor de categorie "grote privé domeinen".

1.4. Binnenterreinen van huizenblokken

Als basis voor de gegevens die gebruikt zijn voor de vaststelling van de bestaande feitelijke toestand van de binnenterreinen van huizenblokken dient de verzameling luchtfoto's, genomen door Eurosense in april 1996 op schaal 1/4.000 voor rekening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Elk binnenterrein werd onderzocht waarbij rekening werd gehouden met de volgende criteria:

- bebouwde oppervlakte op het binnenterrein van het huizenblok;
- aanwezigheid van tuinen;
- aanwezigheid van bomen;
- kwaliteit en homogeen karakter van de minerale of bebouwde elementen.

Op basis van die criteria werden vier categorieën van huizenblokken bepaald:

1. de groene binnenterreinen van huizenblokken met overwegend tuinen (en bomen) en waarvan de bebouwde oppervlakte minder dan een derde van het binnenterrein bedraagt;

2. les intérieurs d'îlot moyennement occupés se caractérisent par une superficie bâtie comprise entre un et deux tiers de celle de l'intérieur d'îlot. Lorsque l'occupation est structurée et n'affecte que certaines parties de l'intérieur d'îlot, les jardins étant préservés sur le reste de l'îlot, la qualité de cet intérieur est préservée.
3. les inférieurs d'îlot moyennement occupés, dont l'occupation est aléatoire et hétéroclite, composée de nombreuses annexes, de parking et/ou de boxes de garages et affecte l'entièreté de l'intérieur d'îlot, et pour lesquels un réaménagement serait bienvenu.
4. les inférieurs d'îlot fortement occupés, présentent une superficie bâtie supérieure à deux tiers de celle de l'intérieur d'îlot et peu ou pas de jardins, eux-mêmes généralement dégradés.

De manière à ne pas surcharger la carte de situation de fait, ces quatre catégories ont été regroupées en deux classes:

- les intérieurs d'îlot de bonne qualité reprennent les intérieurs d'îlot verts et les intérieurs moyennement occupés dont la qualité n'est pas affectée par le bâti existant (1-2);
- les intérieurs d'îlot peu verdurisés regroupent les intérieurs d'îlot moyennement occupés à réaménager et les intérieurs d'îlot fortement occupés (3-4).

Lors de l'examen de la photo aérienne, la qualification de l'intérieur d'îlot examine a été nuancée en fonction de sa situation géographique au sein de la Région. C'est ainsi que dans les zones globalement carencées en intérieur d'îlot de bonne qualité, les îlots relevant de la catégorie intermédiaire ont été jugés moins sévèrement que pour les zones comportant de nombreux îlots de qualité.

Carte 2: SITUATION EXISTANTE DE DROIT

La carte de la situation existante de droit est accompagnée de la liste des éléments qui y figurent et détaillés dans chacune des rubriques suivantes:

1. Les plans particuliers d'affectation du sol en vigueur
1. La carte
Le projet de P.R.A.S. reprend l'ensemble des périmètres des P.P.A.S. en vigueur. Ces P.P.A.S. sont identifiés par leur numéro de dossier régional.
2. La liste
Les P.P.A.S. sont identifiés par leur numéro de dossier régional, les différents plans modificatifs, l'identification communale du plan et les dates du ou des différents arrêtés.

Exemple:

BRU 069 001	-	27/02/58	27/02/58
BRU 069 004	A	07/04/69	PM. Part. Ged. Gew. P
BRU 069 006	C	05/07/89	AR. mod. Part. Ged. Wijz. Bsl

2. de middelmatig bezette binnenterreinen van huizenblokken met een bebouwde oppervlakte tussen één en twee derde van het binnenterrein. Wanneer de bezetting gestructureerd is en slechts op bepaalde delen van het binnenterrein een weerslag heeft waarbij de tuinen behouden blijven op de rest van het binnenterrein, wordt de kwaliteit van dit binnenterrein behouden;
3. de middelmatig bezette binnenterreinen van huizenblokken met een veranderlijke en heterocliete bezetting en voorzien van talrijke bijgebouwen, parkeerplaatsen en/of garageboxen en die het hele binnenterrein aantast en die heringericht zouden moeten worden;
4. de sterk bezette binnenterreinen van huizenblokken, met een bebouwde oppervlakte van meer dan twee derden en weinig of geen tuinen, en die zelf in het algemeen in verval zijn.

Om de kaart van de bestaande feitelijke toestand niet onoverzichtelijk te maken, worden deze vier categorieën ondergebracht in twee klassen:

- de kwalitatief hoogstaande binnenterreinen van huizenblokken omvatten de groene binnenterreinen van huizenblokken en de middelmatig bezette binnenterreinen waarvan de kwaliteit niet is aangetast door de bestaande bebouwing (1-2);
- de binnenterreinen van huizenblokken met weinig ingroening omvatten de middelmatig bezette binnenterreinen van huizenblokken die moeten worden heringericht en de sterk bezette binnenterreinen van huizenblokken (3-4).

Bij de studie van de luchtfoto werd de kwalificatie van het onderzochte binnenterrein van een huizenblok aangepast in functie van de geografische ligging ervan in het Gewest. Zo werden in de globaal verwaarloosde gebieden in een kwalitatief hoogstaand binnenterrein van een huizenblok de huizenblokken van de tussencategorie minder streng beoordeeld dan in de gebieden met talrijke kwaliteitsvolle huizenblokken.

Kaart 2: BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Bij de kaart van de bestaande rechtstoestand gaat de lijst van de elementen de erin voorkomen en die zijn uitgewerkt in elk van de volgende rubrieken:

1. De geldende bijzondere bestemmingsplannen
1. De kaart
Het ontwerp van G.B.P. vermeldt alle perimeters van de geldende B.B.P.'s. Deze B.B.P.'s zijn aangeduid met het gewestelijk dossiernummer.
2. De lijst
De B.B.P.'s zijn aangeduid met het gewestelijk dossiernummer, de verschillende wijzigingsplannen, de gemeentelijke aanduiding van het plan en de data van het (de) besluit(en).

Voorbeeld:

PPAS N° 50/05-06 Ilots compris entre les avenues Wannecouter, de l'Araucaria, des pagodes, la rue de Beyseghem, le Laskouter et la rue des Moutons
BBP Nr 50/05-06 Huizenblokken tussen de Wannecouter-, Araucaria- en Pagodenlaan, Beizegemstraat, Laskouter en Schapenstraat

L'analyse de la conformité des P.P.A.S. est basée, comme l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme le prévoit, sur une abrogation explicite des dispositions des P.P.A.S. qui sont non conformes à celles du projet de P.R.A.S. Ces dispositions non conformes sont suspendues pendant la durée couvrant le projet de P.R.A.S.

Les contraintes ont imposées deux possibilités:

- soit intégrer les dispositions du plan dans le projet de P.R.A.S.,
- soit les suspendre.

Suite à l'ensemble des procédures et des différentes consultations, les dispositions non conformes au P.R.A.S. définitif seront abrogées.

Pratiquement, quand un bien est situé dans le périmètre d'un P.P.A.S., il faut consulter l'arrêté du projet de P.P.A.S. afin de savoir quelles sont les dispositions éventuellement suspendues de ce plan. L'énumération de ces dispositions est classée par commune et par numéro de P.P.A.S.

Liste des non conformités

L'analyse des P.P.A.S. a conduit à définir les non conformités types par rapport au projet de P.R.A.S. Celles-ci sont classées par thème:

PICHEE

1. Si le périmètre du PPAS est en PICHEE et que le PPAS ne prévoit pas de protection suffisante,
 - Non conforme en ce qu'elle n'assure pas suffisamment de protection requise au PICHEE au PRAS

30. Non conforme en ce qu'il permet d'affecter un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde sans MPP.

CASBA

2. Si le P.P.A.S. autorise des bureaux > 200 m², sans limite par îlot, ou si la limite par îlot est plus importante que celle autorisée par le P.R.A.S.,
 - Non conforme en ce qu'il autorise des superficies plus importantes de bureaux par îlot que la CASBA.

3. Intérieur d'îlot:

- A. Si le P.P.A.S. autorise des constructions en ordre ouvert (ZH, ZM),
 - Non conforme en ce qu'elle permet des actes et travaux autres que le logement en intérieur d'îlot en zone ... au PRAS

- B. Si le P.P.A.S. autorise des constructions en intérieur d'îlot (ZH, ZM),

(triangle noir) Pour les îlots à améliorer

- Non conforme en ce qu'il permet des actes et travaux au-delà de 20 m du front bâti sans MPP en zone ... du P.R.A.S.

(carré noir) Pour les îlots à maintenir

Zoals voorzien in de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw is de analyse van de overeenstemming van de B.B.P.'s gebaseerd op een uitdrukkelijke opheffing van de B.B.P.'s die niet in overeenstemming zijn met die van het ontwerp van G.B.P. Deze niet-conforme bepalingen zijn opgeschort gedurende het ontwerp van G.B.P.

De beperkingen hebben twee mogelijkheden opgelegd:

- hetzij de bepalingen van het plan opnemen in het ontwerp van G.B.P.
- hetzij deze opschorten.

Naar aanleiding van de procedures en verschillende raadplegingen zullen de bepalingen die niet conform het definitieve G.B.P. zijn, opgeheven worden.

In de praktijk betekent dit dat wanneer een goed gelegen is binnen de perimeter van een B.B.P. het ontwerpbesluit van G.B.P. moet worden geraadpleegd om te weten welke bepalingen van dat plan eventueel zijn opgeschort. De opsomming van deze bepalingen is gerangschikt per gemeente en per B.B.P.-nummer.

Lijst van de elementen die niet in overeenstemming zijn

Op basis van de analyse van de B.B.P.'s konden de standaard-elementen die niet in overeenstemming waren met het ontwerp van G.B.P. worden omschreven. Deze zijn thematisch gerangschikt:

GCHEW

1. Indien de perimeter van het BBP in een GCHEW ligt en het BBP geen voldoende bescherming biedt,
 - Niet in overeenstemming in zoverre deze niet de vereiste bescherming biedt voor het GCHEW op het BBP

30. Niet in overeenstemming in zoverre deze toelaat dat een onroerend goed dat beschermd is of ingeschreven staat op de bewaarlijst zonder SRO te bestemmen als...

KTKO

2. Indien het B.B.P. kantoren >200 m² toelaat, zonder drempel per huizenblok, of indien de drempel per huizenblok groter is dan die welke is toegelaten door het G.B.P.,
 - Niet in overeenstemming in zoverre deze grotere kantooppervlakten toelaat per huizenblok dan de KTKO.

3. Binnenterrein van een huizenblok:

- A. Indien het B.B.P. open bebouwing toelaat (TW, GG)

- Niet in overeenstemming in zoverre deze handelingen en werken toelaat die geen verband houden met huisvesting op het binnenterrein van het huizenblok in het gebied.... op het GBP

- B. Indien het GBP bouwwerken op het binnenterrein van het huizenblok toelaat (TW, GG).

(triangle noir) Voor de op te waarden huizenblokken

- Niet in overeenstemming indien deze handelingen en werken toelaat voorbij 20 m van de bouwlijn zonder SRO in het gebied.... van het GBP.

(carré noir) Voor de te behouden huizenblokken

- Non conforme en ce qu'il permet des actes et travaux au-delà de 20 m du front bâti en zone du PRAS (exception faite pour les équipements d'intérêt collectif et d'agrément de jardin)
- D. Si le PPAS autorise des constructions autres que le logement en intérieur d'îlot en zone d'habitation à prédominance résidentielle
- Non conforme en ce qu'elle permet des actes et travaux autres que le logement en intérieur d'îlot en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS.

AFFECTATION

4. Si le P.P.A.S. permet toutes sortes d'affectations qui ne correspondent à aucune zone du P.R.A.S. Si le plan particulier d'affectation du sol autorise des commerces de gros en zone de mixité...
 - Non conforme en ce qu'elle autorise une ou plusieurs affectations (...citation) non autorisées en zone de ...du P.R.A.S. des entrepôts indépendants, des ateliers, commerces de gros,...
5. Si le P.P.A.S. autorise des activités sans préciser les limites de superficie par immeuble
 - Non conforme en ce qu'elle ne prévoit pas de limites de superficie de planchers de ... (affectation PPAS) prescrites par la prescription relative à la zone ... (du PRAS)
6. Si le P.P.A.S. ne mentionne aucune affectation (coquille vide)
 - Non conforme en ce qu'elles ne mentionnent aucune affectation en zone du PRAS
13. Si le PPAS prévoit des affectations qui correspondent à aucune zone du PRAS (zone d'entreprises à caractère urbain)
 - Non conforme en ce qu'elle porte atteinte aux dispositions essentielles du PRAS.
17. Non conforme en ce qu'elle permet une superficie de planchers de (un taux d'emprise au sol) ... supérieure à celle autorisée par les prescriptions relatives à la zone ... du PRAS (sans MPP).
18. Non conforme en ce qu'elle ne précise pas que les bureaux sont l'accessoire des (les commerces, l'entrepôt) activités prévues en zone d'industries urbaines au PRAS
19. Non conforme en ce qu'elle ne précise pas les affectations de la zone ... au PPAS en zone au PRAS
 - Non conforme en ce qu'elle autorise en zone des affectations non autorisées au PRAS)

ESPACE VERT

9. Si le P.P.A.S. est antérieur au PRAS qui a prévu une zone verte (zone agricole,...)
 - Non conforme en ce qu'elles autorisent des constructions (des actes et travaux) qui mettent en cause la zone verte (zone agricole,...) prévue par le PRAS

- Niet in overeenstemming in zoverre deze handelingen en werken toelaat voorbij 20 m van de bouwlijn in het gebied... van het GBP (uitgezonderd voor de uitrustingen van collectief belang en ter versiering van de tuinen)

D. Indien het BBP andere bouwwerken dan voor huisvesting toelaat op het binnenterrein van een huizenblok in een woongebied met residentieel karakter

- Niet in overeenstemming in zoverre deze handelingen en werken toelaat die geen verband houden met huisvesting op het binnenterrein van het huizenblok in een woongebied met residentieel karakter van het GBP.

BESTEMMING

4. Indien het B.B.P. allerlei soorten bestemmingen toelaat die niet in overeenstemming zijn met enig gebied van het G.B.P. Indien het bijzonder bestemmingsplan groothandelszaken toelaat in een gemengd gebied...
 - Niet in overeenstemming in zoverre deze een of meerdere bestemmingen (... citaat) toelaat die niet toegelaten zijn in een gebied... van het G.B.P. van de losstaande opslagplaatsen, werkplaatsen, groothandelszaken...
5. Indien het B.B.P. activiteiten toelaat zonder een verduidelijking te geven van de drempels voor de oppervlakte per onroerend goed
 - Niet in overeenstemming in zoverre deze geen drempels van de vloeroppervlakte voor ... (bestemming BBP) zoals bepaald door het voorschrift betreffende het gebied ... (van het GBP)
6. Indien het B.B.P. geen bestemming vermeldt (leeg vakje)
 - Niet in overeenstemming in zoverre deze geen enkele bestemming in het gebied ... van het GBP vermelden
13. Indien het BBP bestemmingen voorziet die in overeenstemming zijn met geen enkel gebied van het GBP (industriegebied met stedelijk karakter)
 - Niet in overeenstemming in zoverre deze schade toebrengt aan de wezenlijke bepalingen van het GBP.
17. Niet in overeenstemming in zoverre deze een vloeroppervlakte van (een percentage van de grondinname) ... toelaat die hoger is dan die welke is toegelaten door de voorschriften betreffende het gebied... van het GBP (zonder SRO).
18. Niet in overeenstemming in zoverre deze niet verduidelijkt dat de kantoren behoren bij de (handelszaken, opslag) activiteiten waarin is voorzien in een stedelijk-industriegebied op het GBP
19. Niet in overeenstemming in zoverre deze geen verduidelijking geeft van de bestemmingen van het gebied... op het BBP in het gebied ... op het GBP
 - (Niet in overeenstemming in zoverre deze in het gebied bestemmingen toelaat die niet zijn toegelaten op het GBP)

GROENE RUIMTE

9. Indien het B.B.P. bestaat voor het GBP dat een groengebied heeft voorzien (landbouwgebied,...)
 - Niet in overeenstemming in zoverre deze bouwwerken (handelingen en werken) toelaat die het groengebied in het gedrang brengen (landbouwgebied,...) zoals voorzien door het GBP

16. Non conforme en ce qu'elle ne précise pas que les actes et travaux doivent être (strictement) nécessaires et (directement) complémentaires à la fonction sociale de la
... zone de sports ou de loisirs de plein air,
... (zone verte) .
... la zone de parc.

27. Non conforme en ce qu'elle ne prévoit pas de MPP pour des projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m² en zone de sports ou de loisirs en plein air au PRAS

28. Non conforme en ce que la zone non aedificandi de 40 m au-delà de la limite de la zone forestière n'est pas respectée par le PPAS

31. Non conforme en ce qu'elle ne précise pas que la superficie au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20% de l'ilot ou la partie de l'ilot et 200 m² sans MPP en zone de sport

HOTEL

11. P.P.A.S. qui prévoit des hôtels sans limite du nombre de chambres (exception faite pour ZFM)

- Non conforme en ce qu'elle ne prévoit pas les limites de nombre de chambres d'hôtel prescrites par la prescription relative à la zone du PRAS.

EQUIPEMENTS

15. PPAS prévoyait un équipement d'intérêt collectif ou de service public sans MPP, car dépassant la surface admise par le PRAS

- Non conforme en ce qu'elle permet sans MPP des équipements, d'une superficie totale supérieure à celle autorisée par les prescriptions relatives à la zone du PRAS.

20. Non conforme en ce que l'affectation prévue par le PPAS (...) ne correspond pas à la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public prévue par le PRAS

26. Non conforme en ce qu'elle permet du logement sans MPP en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public prévue par le PRAS.

COMMERCE

14. Non conforme en ce qu'elle ne précise pas que les commerces (les équipements collectifs) doivent constituer le complément usuel des activités prévues en zone (administrative, industrie urbaine) du PRAS.

25. Non conforme en ce qu'elle autorise des commerces aux étages sans MPP en zone du PRAS.

CLAUSE DE SAUVEGARDE

21. Non conforme en ce qu'elle ne précise pas que les travaux de transformation des immeubles existants dont l'utilisation licite ne correspond pas aux affectations du PRAS sont limités à 20 % max. qu'une fois tous les 20 ans et sont soumis à MPP.

22. Non conforme en ce que le PPAS autorise le maintien d'activités qui ne correspondent pas aux affectations prévues en zone du PRAS.

16. Niet in overeenstemming in zoverre deze niet verduidelijkt dat de handelingen en werken (strikt) noodzakelijk moeten zijn en (rechtstreeks) complementair met het sociale karakter van het ... gebied voor sport- en ontspanningsactiviteiten in de open lucht, ... (groengebied), ... parkgebied.

27. Niet in overeenstemming in zoverre deze geen SRO voorziet voor bouwprojecten waarvan de grondinname meer dan 200 m² bedraagt in een gebied voor sport- en ontspanningsactiviteiten in de open lucht op het GBP

28. Niet in overeenstemming in zoverre het gebied met een bouwverbod tot 40 m voorbij de grens van het bosgebied niet in acht is genomen door het BBP

31. Niet in overeenstemming in zoverre deze niet verduidelijkt dat de terreinoppervlakte van de infrastructuur en bouwwerken niet meer dan 20% van het huizenblok of het deel van het huizenblok mag bedragen en 200 m² zonder SRO in een sportgebied

HOTEL

11. B.B.P. dat hotels voorziet zonder beperking op het aantal kamers (uitgezonderd voor SGG)

- Niet in overeenstemming in zoverre deze niet voorziet in beperkingen op het aantal hotelkamers dat is voorgeschreven door het voorschrift betreffende het gebied ... van het GBP

UITRUSTINGEN

15. BBP verzag een uitrusting van collectief belang of van openbare diensten zonder SRO aangezien de door het GBP toegelaten oppervlakte werd overschreden

- Niet in overeenstemming in zoverre deze zonder SRO uitrustingen toelaat met een totale oppervlakte die groter is dan die welke is toegelaten door de voorschriften betreffende het gebied... van het GBP

20. Niet in overeenstemming in zoverre de door het BBP voorziene bestemming (...) niet in overeenstemming is met de uitrusting van collectief belang en van openbare diensten zoals voorzien door het GBP

26. Niet in overeenstemming in zoverre deze huisvesting toelaat zonder SRO in een gebied voor uitrusting van collectief belang en van openbare diensten zoals voorzien door het GBP

HANDELSZAAK

14. Niet in overeenstemming indien deze niet verduidelijkt dat de handelszaken (Coll. uitr.) de gebruikelijke aanvulling moeten vormen op de activiteiten voorzien in het gebied ... (administratief, stedelijke industrie) van het GBP.

25. Niet in overeenstemming in zoverre deze handelszaken toelaat op de bovenverdiepingen zonder SRO in een gebied.... van het GBP.

CLAUSULE INZAKE INSCHRIJVING OP DE BEWAARLIJST

21. Niet in overeenstemming indien deze niet verduidelijkt dat de verbouwingswerken aan de bestaande onroerende goederen waarvan het wettelijk gebruik niet in overeenstemming is met de bestemmingen van het GBP beperkt zijn tot max. 20%, eenmaal om de 20 jaar en onderworpen zijn aan SRO.

22. Niet in overeenstemming in zoverre het BBP het behoud van activiteiten toelaat die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingen die voorzien zijn in het gebied... van het GBP.

PIR

23. Non conforme en ce que le PPAS est inclus en tout ou en partie dans une zone d'intérêt régional.

BUREAU 45%

24. Non conforme en ce qu'il n'est pas précisé que la superficie de planchers affectée aux bureaux dans un logement existant est limitée à 45 % de la superficie de planchers du logement existant en zone ... du PRAS.

29. Non conforme en ce que la superficie de plancher affectée aux bureaux dans un immeuble de logement existant est supérieur à 45 % de la superficie de plancher du dit logement en zone ... du PRAS

MPP

32. Non conforme en ce qu'elle ne prévoit pas de limite à l'augmentation après MPP des superficies de planchers de ... prescrites par la prescription relative à la zone ... du PRAS

34. Non conforme en ce qu'elle ne prévoit pas que les actes et travaux doivent être soumis aux MMP en zone .. du PRAS

FER

33. Non conforme en ce qu'elle ne définit pas les affectations qui sont autorisées dans la zone de chemin de fer du PRAS

ZIU

12. P.P.A.S. qui prévoit une zone d'habitation en ZIU du P.R.A.S.

- Non conforme en ce qu'elle se situe en zone d'industries urbaines du P.R.A.S.

Cependant, en vertu de l'art 67bis de l'O.P.U., les non conformités relatives aux M.P.P. n'ont pas été retenues.

2. Les permis de lotir non périmés

1. La carte

Les périmètres des permis de lotir non périmés sont cartographiés et identifiés par leur numéro de dossier régional.

Les bases de données des communes et de la Région ne se recouvrant pas entièrement, certains permis de lotir sont identifiés par la numérotation communale, indiquée entre parenthèse.

2. La liste

Les permis de lotir non périmés sont identifiés, par commune, par la date du permis, le nom du demandeur, le numéro régional et le numéro communal. De la même manière que pour la carte, certains permis de lotir ne sont identifiés que par le numéro communal lorsque ce plan est absent du classement régional.

PGB

23. Niet in overeenstemming in zoverre het BBP geheel of gedeeltelijk opgenomen is binnen een gebied van gewestelijk belang.

KANTOOR 45%

24. Niet in overeenstemming in zoverre niet verduidelijkt is dat de vloeroppervlakte bestemd voor kantoren in een bestaande woning beperkt is tot 45% van de vloeroppervlakte van de bestaande woning in het gebied ... van het GBP.

29. Niet in overeenstemming in zoverre de vloeroppervlakte bestemd voor kantoren in een bestaand woongebouw meer is dan 45% van de vloeroppervlakte van deze woning in het gebied ... van het GBP.

SRO

32. Niet in overeenstemming in zoverre deze na SRO geen drempel voor de vergroting voorziet van de vloeroppervlakte van ... zoals bepaald in het voorschrift betreffende het gebied... van het GBP.

34. Niet in overeenstemming in zoverre deze niet voorziet dat de handelingen en werken onderworpen moeten zijn aan de SRO in het gebied... van GBP.

SPOOR

33. Niet in overeenstemming in zoverre het geen omschrijving geeft van de bestemmingen die zijn toegelaten in het spoorweggebied van het GBP.

SIG

12. B.B.P. dat een typisch woongebied in een SIG van het G.B.P. voorziet.

- Niet in overeenstemming in zoverre deze gelegen is in een stedelijk industriegebied op het G.B.P.

Krachtens art. 67 van de OPS kunnen de niet in overeenstemming zijnde elementen betreffende de SRO evenwel niet in aanmerking worden genomen.

2. De niet-vervallen verkavelingsvergunningen

1. De kaart

De perimeters van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen zijn in kaart gebracht en omschreven via het gewestelijk dossiernummer.

Aangezien de gegevensbanken van de gemeenten en van het Gewest niet volledig op elkaar zijn afgestemd, worden bepaalde verkavelingsvergunningen omschreven aan de hand van de gemeentenummering, die tussen haakjes staat aangegeven.

2. De lijst

De niet-vervallen verkavelingsvergunningen zijn per gemeente omschreven aan de hand van de datum van de vergunning, de naam van de aanvrager, het gewestelijk nummer en het gemeentenummer. Net als voor de kaart zijn bepaalde verkavelingsvergunningen alleen omschreven aan de hand van het gemeentenummer wanneer het plan niet in de gewestelijke klassering is opgenomen.

Exemple:			Voorbeeld:
N° région Gewestnr.	N° com Gemeentenr.	Titulaire du permis Houder vergunning	Date du permis Datum van vergunning
4	28-28A	Campo-Van Wassenhove	20.05.1977
	44-44~B	Wauters-Speicher-ViÈrin	01.07.1964
			15.04.1966

3. Les monuments, ensembles et sites classés, sauvegardés ou inscrits sur la liste de l'inventaire paru au Moniteur belge

La législation sur le patrimoine fait l'objet d'une ordonnance et de procédures différentes de la législation sur la planification. Le projet de P.R.A.S. recense uniquement les différents modes de protection des monuments, ensembles et sites, dont le projet de P.R.A.S. doit tenir compte. Le niveau de protection des biens leur confère une situation existante de droit.

En Région de Bruxelles-Capitale, le patrimoine immobilier fait l'objet d'une protection spécifique par le biais de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier. La portée de l'ordonnance se veut large, puisqu'elle concerne aussi bien les monuments que les ensembles ou les sites naturels ou archéologiques. Le dispositif réglementaire qu'elle met en place comprend:

- le classement;
 - l'inscription sur la liste de sauvegarde;
 - l'inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier.
- Le classement: constitue la mesure de protection la plus forte. Il implique une procédure relativement longue et lourde et donne droit à la subsidiation et à des exonérations fiscales. Toute transformation ou modification d'un bien classé est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et Sites. En outre l'Ordonnance de 1993 - et c'est une nouveauté par rapport à l'ancienne législation de protection du patrimoine - dote tout bien classé d'une zone de protection au sein de laquelle tous actes et travaux susceptibles de modifier les perspectives sur ou à partir du bien classé sont soumis à l'avis de la Commission royale des Monuments et Sites.
 - La sauvegarde: est une mesure de protection proche du classement, moins contraignante mais aussi moins avantageuse car ne donne droit ni à la subsidiation ni à des exonérations fiscales. La procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde est relativement longue et lourde. Toute transformation ou modification d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et Sites. Un bien inscrit sur la liste de sauvegarde n'est pas doté de zone de protection.
 - L'inventaire légal: représente une protection plus souple et ses effets sont plus légers: toute demande de permis d'urbanisme, de lotir ou de certificat d'urbanisme d'un bien à l'inventaire est soumise à l'avis préalable de la Commission royale des Monuments et Sites, ainsi qu'aux mesures particulières de publicité. Les biens inscrits à l'inventaire ne disposent pas de zones de protection. Il n'existe actuellement que deux inventaires légaux partiels relatifs aux monuments et sites: l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1994 (Protection du Patrimoine) inventorie des immeubles sis dans le Quartier Léopold à Bruxelles et Ixelles (121 monuments concernés) et l'Arrêté du Gouverne-

3. De monumenten, gehelen en landschappen die zijn beschermd, bewaard of ingeschreven op de bewaarlijst, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad

De wetgeving inzake het erfgoed maakt het voorwerp uit van een ordonnantie en van verschillende procedures van de wetgeving betreffende de planning. Het ontwerp van G.B.P. vermeldt enkel de verschillende manieren voor het vrijwaren van de monumenten, gehelen en landschappen waarmee het ontwerp van G.B.P. rekening dient te houden. Door de gradatie van vrijwaring van de goederen hebben ze een bestaande rechtstoestand.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakt het bouwkundig erfgoed het voorwerp uit van een specifieke vrijwaring bij de Ordonnantie van 4 maart 1993 betreffende het behoud van het onroerend erfgoed. De strekking van de ordonnantie is ruim omdat ze betrekking heeft op zowel de monumenten als de gehelen of de natuurlijke landschappen of archeologische vindplaatsen. De réglementaire beschikking die ze instelt omvat:

- de bescherming;
 - de inschrijving op de bewaarlijst;
 - de inschrijving op de inventaris van het onroerend erfgoed.
- De bescherming: vormt de krachtdadigste vrijwaringsmaatregel. Deze omvat een relatief lange en zware procedure en geeft recht op subsidiëring en fiscale vrijstellingen. Elke verbouwing of wijziging van een beschermd goed is onderworpen aan het eensluitend advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Daarnaast verleent de Ordonnantie van 1993 - en dit is nieuw ten opzichte van de vorige wetgeving inzake bescherming van het onroerend erfgoed - elk beschermd goed een vrijwaringsgebied waarbinnen alle handelingen en werken die het uiterlijk op of vanaf het beschermd goed kunnen wijzigen, onderworpen zijn aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.
 - De bewaring: deze vrijwaringsmaatregel is nauw verwant aan de bescherming, doch is minder strikt maar ook minder voordeliger omdat deze geen recht geeft op subsidiëring en evenmin op fiscale vrijstellingen. De procedure voor de inschrijving op de bewaarlijst is relatief lang en zwaar. Alle verbouwingen of wijzigingen van een goed dat is ingeschreven op de bewaarlijst zijn onderworpen aan het eensluitend advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Voor een goed dat is ingeschreven op de bewaarlijst geldt geen vrijwaringsgebied.
 - De wettelijke inventaris: vormt een soepeler vrijwaring met lichtere gevolgen: elke aanvraag om stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning of om stedenbouwkundig attest voor een goed op de inventaris is onderworpen aan het voorafgaand advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen alsook aan de speciale regelen van openbaarmaking. Voor de goederen die zijn ingeschreven op de inventaris geldt geen vrijwaringsgebied. Thans bestaan er twee wettelijke gedeeltelijke inventarissen betreffende de monumenten en landschappen: het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1994 (Vrijwaring van het onroerend erfgoed) waarin de onroerende goederen

ment de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mars 1995 (Inventaire des Sites) inventorie des sites dans les 19 communes bruxelloises (107 sites concernés). Depuis la publication de ces arrêtés, de nombreux bâtiments et sites inventoriés ont fait l'objet d'une mesure de classement ou de sauvegarde.

Les règlements sur les bâtisses ou les règlements d'urbanisme zoné (sommairement appelés «règlements zonés») adoptés par la Région bruxelloise: ils constituent des mesures de protection d'ensembles de bâtisses et portent sur des territoires de superficie variable (quartiers, flots, cités-jardins). Ils assurent une protection très forte, notamment au niveau des façades visibles depuis la rue, sans toutefois présenter la lourdeur administrative du classement. Contraignants au niveau des prescriptions réglementaires, mais souples au niveau des effets, les règlements zonés offrent d'incontestables avantages au niveau de la protection. Actuellement trois zones sont concernées par des règlements de ce type en Région de Bruxelles-Capitale:

- le Règlement sur les bâtisses relatif aux immeubles des cités-jardins Le logis et Floréal à Watermaal-Boitsfort;
- le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire;
- le Règlement communal d'urbanisme zoné Quartier Hôtel de Ville à Saint-Gilles.

1. La carte

La carte de situation existante de droit répertorie:

- Les bâtiments, ensembles et sites légalement protégés selon les différents types de protection ⁽²⁾:
 1. les bâtiments classés;
 2. les ensembles classés;
 3. les sites classés;
 4. les sites archéologiques classés;
 5. les zones de protection des biens classés en application de l'ordonnance du 4 mars 1993;
 6. les bâtiments sauvegardés;
 7. les ensembles sauvegardés;
 8. les sites sauvegardés;
 9. les sites archéologiques sauvegardés;
 10. les bâtiments inscrits à l'inventaire légal ⁽³⁾;
 11. les ensembles inscrits à l'inventaire légal;
 12. les sites inscrits à l'inventaire légal ⁽⁴⁾.
- Les règlements zonés adoptés par la Région bruxelloise.

(2) Bâtiments, ensembles et sites en cours de procédure de classement/ de sauvegarde ne figurent pas sur cette carte; les monuments tunéraires ainsi que les arbres classés ont également été exclus de la cartographie, en raison de leur manque de représentativité sur une carte à l'échelle de celle du PRAS (1/10.000^e).

(3) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1994 (Protection du Patrimoine) et arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mars 1995 (Inventaire des Sites).

(4) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1994 (Protection du Patrimoine) et arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mars 1995 (Inventaire des Sites).

in de Leopoldswijk te Brussel en Elsene (121 monumenten) zijn geïnventariseerd en het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 maart 1995 (Inventaris van de Landschappen) waarin de landschappen (107 landschappen) in de 19 Brusselse gemeenten zijn geïnventariseerd. Sinds de bekendmaking van deze besluiten hebben talrijke geïnventariseerde gebouwen en landschappen het voorwerp uitgemaakt van een maatregel inzake bescherming of bewaring.

De bouwverordeningen of de verordeningen inzake gezoneerde stedenbouw (de zogenaamde "gezoneerde verordeningen"), aangenomen door het Brussels Gewest: ze vormen maatregelen ter vrijwaring van gehelen van gebouwen en hebben betrekking op grondgebieden met een veranderlijk oppervlak (wijken, huizenblokken, stadstuinen). Ze bieden een zeer sterke mate van vrijwaring, met name voor de gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat zonder evenwel de zware administratieve procedure voor de bescherming mee te brengen. De gezoneerde verordeningen zijn strikt op het niveau van de verordenende voorschriften maar soepel wat betreft de gevolgen en bieden onbetwispbare voordelen op het vlak van de vrijwaring. Thans vallen drie gebieden onder deze verordeningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- de Bouwverordening betreffende de onroerende goederen in de stadstuinen Le Logis en Floréal in Watermaal-Bosvoorde;
- de Algemene Bouwverordening betreffende de wijken rond het Ambiorixsquare en het Jubelpark;
- de Gemeentelijke gezoneerde stedenbouwkundige verordening voor de Wijk Stadshuis te Sint-Gillis.

1. De kaart

De kaart van de bestaande rechtstoestand vermeldt:

- De gebouwen, gehelen en landschappen die wettelijk gevrijwaard zijn volgens de verschillende soorten vrijwaring (2):
 1. de beschermde gebouwen;
 2. de beschermde gehelen;
 3. de beschermde landschappen;
 4. de beschermde archeologische vindplaatsen;
 5. de gebieden voor vrijwaring van de goederen die zijn beschermd in toepassing van de ordonnantie van 4 maart 1993;
 6. de bewaarde gebouwen;
 7. de bewaarde gehelen;
 8. de bewaarde landschappen;
 9. de bewaarde archeologische vindplaatsen;
 10. de gebouwen die zijn ingeschreven op de wettelijke inventaris ⁽³⁾;
 11. de gehelen die zijn ingeschreven op de wettelijke inventaris;
 12. de landschappen die zijn ingeschreven op de wettelijke inventaris ⁽⁴⁾.
- De gezoneerde verordeningen die zijn aangenomen door het Brussels Gewest.

(2) Gebouwen, gehelen en landschappen waarvoor een procedure inzake bescherming/behoud loopt, zijn niet op deze kaart vermeld; de grafmonumenten en beschermde bomen werden eveneens uitgesloten van de cartografie omwille van het feit dan ze niet genoeg representatief zijn op een kaart op schaal van het GBP (1/10.000^e).

(3) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1994 (Vrijwaring van het erfgoed) en besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 maart 1994 (Inventaris van de Landschappen).

(4) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1994 (Vrijwaring van het erfgoed) en besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 maart 1994 (Inventaris van de Landschappen).

Remarques:

Sauf dans les cas d'objets suffisamment grands ou particulièrement significatifs dont la visibilité à l'échelle de la carte du P.R.A.S. ne pose pas problème (ex.: Ecole Cadets, Ecole Vétérinaire ou le Cinquantenaire, partiellement classés), les immeubles protégés, qu'ils soient effectivement protégés en totalité ou seulement en partie, ont été représentés en intégralité quel que soit leur degré de protection.

Par souci de clarté et de meilleure lisibilité cartographique, lorsque plusieurs zones de protection se touchent, elles ont été réunies en une zone commune. Toutefois, l'objet classé disposant d'une zone de protection propre la conserve, même si elle se trouve incluse graphiquement au projet de P.R.A.S. dans une zone de protection plus large.

2. La liste

La liste des monuments, ensembles et sites classés, monuments, ensembles et sites sauvegardés et ceux inscrits dans l'inventaire légal mentionne le numéro de dossier du service des monuments et sites (S.M.S.), classé par commune, l'adresse, le type de bien protégé, la dénomination du bien, le type de protection dont il fait l'objet et la date de l'arrêt de protection.

Vu le nombre très important d'objets graphiques, et par souci de lisibilité de la carte, les numéros des dossiers des biens protégés n'y sont pas repris.

Opmerkingen:

Behalve wanneer de objecten voldoende groot of bijzonder relevant zijn en waarvan de zichtbaarheid op de schaal van de kaart van het G.B.P. geen probleem vormt (bijv. Kadettenschool, Veeartsenschool of het Jubelpark, gedeeltelijk beschermd) werden de gevrijwaarde onroerende goederen, ongeacht het feit of ze geheel of slechts gedeeltelijk zijn gevrijwaard, in hun geheel voorgesteld ongeacht de gradatie van vrijwaring.

Omwille van de helderheid en een betere leesbaarheid van de kaart werden de gebieden inzake vrijwaring die aan elkaar raken, opgenomen binnen een gemeenschappelijk gebied. Het beschermde object waarvoor een eigen vrijwaringsgebied geldt, behoudt dit zelfs indien dit op het ontwerp van G.B.P. grafisch gezien gelegen is binnen een ruimer vrijwaringsgebied.

2. De lijst

De lijst van beschermde monumenten, gehelen en landschappen, bewaarde monumenten, gehelen en landschappen en deze die ingeschreven zijn in een wettelijke inventaris vermeldt het dossiernummer van de dienst monumenten en landschappen (D.M.L.), gerangschikt per gemeente, het adres, het soort gevrijwaard goed, de benaming ervan en het soort vrijwaring dat erop van toepassing is en de datum van het besluit inzake vrijwaring.

Gezien het ruime aantal grafische objecten en omwille van de leesbaarheid van de kaart zijn de dossiernummers van de gevrijwaarde goederen niet vermeld.

N° dossier AATL Dossiernr.	Adresse Adres	N° Nr.	Type Soort	Dénomination Benaming	V V	AG2 BR2
2043-001-0	Sainte-Catherine (place), Sint-Katelijne (plein)		M	Ancienne église Sainte-Catherine (Tour) Voormalige Sint-Katelijnekerk (toren)	CL B	05/03/36
2043-002-0	Béguinage (place du), Begijnhof (plein)		M	Eglise Saint-Jean-Baptiste au Béguinage Kerk Johannes de Doper aan het Begijnhof	CL B	05/03/36
2043-003-0	Sainte-Gudule (parvis), Sint-Goedele (voorplein)		M	Eglise des Saints -Michel et Gudule (Actuellement Cathédrale Saint-Micheq Sint-Michiels en Goedelekerk (thans sint-Michielskathedraal)	CL	05/03/36

4. Les règlements zonés

1. La carte reprend le périmètre des règlements zonés adoptés par la Région bruxelloise.
2. La liste reprend la dénomination des règlements et la date des arrêtés.

5. Les terrains affectés à l'industrie par arrêté royal

1. La carte

Avant l'établissement du plan de secteur, certains terrains ont été affectés à l'industrie par arrêté royal. Ils sont localisés dans trois communes de la Région.

2. La liste mentionne les communes ainsi que la date de l'arrêté.

6. Les opérations de rénovation

Les opérations de rénovation d'îlot ont pris la forme de contrats de quartier depuis l'ordonnance du 7 octobre 1993 et l'arrêté royal du 3 février 1994 (modifié par l'arrêté royal du 30 mai 1996).

4. De gezoneerde verordeningen

1. De kaart vermeldt de perimeter van de gezoneerde verordeningen die zijn aangenomen door het Brussels Gewest.
2. De lijst vermeldt de benaming van de verordeningen en de datum van de besluiten.

5. De terreinen die voor industrie zijn bestemd bij koninklijk besluit

1. De kaart

Vóór de opmaak van het gewestplan werden bepaalde terreinen bij koninklijk besluit bestemd voor industrie. Ze situeren zich in drie gemeenten van het Gewest.

2. De lijst vermeldt de gemeenten alsook de datum van het besluit.

6. De renovaties

De renovaties van de huizenblokken gebeuren onder de vorm van wijkcontracten sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie van 7 oktober 1993 en van het koninklijk besluit van 3 februari 1994 (gewijzigd bij het koninklijk besluit van 30 mei 1996).

1. La carte reprend les contrats de quartier en cours d'élaboration.
2. La liste distingue les contrats de quartier définis en deux tranches. La première a démarré en 1994, la seconde en mai 1997.

7. Les réserves naturelles

1. La carte reprend les réserves naturelles arrêtées par arrêté royal et par l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de la Loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973.
2. La liste reprend la dénomination des cinq sites et la date des arrêtés.

Carte 3: PLAN D'AFFECTATION DU SOL

1. La mixité des fonctions

Le P.R.A.S. s'est fixé pour priorité d'approcher et de définir de manière fine et précise la mixité des fonctions. Le constat de l'application des deux zones du plan de secteur (la zone d'habitation et la zone mixte d'habitation et de l'entreprise) est que par manque de limite de superficie de certaines affectations, les intérieurs d'îlot ont été considérablement entamés dans des quartiers d'habitation. Ainsi le P.R.A.S. définit des zones dans lesquelles l'approche de la mixité est progressive tant au niveau des limites par immeuble que du quota de "bureaux" par îlot. Pour ne pas compromettre la lisibilité spatiale et cartographique du plan, le P.R.A.S. limite à quatre les zones de mixité différenciées logement/activité (au lieu des six zones du P.R.D.).

Les prescriptions littérales de chacune de ces 4 zones sont précisées et complétées afin de refléter le mieux possible la gradation des mixités dans la ville: d'une mixité faible nécessaire pour garantir l'habitat dans certains types de quartier, on passe progressivement à une mixité plus forte indispensable pour permettre le dynamisme de l'économie métropolitaine.

1.1. Les zones de mixité

Les prescriptions du P.R.D. s'articulent essentiellement autour des zones d'habitation et des zones mixtes du Plan de secteur. Des précisions sont apportées selon le périmètre dans lequel elles se situent.

Ainsi, deux zones du Plan de secteur, la zone d'habitation et la zone mixte, ont été recouvertes par les 3 périmètres du P.R.D. (le périmètre de protection accrue du logement P.P.A.L., de protection du logement P.P.L. et de redéploiement du logement et de l'entreprise P.R.L.E.).

Les quatre zones de mixité du P.R.A.S. peuvent à quelques exceptions près se localiser dans les trois périmètres du P.R.D. et concernent toutes les activités économiques.

Principe d'affectation:

Le choix d'affectation se base sur une méthodologie en quatre étapes.

1. Dans un premier temps, chaque îlot (ou partie d'îlot) ont été examinés au travers de la carte Plan de secteur - Plan régional de développement, plus communément appelée carte écrasée. Ces zones de la carte écrasée ont été «traduites» en zones d'affectations. Dans la plupart des cas, les zones d'habitation ont été traduites en zones d'habitation à prédominance résidentielle et en zones d'habitation,

1. De kaart vermeldt de wijkcontracten die in opmaak zijn.
2. De lijst onderscheidt de wijkcontracten in twee delen. De eerste ging van start in 1994, de tweede in mei 1997.

7. De natuurgebieden

1. De kaart vermeldt de natuurgebieden die zijn vastgelegd bij koninklijk besluit en bij de executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest krachtens de Wet betreffende het natuurbehoud van 12 juli 1973.
2. De lijst vermeldt de benaming van de vijf landschappen en de datum van de besluiten.

Kaart 3: BODEMBESTEMMINGSPLAN

1. Het gemengd karakter van de functies

Het GBP zal voorrang geven aan een verfijnde en nauwkeurige benadering en beschrijving van het gemengd karakter van de functies. Bij het gebruik van de twee gebieden van het gewestplan (het typisch woongebied en het gemengd woon- en bedrijfsgebied) heeft men kunnen vaststellen dat, door het gebrek aan oppervlaktedrempels voor sommige bestemmingen, de binnenterreinen van de huizenblokken aanzienlijk werden aangetast in de woongebieden. Daarom bepaalt het GBP gebieden waarin het gemengd karakter geleidelijk aan wordt benaderd zowel wat betreft de drempels per gebouw als wat betreft het kantoorquotum per huizenblok. Om de ruimtelijke en cartografische leesbaarheid van het plan niet in het gedrang te brengen, beperkt het GBP de verschillende gemengde gebieden woon/activiteit tot vier (in plaats van zes in het GewOP).

De geschreven voorschriften van elkeen van deze 4 gebieden worden verduidelijkt en aangevuld om een zo goed mogelijk beeld te kunnen geven van de gradatie in het gemengd karakter van de stad: van een zwak gemengd karakter nodig om de huisvesting te garanderen in bepaalde soorten wijken naar een sterker gemengd karakter om de economie in de stad te doen opleven.

1.1 De gebieden met gemengd karakter

De voorschriften van het GewOP handelen voornamelijk over de typische woongebieden en de gemengde gebieden van het gewestplan. Ze worden nader aangevuld naargelang de perimeter waarin deze gebieden liggen.

Zo werden twee gebieden van het gewestplan, namelijk het typisch woongebied en het gemengd gebied, bedekt door 3 perimeters van het GewOP (de perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting P.V.B.H., voor de bescherming van de huisvesting P.B.H. en voor de herontplooiing van de huisvesting en de bedrijven P.H.H.B.).

De vier gemengde gebieden van het GBP kunnen zich, op enkele uitzonderingen na, bevinden in de nabijheid van het GewOP en hebben betrekking op alle economische activiteiten.

Principe van de bestemming

De keuze van de bestemming geschiedt op basis van een methodologie in vier fasen.

1. In een eerste fase werd ieder huizenblok (of deel van een huizenblok) bestudeerd aan de hand van de kaart van het gewestplan en het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, nu de opgeheven kaart genoemd. De gebieden van de opgeheven kaart werden ("vertaald" in een bestemmingsgebied. In het merendeel van de gevallen werden de typische woongebieden omgezet in woongebieden met residentieel karakter en

les zones mixtes ont été traduites en zones mixtes et de forte mixité. Une zone mixte de la carte écrasée n'est jamais devenue une zone d'habitation à caractère résidentielle. Le P.R.A.S. traitant différemment les commerces, les îlots affectés en zone mixte au plan de secteur par leur forte présence de commerce peuvent être traduits dans le P.R.A.S. en zone d'habitation + noyau commercial. Les zones d'entreprise à caractère urbain, supprimée dans le cadre du P.R.A.S., ont été traduites en zone de forte mixité ou en zone industrielle ⁽⁵⁾.

2. La situation existante de fait (en terme d'affectation) donne une idée du degré de présence des différentes affectations dans les différents îlots. Cette analyse jumelée avec la précédente permet de préciser l'affectation de chaque îlot.

D'autres facteurs ont contribué à la modulation de l'affectation:

- la morphologie du bâti et des îlots et plus précisément les gabarits des bâtiments sur base de l'observation des photographies aériennes;
- la composition des intérieurs d'îlot qui met en exergue la qualité ou non de ces espaces;
- l'accessibilité en transports en commun pour les bureaux et l'accessibilité par la route pour les entreprises.

En ce qui concerne la zone résidentielle, les critères utilisés ont été plus stricts. Ces critères sont, dans l'ordre de prise en compte:

- les secteurs statistiques où l'emploi par habitant est faible (un emploi pour huit habitants);
- l'absence de noyaux commerciaux;
- l'absence dans la situation de fait d'activité, autre que le logement, présentant plus de 300 m² par immeuble;
- en deuxième couronne, l'accessibilité en transport en commun à plus de 30 minutes ⁽⁶⁾.

3. Ensuite, les P.P.A.S. ont été analysés systématiquement pour éventuellement adapter les affectations proposées par le projet de P.R.A.S. ou au contraire proposer l'abrogation partielle ou totale s'ils sont manifestement contraires à la philosophie du projet de P.R.A.S.

4. Enfin, la méthodologie exposée ci-dessus est plutôt une ligne de conduite car la réalité est complexe, certaines options urbanistiques sont suivies et des options politiques ont été prises.

C'est ainsi que d'autres facteurs ont influencé les décisions d'affectation comme:

- (5) Un écart à cette règle est possible. D'abord, l'observation de la situation existante de fait montre parfois des changements très importants par rapport aux affectations définies par le Plan de secteur en 1979. Ensuite, la volonté du P.R.A.S. est de ne pas «couper» de manière excessive les îlots entre zones de mixité différentes (l'objectif étant aussi de garantir une cohérence spatiale optimale en terme de zonage en même temps que la progression de la mixité que le P.R.A.S. propose apporte plus de nuances).
- (6) A partir de l'îlot concerné, l'accessibilité moyenne à chacun des points de la Région en transports, de porte à porte.

in een typisch woongebied, de gebieden met gemengd karakter werden omgezet in een gemengd en een sterk gemengd gebied. Een gemengd gebied van de opgeheven kaart is nooit tot woongebied met residentieel karakter herbestemd. Het GBP behandelt de handelszaken anders, dus kunnen de huizenblokken die op het gewestplan in een gemengd gebied lagen omwille van hun sterk handelskarakter, in het GBP omgezet worden in een typisch woongebied + handelskern; de bedrijfsgebieden met stedelijk karakter die door het GBP zijn opgeheven, worden herbestemd in een sterk gemengd gebied of industriegebied ⁽⁵⁾.

2. De bestaande feitelijke toestand (wat betreft de bestemmingen) geeft een overzicht van de aanwezigheid van de verschillende bestemmingen in de verschillende huizenblokken. Deze analyse laat, samen met de vorige, toe de bestemming van ieder huizenblok nader te bepalen.

Andere factoren hebben bijgedragen tot de vaststelling van de bestemming:

- de morfologie van de binnenterreinen van het bebouwd weefsel en van de huizenblokken en meer bepaald de bouwprofielen van de gebouwen op basis van luchtfoto's;
- de samenstelling van de binnenterreinen van de huizenblokken die het kwaliteitsgehalte van die ruimten toont;
- de bereikbaarheid van de kantoren met het openbaar vervoer en van de bedrijven via de weg.

Voor de residentiële gebieden werden strengere criteria gehandhaafd. Deze criteria zijn, in volgorde:

- de statistische sectoren met een lage tewerkstellingsgraad per inwoner (een baan voor acht inwoners);
- het gebrek aan handelskernen;
- het gebrek in de feitelijke toestand aan activiteiten die geen verband houden met de huisvesting en meer dan 300m² oppervlakte beslaan per onroerend goed;
- in de tweede kroon, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer in meer dan 30 minuten ⁽⁶⁾.

3. Vervolgens werden de BBP's systematisch geanalyseerd om de in het ontwerp van GBP voorgestelde bestemmingen eventueel aan te passen of daarentegen gedeeltelijk of geheel op te heffen wanneer zij rechtstreeks indruisen tegen de filosofie van het ontwerp van GBP.

4. Tot slot is de methodologie hieronder veeleer een richtlijn omdat de realiteit ingewikkeld is, sommige stedenbouwkundige opties worden gevolgd en beleidsopties werden genomen.

Aldus hebben andere factoren de bestemmingsbeslissingen beïnvloed, zoals:

- (5) Van deze regel kan worden afgeweken. Eerst toont de bestaande feitelijke toestand ons soms aanzienlijke veranderingen ten aanzien van de bestemmingen uit het gewestplan van 1979. Vervolgens heeft het GBP niet als doel de huizenblokken tussen de verschillende gebieden met gemengd karakter niet te veel op te splitsen (het doel bestaat erin te zorgen voor een zo groot mogelijke ruimtelijke samenhang in de gebieden én voor een vooruitgang in het gemengd karakter van het GBP, meer genuanceerd is).
- (6) Vanaf ieder huizenblok, de gemiddelde bereikbaarheid naar alle punten van het Gewest met het vervoer en dit van deur tot deur.

- la pression de bureaux trop importante à certains endroits;
- les quartiers moins favorisés où les entreprises et bien sûr l'habitat ont été favorisés;
- l'homogénéité en terme d'affectation d'un quartier;
- la présence de chancres importants qui doivent pouvoir être réaffectés;
- la volonté d'améliorer les liaisons est-ouest au droit des traversées du canal ou le projet de P.R.A.S. favorise la fonction habitat.

2. Les zones de types monofonctionnelles

2.1. Les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Les avantages de la ville, en terme d'attractivité, sont en grande partie liés à la quantité et à la qualité de son parc d'équipement qui peut constituer un des éléments de motivation à habiter la ville. La concentration d'équipements participe également à l'ambiance de la ville ou à la tonalité de certains quartiers. De même, la fréquentation des équipements est nécessaire pour maintenir un réseau diffus de sociabilité urbaine, en augmentant les possibilités de contact entre citoyens.

Il y a donc lieu d'optimiser la qualité et la quantité des équipements, dans le respect de diverses contraintes:

- capacité d'investissement des pouvoirs publics en ce qui concerne les équipements d'initiative publique;
- capacité de maîtriser le foncier, en particulier dans certains quartiers;
- jeu de l'offre et de la demande dans lequel s'inscrit la problématique des équipements d'initiative privée relevant du secteur marchand;
- possibilité d'obtention de subventions publiques et possibilité de disposer de bâtiments à bon compte pour les équipements relevant du secteur non marchand.

Par l'affectation de zones aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, le projet de P.R.A.S. doit donc contribuer à préserver et améliorer leur qualité et leur quantité.

La volonté est de préserver l'affectation des équipements plus ou moins importants étant donné l'importance de leur rôle. Si le plan de secteur permettait les équipements dans toutes les zones, ce que le P.R.A.S. confirme, il arrive néanmoins que certains équipements aient des difficultés à s'implanter (centre d'accueil pour nourrissons à Schaerbeek...).

Les équipements peuvent donc s'implanter partout dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone concernée et dans le respect de leurs prescriptions. La possibilité d'implanter des équipements plus importants est soumise à diverses conditions.

Au P.R.A.S., l'affectation de zones à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public repose essentiellement sur la situation existante de fait, complétée par les options en ce sens prévues au P.R.D. ou aux P.P.A.S. existants. La situation de fait est connue au travers des informations résultant de l'Atlas régional.

Sur cette base, les équipements existants ou projetés ont été retenus pour être représentés sur la carte des affectations à partir d'une

- de enorme kantoordruk in bepaalde gebieden;
- de kansarme buurten waar de bedrijven en uiteraard de huisvesting werden aangemoedigd;
- de homogeniteit inzake de bestemming van een wijk;
- de aanwezigheid van grote kankers die een andere bestemming moeten kunnen krijgen;
- de wil om de oost-westverbindingen aan de rechterzijde van het kanaal te verbeteren. Hier moedigt het GBP de woonfunctie aan.

2. De monofunctionele gebieden

2.1 De gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten.

De voordelen van de stad op het vlak van de aantrekkelijkheid zijn in grote mate evenredig met de kwantiteit en de kwaliteit van haar voorzieningen, iets wat de mensen ertoe kan aanzetten in de stad te komen wonen. De concentratie van de voorzieningen draagt eveneens bij tot de stadssfeer of de levendigheid van sommige wijken. Ook de frekwentering van de voorzieningen is nodig om sociaal stedelijk netwerk in stand te houden. Dit gebeurt door de contactmogelijkheden tussen de stadsinwoners te vergroten.

Het is dus aangewezen om de kwaliteit en de kwantiteit van de uitrustingen te optimaliseren, dit evenwel rekening houdend met een aantal beperkingen:

- de investeringscapaciteit van de overheden in de openbare uitrustingen;
- de beheerscapaciteit van het onroerend goed, vooral in bepaalde buurten;
- het spel van vraag en aanbod waarin de problematiek van de private voorzieningen uit de profitsector past;
- de mogelijkheid om overheidssubsidies te krijgen en om gebouwen te hebben voor uitrustingen uit de non-profitsector.

Door gebieden te bestemmen voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, heeft het GBP dus willen bijdragen tot het behoud en de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit ervan.

Men wil de bestemming van de min of meer belangrijke voorzieningen behouden, gezien hun belang. Als het gewestplan uitrustingen toelaat in alle gebieden, hetgeen het GBP bevestigt, dan gebeurt het evenwel dat sommige uitrustingen moeilijkheden ondervinden om ergens gevestigd te worden (kinderdagverblijf in Schaarbeek...).

De uitrustingen kunnen dus overal gevestigd worden zolang dit verenigbaar is met de algemene bestemming van het betrokken gebied en rekening houdend met de voorschriften ervan. De mogelijkheid om belangrijker voorzieningen te vestigen, is ondergeschikt aan verschillende voorwaarden.

Op het GBP berust de bestemming van gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten op de bestaande feitelijke toestand, aangevuld door de opties die hiertoe voorzien zijn in het GewOP en in de bestaande BBP's. De feitelijke toestand is uitgetekend op basis van de gegevens die men haalt uit de gewestelijke Atlas.

Op basis hiervan werden de bestaande of geplande uitrustingen gekozen om te worden weergegeven op de bestemmingskaart en dit

superficie de plancher supérieure à 2.000 m² et d'une superficie au sol de 2.000 m² également. Certains équipements de faible superficie de plancher sont également repris s'il présente une superficie au sol supérieure à 5.000 m².

Pour la plupart, les équipements importants existants répondent aux critères. Des équipements plus petits mais dont l'implantation en un lieu déterminé est susceptible d'être durable ont aussi été représentés. Ils sont soit voisins d'un équipement suffisamment important pour satisfaire aux critères prévus (Exemple: les halles de Schaerbeek et le Old England), soit intégrés au sein d'une "agglomération" de petits équipements qui ensembles satisfont à ces mêmes critères (Exemple: les centres scolaires composés de différents bâtiments dont la dénomination peut-être différentes dans le relevé de la situation existante).

Exceptionnellement, des équipements plus petits ont également été représentés parce qu'ils occupent l'entièreté de l'îlot qu'il aurait été erroné de représenter autrement. Il s'agit en particulier des édifices de culte entièrement isolés.

2.2. Les zones administratives

De manière générale, les zones administratives du P.R.D. sont maintenues. La précision informatique de la carte permet cependant de préciser le périmètre du zonage qui s'adapte à la parcelle.

Certaines zones administratives sont devenues des zones de forte mixité parce qu'elles présentent encore une part importante de logement ou d'autres activités (Exemple: Ilot Parking 58 ou BD. du Régent, Rue Ducale)

L'intégration des P.P.A.S. en vigueur crée également des zones administratives supplémentaires. Cependant, des choix politiques ont été fait sur certaines de ces zones.

2.3. Les zones d'industries urbaines

Ces zones ont été augmentées par une part des zones d'entreprise caractère urbain du plan de secteur.

2.4. Les zones de transport et d'activités portuaires

Ces zones sont intégralement reprises du P.R.D.

A la demande du Port, un îlot de la commune d'Anderlecht anciennement affecté en zone mixte d'habitation et d'entreprise a également été affectée en zone de transport et d'activité portuaire.

2.5. Les zones de chemin de fer

Ces zones sont inchangées.

3. Les noyaux commerciaux

La fonction commerciale est traitée de deux manières différentes. Les commerces qui présentent une concentration commerciale importante sont représentés sous forme de noyaux commerciaux. Les commerces plus diffus sont intégrés dans les différentes mixités.

3.1. Philosophie

Suite à la stagnation de la population bruxelloise, à la diminution de son pouvoir d'achat, à la multiplication des nouvelles superficies

vanaf een vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² en een terreinoppervlakte van eveneens 2.000 m². Sommige uitrustingen met een kleine vloeroppervlakte worden er tevens op weergegeven wanneer zij een terreinoppervlakte hebben van meer dan 5.000 m².

Het merendeel van de bestaande belangrijke uitrustingen beantwoordt aan de criteria. De kleinere uitrustingen, maar waarvan de vestiging in een welbepaalde plaats duurzaam kan zijn, werden ook weergegeven. Zij zijn ofwel gelegen naast een uitrusting die voldoende belangrijk is om te voldoen aan de gestelde criteria (bijvoorbeeld: de hallen van Schaerbeek en de Old England), ofwel opgenomen zijn in een "agglomeratie" van kleine uitrustingen die samen voldoen aan dezelfde criteria (bijvoorbeeld: de schoolcentra die bestaan uit verschillende gebouwen die bij de vaststelling van de bestaande toestand een andere benaming hebben gekregen).

Uitzonderlijk werden kleinere uitrustingen eveneens weergegeven, omdat zij het hele huizenblok innemen zodat het fout had geweest hen op een andere manier te tonen. Het gaat meer bepaald om geheel alleenstaande gebouwen voor erediensten.

2.2 De administratieve gebieden

Algemeen worden de administratieve gebieden van het GewOP behouden. De precisie van de geïnformatiseerde kaart maakt het evenwel mogelijk de perimeter van de gebieden, die zich aanpassen aan het perceel, nader te omschrijven.

Sommige administratieve gebieden zijn sterk gemengde gebieden geworden omdat deze nog een belangrijk aandeel in de huisvesting of in andere activiteiten vormen (bijvoorbeeld huizenblok Parking 58 of Regentlaan, Hertogstraat)

Door de geldende BBP's op te nemen worden eveneens bijkomende administratieve gebieden gecreëerd. Voor sommige van die gebieden werden evenwel beleidskeuzes gemaakt.

2.3 De stedelijke industriegebieden

Deze gebieden werden voor een deel uitgebreid met de bedrijfsgebieden met stedelijk karakter van het gewestplan.

2.4 De gebieden voor vervoer- en havenactiviteiten

Deze gebieden zijn volledig hernomen van het GewOP.

Een huizenblok van de gemeente Anderlecht, dat vroeger bestemd was als gemengd woon- en bedrijfsgebied, werd op verzoek van de Haven eveneens bestemd als gebied voor vervoer- en havenactiviteiten.

2.5 De spoorweggebieden

Deze gebieden blijven ongewijzigd.

3. De handelskernen

De handelsfunctie wordt op twee verschillende manieren behandeld. De sterk geconcentreerde handelszaken worden weergegeven in de vorm van handelskernen. De meer verspreide handelszaken zijn opgenomen in de verschillende gemengde gebieden.

3.1 Filosofie

Door de stagnatie van de Brusselse bevolking, de verminderde koopkracht, de enorme toename van nieuwe handelsoppervlakten die

commerciales encouragées par la promotion immobilière et à l'accroissement de la productivité du commerce, l'offre commerciale est excédentaire à Bruxelles. Ce diagnostic rencontre généralement l'assentiment des différents acteurs.

La conséquence de cette suroffre est la multiplication des cellules commerciales vides, qui entraîne le déclin de certains quartiers commerciaux et en diminue l'attractivité. En conséquence, il faut restreindre fortement le développement de nouvelles superficies commerciales et concentrer l'activité commerciale sur les noyaux commerciaux existants, qu'il faut renforcer par différentes mesures, et sur quelques axes stratégiques, que la Région entend développer, comme le prévoit le P.R.D.

Face à cela, le projet de P.R.A.S. se doit de porter une attention privilégiée au commerce de détail. Ce thème est neuf dans l'aménagement du territoire à Bruxelles et en Belgique. Ce n'est que récemment qu'il reçoit un regain d'intérêt. En conséquence, ce thème a reçu une attention particulière dans la préparation du P.R.A.S. et a mené à une réflexion approfondie.

Les travaux de terrain montrent une diminution importante de la densité commerciale à beaucoup d'endroits où elle était importante il y a 10 ans. Dans les noyaux d'intérêt régional, la proportion de cellules vides est souvent de 10 % voire plus, alors qu'il y a 10 ans, le taux de cellules vides lié à la rotation normale des commerces était égal à 5 %.

Du point de vue du commerce de détail, la Région de Bruxelles-Capitale sera divisée principalement en deux catégories: les alignements commerciaux et le reste. Il semble acceptable au niveau du principe que le commerce de proximité puisse s'installer librement dans les quartiers d'habitat. En conséquence, les noyaux commerciaux de proximité ne doivent pas être délimités dans le P.R.A.S. Les shopping centers sont traités chacun comme noyau.

3.2. Sélection des noyaux commerciaux dans la perspective du P.R.A.S.

Les noyaux commerciaux sont définis de façon restrictive, en se limitant aux noyaux caractérisés à la fois par l'importance du nombre de commerces, de la densité commerciale et du rayonnement probable apprécié par la structure commerciale.

En dehors de ces espaces, le commerce n'est pas absent mais est dispersé, au plus en petits groupes, et comprend surtout du commerce de proximité. (voir liste ci-dessous).

La sélection des noyaux s'est faite sur le terrain à partir des critères définis ci-dessous. Les comptages n'ont été faits qu'en cas de doute.

Les noyaux commerciaux ont été sélectionnés sur base des critères suivants:

- un minimum de 20 commerces dans le noyau;
- une densité commerciale de une façade sur trois;
- au moins 1/4 de commerces de non-proximité.

Il ressort 109 noyaux de cette sélection. Quelques choix volontaristes ont été opérés:

L'observation de signes manifestes de déclin ou de mutation interviennent pour le classement des cas discutables. Le travail de terrain est guidé par différents travaux antérieurs (?).

(7) Inventaire détaillé dirigé par J.P. Grimmeau en 1987 et la carte réalisée par Performers group pour le PRD.

worden aangemoedigd door de vastgoedpromotie en de stijgende handelsproductiviteit, er is een overschot aan handelsaanbod in Brussel. Deze diagnose draagt in het algemeen de goedkeuring van de verschillende actoren.

Dit overaanbod leidt tot een toename van het aantal leegstaande handelscellen, hetgeen op zijn beurt leidt tot het verval van sommige handelsbuurten en een verminderde aantrekkelijkheid. Bijgevolg dient de ontplooiing van nieuwe handelsoppervlakten beperkt en de handelsactiviteit geconcentreerd op de bestaande handelskernen. Deze kernen moeten versterkt worden door verschillende maatregelen en op sommige strategische assen die het Gewest wil ontwikkelen, zoals voorzien in het GewOP.

Daartegenover moet het ontwerp van GBP bijzondere aandacht besteden aan de kleinhandel. Dit thema is nieuw voor de ruimtelijke ordening in Brussel en België. Het heeft nog maar onlangs gewestelijk belang. Bijgevolg werd er hieraan bijzondere aandacht besteed bij de voorbereiding van het GBP en heeft dit geleid tot een diepgaande bezinning.

De enquête ter plaatse wijst op een sterke afname van de handelsdichtheid op vele plaatsen waar deze 10 jaar geleden nog sterk was. In de kernen van gewestelijk belang bedraagt het aandeel aan leegstaande cellen 10% en zelfs meer, terwijl dit aandeel van leegstaande cellen gekoppeld aan de normale rotatie van de handelszaken 10 jaar geleden 5% bedroeg.

Vanuit het standpunt van de kleinhandel, zal het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in hoofdzaak opgesplitst worden in twee categorieën: de handelsrooilijnen en de rest. Op basis van dit beginsel is het aanvaardbaar dat de buurthandel zich vrij kan vestigen in de woonwijken. Bijgevolg moeten de buurthandelskernen in de BBP's niet begrensd worden. De shopping centers worden elk gezien als een kern.

3.2 Keuze van de handelskernen vanuit het standpunt van het GBP

De handelskernen zijn beknopt omschreven; men heeft zich beperkt tot de kernen die gekenmerkt zijn door zowel het belang van het aantal handelszaken, de handelsdichtheid als de waarschijnlijke uitstraling die tot uiting komt in de handelsstructuur.

Buiten deze ruimten is de handel niet afwezig maar verspreid en komt ze ten hoogste voor in kleine groepjes van vooral buurtwinkels (zie lijst hieronder).

De keuze van de handelskernen werd gemaakt ter plaatse op basis van de hieronder vermelde criteria. Er werd slechts geteld bij twijfel.

De handelskernen werden gekozen op basis van de volgende criteria:

- een minimum van 20 handelszaken in de kern;
- een dichtheid van de handel van 1 gevel op 3;
- minstens 1/4 handelszaken die geen buurthandelszaken zijn.

109 kernen voldoen aan deze criteria. Enkele voluntaristische keuzes werden overwogen:

De vaststelling van duidelijke tekenen van verval of mutatie duiken op voor de indeling van de twijfelgevallen. Het veldwerk gebeurt op basis van verschillende vorige werken (?).

(7) Gedetailleerde inventaris onder redactie van J.P. Grimmeau in 1987 en de kaart uitgewerkt door Performers Group voor het GewOP.

Liste des commerces de proximité:

- alimentation générale;
- fruits, légumes;
- boucherie-charcuterie;
- pharmacie;
- journal;
- café-restaurant;
- lavoir;
- coiffeur;
- night-shop;
- superette.

3.3. Hors noyaux commerciaux

En dehors des alignements commerciaux, le commerce de détail existe bien entendu, mais dispersé ou par petits agrégats, constitué essentiellement de commerces de proximité.

3.4. Grand commerce

Les shopping centers et hypermarchés sont considérés comme grand commerce sur la carte de situation existante et sont affectés en noyau commercial et en zone de forte mixité sur la carte d'affectation.

4. Les espaces verts

Par rapport au plan de secteur, le projet de P.R.A.S. diversifie les types d'affectation à caractère vert, de manière à introduire une plus grande clarté quant au statut, au mode de gestion et à la fonction de ces différents espaces.

Aux rôles classiques de divertissement et d'embellissement des espaces verts s'ajoutent ceux de la protection de la biodiversité et de maillage vert social ou écologique.

Methodologie

La sélection des parcelles à affecter en zone d'espace vert répond à plusieurs critères:

- le seuil de superficie minimum a été fixé à 15 ares sur toute la Région, afin que la représentation soit lisible et cohérente avec l'échelle régionale du plan;
- la présence dans la situation existante d'un espace disponible et verduré;
- le statut de propriété (privé ou public);
- la situation de droit (existence d'un PPAS, d'un permis de lotir, site classe ou à l'inventaire, espace vert affecté au Plan de secteur et au P.R.D.);
- le contexte (densité de population, densité d'espaces verts dans la zone);
- l'accessibilité pour le public.

Dans les quartiers où la densité d'espaces verts est faible et la population (surtout jeune) importante, un effort particulier a été fait pour confirmer la situation existante de fait, ce qui ne se justifiait pas dans les quartiers plus aérés, sauf lorsque la protection de la biodiversité le rendait nécessaire.

Lijst van de buurtwinkels:

- algemene voeding
- groenten en fruit
- slagerij-vleeswaren
- apotheek
- dagbladwinkel
- café-restaurant
- wasserij
- kapperszaak
- nachtwinkel
- kleine zelfbedieningszaak

3.3 Buiten handelskernen

Buiten de handelsrooilijnen bestaan er uiteraard kleinhandelzaken, maar deze zijn verspreid of komen voor in kleine groepjes, vooral samengesteld uit buurtwinkels.

3.4 Grootwarenhuizen

De shopping centers en de supermarkten worden beschouwd als grootwarenhuizen op de kaart van de bestaande toestand en zijn op de bestemmingskaart bestemd als handelskernen en als sterk gemengd gebied.

4. De groene ruimten

Het ontwerp van GBP maakt, ten opzichte van het gewestplan, een onderscheid in de bestemmingen met groen karakter, zodat meer klaarheid verkregen wordt omtrent het statuut, de beheerswijze en de functie van deze verschillende ruimten.

Bij de klassieke rol van vermaak en esthetiek van de groene ruimten komt nu de bescherming van de biologische verscheidenheid en het sociale of ecologische groen netwerk.

Methodologie

De keuze van de tot groengebied te bestemmen percelen gebeurt op basis van verschillende criteria:

- de minimum-oppervlaktedrempel werd vastgesteld op 15 are voor het hele Gewest, zodat de weergave leesbaar en coherent zou zijn met de gewestelijke schaal van het plan;
- de aanwezigheid in de bestaande toestand van een beschikbare en groene ruimte;
- het eigendomsstatuut (privé of openbaar);
- de rechtstoestand (bestaan van een BBP, van een verkavelingsvergunning, beschermd of op bewaarlijst ingeschreven site, groene ruimte op gewestplan en op GewOP);
- de context (bevolkingsdichtheid, dichtheid van de groene ruimten in het gebied);
- de toegankelijkheid voor het publiek.

In de wijken met een lage dichtheid van de groene ruimten en een hoge bevolkingsdichtheid (vooral jongeren), werd bijzondere aandacht besteed om de bestaande feitelijke toestand te bevestigen, hetgeen niet verantwoord was in de meer open wijken, behalve wanneer de bescherming van de biologische verscheidenheid dit verplichte.

Il ressort de ce qui précède, qu'une bonne compréhension des affectations en espaces verts nécessite la comparaison des cartes de situation existante de fait et de la situation de droit.

Les différentes zones retenues pour figurer au P.R.A.S. sont au nombre de 7:

1. les zones vertes reprennent les espaces verts à fonction écologique dominante et les potagers;
2. les zones vertes de haute valeur biologique regroupent les réserves naturelles, certains sites classés et des espaces verts dont la valeur biologique est reconnue par diverses sources;

Ces deux zones sont dévolues à la conservation de la nature (sauf les potagers). Leur différenciation repose sur leur valeur biologique et donc le niveau de protection du milieu naturel qui s'y applique;

3. les zones de parc comprennent la plupart des espaces repris dans la catégorie "parcs, jardins et plaines de jeux" de la situation existante de fait;
4. les zones de sport et loisirs de plein air comportent les espaces définis de la même manière dans la situation de fait;
5. les zones de cimetières sont une transposition de la situation de fait;
6. les zones forestières couvrent les bois, tels que définis dans la situation de fait et peuvent être entourées d'une zone non aedificandi;
7. les zones agricoles regroupent certains des espaces définis comme ("terres cultivées" dans la situation de fait. Ces espaces sont ceux qui sont dévolus uniquement à l'exploitation agricole. Il peut aussi s'agir d'exploitation horticole, mais alors commerciale.

La carte d'affectation du sol du projet de P.R.A.S. reprend également les espaces verts associés à la voirie importants.

5. Les intérieurs d'îlot

En règle générale, sur l'ensemble du territoire de la Région, le P.R.A.S. vise à améliorer la qualité des intérieurs d'îlot.

L'application de cette volonté ne peut toutefois pas être réalisée de manière uniforme sur l'ensemble de la Région. C'est pourquoi, dans les quatre zones de mixité le traitement réalisé part du principe que dans certains cas, la qualité actuelle des intérieurs d'îlots devrait être intégralement préservée. Ceci se traduit de la manière suivante dans chacune des zones:

- les zones résidentielles, présentent majoritairement des intérieurs d'îlot de grande qualité et ne nécessitent dès lors pas d'amélioration, mais bien une protection de la qualité actuelle. Seule la fonction résidentielle peut s'étendre dans ces espaces;
- dans les zones d'habitation et de moyenne mixité, la volonté du P.R.A.S. d'améliorer la qualité du cadre de vie et de l'habitat se traduit par une attention particulière portée à la qualité des intérieurs d'îlot. Certains de ceux-ci présentent une telle qualité que l'amélioration ne s'y justifie pas. Ces intérieurs d'îlot sont signalés "à maintenir". D'autres intérieurs d'îlot, plus dégradés, doivent bénéficier de mesures particulières destinées à améliorer leur qualité, ces intérieurs d'îlot sont dits "à améliorer";

Uit voorgaand blijkt dat voor een goed begrip van de bestemmingen tot groengebied, de vergelijking moet worden gemaakt tussen de kaarten van de bestaande feitelijke toestand en van de rechtstoestand.

7 gebieden zijn in aanmerking genomen om op het GBP te komen:

1. de groengebieden hernemen de groene ruimten met een overheersende ecologische functie en de moestuinen;
2. de groengebieden met hoogbiologische waarde omvatten de natuurgebieden, sommige beschermde sites en groene ruimten waarvan de biologische waarde aangetoond is door verschillende bronnen;

Deze twee gebieden dienen voor het natuurbehoud (behalve de moestuinen). Zij verschillen in biologische waarde en dus in de graad van bescherming van het natuurlijk milieu die erop van toepassing is;

3. De parkgebieden omvatten het merendeel van de ruimten die vallen onder de categorie "parken, tuinen en speelpleinen" van de bestaande feitelijke toestand;
4. De gebieden voor sport of ontspanning in de open lucht omvatten de ruimten die op dezelfde manier zijn omschreven in de feitelijke toestand;
5. De begraafplaatsgebieden zijn een omzetting van de feitelijke toestand;
6. De bosgebieden omvatten de bossen, zoals omschreven in de feitelijke toestand en kunnen omgeven zijn door een gebied met bouwverbod;
7. De landbouwgebieden omvatten sommige ruimten die gedefinieerd zijn als "teelgronden" in de feitelijke toestand. Deze ruimten dienen enkel voor de landbouw. Het kan ook gaan om tuinbouw, maar dan voor de handel.

De bodembestemmingskaart van het ontwerp van GBP herneemt eveneens de belangrijke groene ruimten op en langs de weg.

5. De binnenterreinen van huizenblokken

Algemeen beoogt het GBP in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de verbetering van de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken.

Dit kan evenwel niet overal in dezelfde mate gebeuren. Daarom wordt er in de vier gebieden met gemengd karakter uitgegaan van het principe dat, in sommige gevallen, de huidige kwaliteit van de binnenterreinen van de huizenblokken volledig moet worden beschermd. Dit komt in elk van de gebieden als volgt tot uiting:

- de residentiële gebieden hebben bijna allemaal binnenterreinen van een grote kwaliteit en hebben dus geen behoefte aan verbetering, maar wel aan bescherming van de huidige kwaliteit. In deze ruimten mag enkel de woonfunctie uitgebreid worden;
- in de typische woongebieden en de gebieden met gematigd gemengd karakter vertaalt de wil van het GBP om de kwaliteit van de leef- en woonomgeving te verbeteren, zich in een bijzondere aandacht aan de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken. Sommige ervan zijn zo kwalitatief hoogstaand dat de verbetering niet verantwoord is. Deze binnenterreinen van huizenblokken zijn "te behouden". Voor andere, meer vervallen binnenterreinen van huizenblokken moeten maatregelen getroffen worden ter bescherming van hun kwaliteit; deze binnenterreinen zijn "op te waarden";

- dans les zones de forte mixité, la plupart des intérieurs d'îlot sont peu ou pas verdurisés et doivent permettre le développement des activités. Ils nécessitent néanmoins le plus souvent une amélioration;
- dans les noyaux commerciaux, la volonté du P.R.A.S. est de permettre l'extension des commerces en intérieurs d'îlot. Ceux-ci sont dès lors qualifiés "à améliorer".

La distinction entre les intérieurs d'îlots à maintenir ou améliorer n'intéresse que les îlots dont les dimensions et la forme permettent l'application des prescriptions correspondantes, notamment en fonction de la profondeur de certaines faces.

6. Les zones de réserves foncières

Certaines de ces zones ont été affectées soit par la modification du P.R.D., soit par la présence de P.P.A.S., soit par la volonté régionale et communale.

- A Bruxelles, le Trassersweg est affecté en zone d'équipement et zone agricole conformément au P.P.A.S., et en zone d'habitation et espace vert conformément au souhait communal;
- A Uccle, le plateau Engeland est affecté en partie à l'extension de l'institut Pasteur qui va accueillir l'IHE d'Ixelles (Institut d'hygiène d'épidémiologie) et l'Institut vétérinaire de Uccle, en zone verte de haute valeur biologique et en zone d'habitation. Le reste est maintenu en zone de réserve foncière;
- A Uccle, le Kauwberg est maintenu en zone de réserve foncière;
- Le plateau de la Foresterie est affecté en partie en zone de sport de plein air pour les terrains de Rugby;
- A Molenbeek, le Scheutbos est affecté en zone verte par le P.R.D.;
- A Berchem-Sainte-Agathe, le Hogenbos est affecté en zone verte selon la volonté communale.

7. Les zones d'intérêt régional

Le P.R.D. a introduit la notion de périmètres d'intérêt régional, dans le but de réurbaniser certains morceaux de ville autour des grandes gares et les anciennes casernes militaires. Certaines de ces zones ont soit été couvertes par des P.P.A.S., soit construites dans le respect des prescriptions, soit affectées dans le projet de P.R.A.S.

Le projet de P.R.A.S. maintient celles qui n'ont pas évolué et en propose d'autres.

7.1. Les P.I.R. du P.R.D.

- Hôpital militaire est affecté selon les permis d'urbanisme délivrés;
- Caserne Rolin est affectée selon le P.P.A.S.;
- Caserne Dailly est affecté en zone d'habitation dans sa partie centrale conformément au permis de lotir, l'ancienne caserne est maintenue en ZIR;
- Prince Albert est maintenu;

- in de sterk gemengde gebieden is het merendeel van de binnenterreinen van huizenblokken weinig of niet beplant en moeten deze de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maken. Vaak hebben zij nood aan verbetering;
- in de handelskernen beoogt het GBP de uitbreiding van de handelszaken op de binnenterreinen. Deze zijn dus "op te waarderen".

Het onderscheid tussen de te behouden of op te waarderen binnenterreinen van huizenblokken geldt slechts voor de huizenblokken waarvan de afmetingen en de vorm de toepassing van de overeenstemmende voorschriften toelaat, meer bepaald op basis van de diepte van sommige delen.

6. De grondreservegebieden

Sommige van deze gebieden werden bestemd ofwel door wijziging van het GewOP ofwel door het bestaan van een BBP, ofwel door het gewest of de gemeenten.

- In Brussel is de Trasserweg bestemd als gebied voor uitrusting en als landbouwgebied overeenkomstig het BBP en in een typisch woongebied en groene ruimte overeenkomstig de wens van de gemeente;
- In Ukkel is het Vlak Engeland deels bestemd voor de uitbreiding van het instituut Pasteur waarop het HEI van Elsene komt (Hygiënisch en Epidemiologisch Instituut) en het Veeartseninstituut van Ukkel als groengebied met hoogbiologische waarde en in typisch woongebied. De rest blijft grondreservegebied;
- In Ukkel blijft de Kauwberg een grondreservegebied;
- Het vlak van de Vorsterie is deels bestemd als gebied voor openluchtsport voor de rugbyterreinen;
- In Molenbeek is het Scheutbos door het GewOP bestemd als groengebied;
- In Sint-Agatha-Berchem is het Hogenbos door de gemeente bestemd als groengebied.

7. De gebieden van gewestelijk belang

Het GewOP voerde het begrip perimeters van gewestelijk belang in met het oog op de herverstedelijking van sommige stadsdelen rondom de grote stations en de vroegere legerkazernes. Sommige van deze gebieden zijn ofwel gedekt door BBP's, ofwel bebouwd met inachtneming van de voorschriften, ofwel bestemd door het ontwerp van GBP.

Het ontwerp van GBP behoudt deze die niet geëvalueerd zijn en stelt andere voor.

7.1 De PGB van het GewOP:

- het militair ziekenhuis is bestemd volgens de uitgereikte stedenbouwkundige vergunningen;
- de kazerne Rolin is bestemd volgens het BBP;
- het centraal gedeelte van de Kazerne Daily is bestemd als typisch woongebied overeenkomstig de verkavelingsvergunning; de oude kazerne blijft een GGB;
- Prins Albert wordt behouden;

- Gare du Midi est affectée selon les P.P.A.S.;
- Quartier Nord, extension Gaucheret est maintenu étant donné que le dossier de base (2^e version) est à l'étude;
- Quartier Nord extension Héliport est maintenu;
- Gare de l'Ouest est réduite étant donné que la partie sud de la chaussée de Ninove est affectée en zone d'équipement et certains îlot en zone de forte mixité;
- Porte de Ninove est affecté conformément au dossier de base approuvé.

7.2. Le projet de P.R.A.S. propose cinq nouvelles Z.I.R.:

- Van Volxem: le chancre urbain constitué par plusieurs bâtiments industriels désaffectés dont le bâtiment Blomme dont une partie est classée;
- Champ de Mars: Il a été choisi d'inscrire une Z.I.R. afin de limiter l'emprise des bureaux souhaités par les promoteurs et obliger la même superficie de logement. Ce programme rencontre également le souhait de la BBL de réaliser un équipement d'intérêt collectif pour exposer leurs collections d'art et un espace vert;
- Charle-Albert: la région souhaite pouvoir rénover ce château, actuellement en ruine. Il permet une superficie de bureau destinée à compenser la reconstruction du château;
- Pont Van Praet: la région souhaite voir réorganiser l'entrée de cette partie de la ville de Bruxelles au point de vue de l'aménagement de l'espace public et créer un espace vert;
- Tour et taxi: une partie du site est affectée en zone de forte mixité tandis que la partie arrière est réservée aux logements, aux espaces verts, aux commerces, aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif.

8. Les zones d'intérêt régional à aménagement différé

Ces zones sont inchangées.

9. Les périmètres d'intérêt culturel, historique, ou esthétique ou d'embellissement

Cadre général et méthodologie

Dans le contexte de l'élaboration du P.R.A.S., un bilan du traitement du patrimoine dans les plans réglementaires précédents s'est imposé. Le P.R.D. accorde une attention particulière au patrimoine. Il lui consacre tout un chapitre dans ses Lignes forces⁽⁸⁾. Partant du constat de délabrement caractérisé de certains quartiers formant des séquences déficitaires du paysage urbain bruxellois, le P.R.D. associe l'attractivité résidentielle et économique de la région bruxelloise à la qualité du paysage urbain, tant au niveau des espaces publics que du bâti. Aussi, le Projet de Ville tel que l'exprime le P.R.D. induit-il un important effort d'amélioration du cadre de vie et d'embellissement mené à l'échelle du territoire régional dans son ensemble. Il s'agit donc de mettre en œuvre une véritable politique culturelle dans laquelle le patrimoine et sa valorisation tiennent une place de premier rang, en tant qu'éléments moteurs de la construction du cadre de vie urbain et de l'image de la ville.

(8) «Mener une grande politique de protection du patrimoine, du cadre de vie, des paysages et d'embellissement de la ville» in Lignes forces, pp. 79-92.

- Zuidstation wordt bestemd volgens de BBP's;
- Noordwijk, uitbreiding Gaucheret blijft behouden, omdat het basisdossier ter studie ligt (2e versie);
- Noordwijk uitbreiding Helihaven blijft behouden;
- Weststation wordt verkleind omdat het zuidelijk gedeelte van de Ninoofsesteenweg bestemd wordt als gebied voor uitrustingen en sommige huizenblokken als sterk gemengd gebied;
- Ninoofse Poort is bestemd overeenkomstig goedgekeurd basisdossier.

7.2 Het ontwerp van GBP stelt vijf nieuwe GGB voor:

- Van Volxem: de stadskanker samengesteld uit meerdere verlaten industriegebouwen waaronder Blomme-gebouw, waarvan een deel beschermd is;
- Marsveld: dit is een GGB geworden om de kantoorinname door de promotoren te beperken en een zelfde woonoppervlakte te verplichten. Dit programma voldoet tevens aan de wens van de BBL voor vestiging van een uitrusting van collectief belang voor de tentoonstelling van hun kunstverzamelingen en voor de aanleg van een groene ruimte;
- Charle-Albert: het Gewest wil dit thans vervallen kasteel renoveren. De wederopbouw van het kasteel wordt gecompenseerd door een kantooroppervlakte te voorzien;
- Van Praetbrug: het gewest wil de ingang naar dit deel van de stad Brussel gereorganiseerd zien op het vlak van de inrichting van de openbare ruimte en wil een groene ruimte aanleggen;
- Thurn & Taxis: een deel van de site is bestemd als sterk gemengd gebied terwijl het achterste gedeelte voorbehouden is voor woningen, groene ruimten, handelszaken, kantoren en uitrustingen van collectief belang.

8. De gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg

Deze gebieden blijven ongewijzigd.

9. De perimeters van culturele, historische en esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Algemeen kader en methodologie

Er moest in het raam van de uitwerking van het GBP een balans worden opgemaakt over de behandeling van het erfgoed in de vorige verordenende plannen. Het GewOP besteedt bijzondere aandacht aan het erfgoed. In het GewOP wordt in het deel "Krachtlijnen" een heel hoofdstuk hieraan gewijd⁽⁸⁾. Uitgaande van het verval in bepaalde wijken die het Brussels stedelijk landschap een slecht beeld geven zowel op het vlak van de openbare ruimten als op het vlak van het bebouwd weefsel, koppelt het GewOP de aantrekkelijkheid van het wonen en de economische aantrekkelijkheid van het Brussels Gewest aan de kwaliteit van het stedelijk landschap. Aldus levert het Stadsproject, zoals weergegeven in het GewOP, een aanzienlijke inspanning voor de verbetering van het leefkader en de verfraaiing van het hele gewestelijk grondgebied. De bedoeling bestaat erin een echt cultureel beleid te voeren waarin het erfgoed en de opwaardering ervan voorrang krijgen, zowel als stuwkracht achter de bouw van het stedelijk leefkader als het imago van de stad.

(8) "Een intensief beleid voor het behoud van het patrimonium, van het levenskader, van de landschappen en voor de stadsverfraaiing" in Krachtlijnen, blz. 79-92.

Par rapport au plan de secteur, le P.R.D. introduit deux notions nouvelles: la notion de périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement (P.I.C.H.E.E.) et la notion d'espaces structurants. La notion de P.I.C.H.E.E. du P.R.D. reprend la notion de Zones d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique (Z.I.C.H.E.) du plan de secteur, en l'élargissant toutefois considérablement. Il ne s'agit plus de limiter la protection aux seuls monuments remarquables, mais de l'étendre à des ensembles architecturaux intéressants, au patrimoine au quotidien ainsi qu'au patrimoine archéologique. En outre, la notion d'embellissement, autre apport significatif de la notion de P.I.C.H.E.E., est essentielle car, se voulant porteuse d'une valeur active et appliquant à des quartiers entiers ou à des espaces aujourd'hui très abîmés (...) les mêmes critères de qualité qu'aux quartiers de grande valeur patrimoniale et esthétique, dans une perspective globale d'embellissement et de requalification de la région (9), elle acquiert un caractère résolument dynamique et pédagogique, puisqu'elle donne à ces quartiers dégradés leurs «lettres de noblesse», en reconnaissant leur valeur patrimoniale, qu'il s'agit de réhabiliter et de visibiliser.

Le P.R.A.S. s'inscrit dans la philosophie générale du P.R.D. en matière de patrimoine et intègre les notions de P.I.C.H.E.E. et d'espaces structurants. En ce qui concerne les P.I.C.H.E.E., les prescriptions du P.R.A.S. correspondent aux prescriptions du P.R.D.. Sur le plan cartographique, en accord avec les communes concernées, des extensions de P.I.C.H.E.E. ont été proposées par rapport aux P.I.C.H.E.E. du P.R.D. Elles correspondent à la fois à des zones qui, du fait de leur cohérence architecturale et esthétique et de leur bonne conservation, sont à protéger et à maintenir et à des zones plus fragilisées qui disposent d'incontestables potentialités du point de vue du paysage urbain. Du fait d'une certaine dégradation, ces zones nécessitent une intervention prioritaire, aussi la notion d'embellissement propre aux P.I.C.H.E.E. y prend-elle tout son sens.

10. Les espaces structurants

Par rapport au plan de secteur, le P.R.D. introduit également la notion d'espaces structurants. D'importance régionale, ces espaces publics tendent à redonner une plus grande lisibilité au tissu urbain car ils correspondent à des éléments spatiaux porteurs d'identité, les chaussées des première et seconde couronnes ou encore les grands tracés urbains du XIX^{ème} siècle. Il s'agit de valoriser les espaces publics et le bâti riverain de ces espaces structurants, c'est pourquoi le P.R.D. les soumet à des prescriptions très proches de celles des P.I.C.H.E.E. (10).

Le P.R.A.S. exprime, par rapport au P.R.D., une volonté de simplification et d'allégement de procédure qui se traduit au niveau des prescriptions. Il propose également de nouveaux espaces structurants. Ceux-ci répondent aux différents critères définis par le P.R.D., qu'ils soient porteurs d'identité (ex. le Dieweg), qu'ils correspondent à des tracés urbains du XIX^{ème} siècles (ex. avenue Dailly) ou qu'ils favorisent la lisibilité du tissu urbain (ex. le Tomberg et son prolongement, l'avenue des Cerisiers).

Het GewOP voert ten opzichte van het gewestplan twee nieuwe begrippen in: het begrip perimeter van culturele, historische en esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (Pchew) en het begrip structurerende ruimten. Het begrip Pchew is een nieuwe definitie van het begrip gebied van cultureel, historisch of historisch belang en/of voor stadsverfraaiing (Gchew) van het gewestplan. Het nieuwe begrip is ruimer dan het vorige. Nu worden niet alleen de waardevolle monumenten meer beschermd, maar wordt deze bescherming uitgebreid naar alle interessante architectonische gehelen, naar het erfgoed, het dagelijkse evenals naar het archeologisch erfgoed. Daarenboven is het begrip stadsverfraaiing, een ander betekenisvol element van het begrip Pchew, van essentieel belang, omdat het een actieve waarde geeft en op gehele wijken of sterk aangetaste ruimten (...) dezelfde criteria toepast als voor de wijken met een grote patrimoniale en esthetische waarde, in een globaal perspectief van stadsverfraaiing en herwaardering van het Gewest (9). Het krijgt een volstrekt dynamisch en pedagogisch karakter, omdat het de vervallen wijken hun ((adelbrievens geeft, door hun erfgoedwaarde, die moet worden hersteld en leesbaar gemaakt, te erkennen.

Het GBP past in de algemene filosofie van het GewOP wat betreft het erfgoed en bevat de begrippen Pchew en structurerende ruimten. Wat betreft de Pchew's stemmen de voorschriften van het GBP overeen met de voorschriften van het GewOP. Wat betreft de kaarten worden, in overleg en akkoord met de betrokken gemeenten, uitbreidingen aan de Pchew's voorgesteld ten aanzien van de Pchew op het GewOP. Deze komen overeen zowel met gebieden die, omwille van hun architectonische en esthetische samenhangendheid en hun goede bewaring, moeten worden behouden en beschermd als met kwetsbaarder gebieden die ongetwijfeld potentieel hebben wat betreft het stedelijk landschap. Daar er een zeker verval te merken is, moeten in deze gebieden prioritaire initiatieven komen, want het begrip stadsverfraaiing van de pchew ontleent er zijn hele betekenis aan.

10. De structurerende ruimten

Het GewOP voert eveneens ten aanzien van het gewestplan, het begrip structurerende ruimten in. Deze openbare ruimten van gewestelijk belang geven het stadsweefsel een grotere leesbaarheid, omdat zij overeenstemmen met ruimtelijke elementen die de stad een identiteit verschaffen, namelijk de steenwegen van de eerste en de tweede kroon of nog de grote stadstrajecten uit de XIX^e eeuw. De bedoeling is de openbare ruimten en het omliggende bouwweefsel van deze structurerende ruimten op te waarderen. Daarom gelden in het GewOP hiervoor voorschriften die nauw verwant zijn met deze van de Pchew (10).

Het GBP streeft, ten opzichte van het GewOP, naar een vereenvoudiging en een versoepeling van de procedure die zich vertaalt in de voorschriften. Het stelt eveneens nieuwe structurerende ruimten voor. Deze voldoen aan verschillende voorschriften die door het GewOP zijn omschreven, of zij nu identiteitsdragers zijn (vb. Dieweg), of overeenstemmen met stadstrajecten uit de XIX^e eeuw (vb. Dailly-laan) of de leesbaarheid van het stedelijk weefsel bevorderen (vb. Tomberg en de verlenging ervan, de Kerselarenlaan).

(9) Lignes forces, pp. 88-89.

(10) Voir les prescriptions particulières 11 et 12 du PRD.

(9) 9 Krachtlijnen, blz. 88-89.

(10) Zie bijzondere voorschriften 11 en 12 van het GewOP.

Carte 4: SUPERFICIE DE BUREAUX EXISTANTS

Les m² de bureaux indiqués sur la carte de la situation existante de fait des bureaux sont issus de la banque de données de l'Atlas régional.

Cependant le P.R.A.S. a modifié le glossaire du P.R.D.:

- les professions libérales médicales et paramédicales, les ambassades sont considérés comme de l'équipement;
- les bureaux accessoires sont inclus dans les activités (bien qu'ils soient représentés sur la carte de situation existante de fait).

Afin de pouvoir faire la comparaison entre la carte de superficie de bureaux existants et la carte de superficie de bureaux admissibles, la carte indique, par zone d'affectation du projet de P.R.A.S. et par lot ou partie d'îlot, la somme des m² de bureaux relevés par immeuble.

- Ainsi si un îlot est affecté principalement en zone d'habitation mais que cette zone est morcelée par une zone d'équipement ou par un espace vert, la carte de superficie de bureaux existants indiquera un seul nombre équivalent à la somme des bureaux existants dans les parties d'îlot affectées en zone d'habitation de la carte d'affectation du sol.
- Si un îlot est affecté en zone d'habitation et en zone de forte mixité, la carte présentera deux nombres, pour chacune des zones. Ces nombres peuvent, le cas échéant, être la somme de parties d'îlot affectées dans la même zone. Afin de faciliter la lecture de la carte, ce nombre est placé dans la partie de zone la plus grande.
- Plus rares sont les îlots qui présentent trois zones de mixité différentes. Ici, l'îlot comprendra autant de nombre représentant la somme des bureaux existants dans cette partie d'îlot ou ensemble de partie d'îlot de la même zone.

Certains petits îlots (< 1000 m²) affectés en zone d'habitation à prédominance résidentielle ont été regroupés et ne présentent qu'un nombre pour cet ensemble d'îlots.

Pour ce calcul de cette carte, il n'est pas tenu compte des bureaux dont la superficie est inférieure à 75 m² ni des bureaux inférieurs à 200 m² à la condition que l'immeuble comporte au moins 55 % de logement, conformément aux prescriptions littérales du projet de P.R.A.S.

Carte 5: SUPERFICIE DE BUREAUX ADMISSIBLES (CASBA)

E.1 . Le quota de bureau par îlot

Le quota 0.1/0.2 défini dans le Plan de secteur détermine pour chaque îlot (ou partie d'îlot) une limite de m² de bureau admissible. En zone d'habitation, la superficie de plancher affectée aux bureaux ne peut pas dépasser 10 % de la superficie de l'îlot, en zone mixte cette limite passe à 20 % ⁽¹¹⁾.

(11) Ce principe est traduit dans les prescriptions littérales comme ceci: «le rapport entre la superficie de plancher affectée de fait aux bureaux et la superficie du sol ne peut être supérieure à 0.1 dans l'îlot ou la partie d'îlot comprise dans la zone». Cette méthode avait pour objectif de fixer, selon la zone, une densité d'emploi acceptable en regard des déplacements et autres perturbations qu'ils engendrent.

Kaart 4: BESTAANDE KANTOOROPPERVLAKTEN

Het aantal m² kantooroppervlakte aangeduid op de kaart van de bestaande feitelijke toestand van de kantoren komt uit de databank van de gewestelijke Atlas.

Het GBP heeft de verklarende woordenlijst van het GewOP gewijzigd:

- de vrije medische en paramedische beroepen en de ambassades worden beschouwd als een uitrusting;
- de bijbehorende kantoren zijn bij de activiteiten inbegrepen (hoevel weergegeven op de kaart van de bestaande feitelijke toestand).

Om een vergelijking mogelijk te maken tussen de kaart van de bestaande kantooroppervlakte en de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten, duidt de kaart, per bestemmingsgebied van het ontwerp van GBP en per huizenblok of deel ervan, het totaal aantal m² kantoorruimte per onroerend goed aan.

- Wanneer een huizenblok dus in hoofdzaak bestemd is als typisch woongebied, maar dit gebied wordt opgesplitst door een gebied voor uitrustingen of een groengebied, dan zal de kaart van de bestaande kantooroppervlakte slechts één getal aanduiden die overeenstemt met de totale bestaande kantooroppervlakte in de delen van het huizenblok die bestemd zijn als typisch woongebied op de bodembestemmingskaart.
- Wanneer een huizenblok bestemd is als typisch woongebied en als sterk gemengd gebied, dan zal de kaart twee getallen geven, één voor elk van deze gebieden. Deze getallen kunnen, desgevallend, de som zijn van de delen van de huizenblokken die in hetzelfde gebied bestemd zijn. Om de kaart leesbaarder te maken, wordt het getal geplaatst in het grootste deel van het gebied.
- Zeldzamer zijn de huizenblokken met drie verschillende gemengde gebieden. Hier zal in het huizenblok zowel het totaal vermeld worden van de bestaande kantooroppervlakte in dit deel van het huizenblok of het hele deel van het huizenblok van hetzelfde gebied.

Sommige kleine huizenblokken (< 1.000 m²) die bestemd zijn als woongebieden met residentieel karakter werden samengebracht en hiervoor verschijnt slechts één cijfer voor alle huizenblokken .

Bij de berekening van deze kaart werd geen rekening gehouden met de kantoren kleiner dan 75 m² noch met de kantoren kleiner dan 200 m² op voorwaarde dat het gebouw uit minstens 55% voor huisvesting is bestemd. Dit overeenkomstig de geschreven voorschriften van het ontwerp van het GBP.

Kaart 5: TOELAATBARE KANTOOROPPERVLAKTE (KTKO)

E.1 Het quotum van de kantooroppervlakte per huizenblok

Het quotum 0.1/0.2 zoals vastgelegd in het gewestplan bepaalt, voor ieder huizenblok (of deel van een huizenblok) een toelaatbare kantooroppervlaktedrempel in m². In een typisch woongebied mag de vloeroppervlakte voor kantoren niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het huizenblok. In een gemengd gebied bedraagt dit niet meer dan 20% ⁽¹¹⁾.

(11) Dit beginsel staat als volgt omschreven in de geschreven voorschriften: "de verhouding tussen de feitelijk voor kantoren bestemde vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte mag niet hoger zijn dan 0.1 in het blok en van het gebied deel uitmakend van het blokgedeelte". Deze methode had als doel, naargelang het gebied, een aanvaardbare werkdichtheid te bepalen ten aanzien van de verplaatsingen en de hinder die zij meebrengen.

Ce critère calculé par îlot, s'il est simple, a cependant des inconvénients qui tiennent à l'hétérogénéité de la trame viaire bruxelloise et de la densité du bâti. En effet, il ne tient compte en aucun cas de la taille et de la forme des îlots ni de la densité du bâti. Des situations aberrantes et peu pertinentes en terme urbanistique peuvent se présenter; en autorisant, par exemple, une importante superficie de bureau dans de grands îlots mais très peu denses ⁽¹²⁾.

En outre, l'absence de la mise à jour de la situation existante de fait ne donne aucune possibilité de connaître rapidement et de manière transparente le potentiel bureau d'un îlot. Les administrations n'ont dès lors pas de critère afin de délivrer ou non un nouveau permis d'urbanisme.

Ainsi, une des volontés du P.R.A.S. est de déterminer de manière univoque les superficies bureau acceptables pour chacun des îlots localisés en zone d'habitat et en zone de mixité. Pour cette raison une carte complémentaire indiquera pour chaque îlot la superficie de bureau autorisée par le plan. Cette représentation claire permet aux administrations de mettre à jour, de manière très aisée, la situation existante de fait relevée à l'occasion de l'établissement du Projet de P.R.A.S. et de pouvoir autoriser ou refuser de nouvelles superficies de bureau en connaissance de cause.

Methodologie

Pour le calcul de la Casba, comme celui de la situation existante, certaines superficies de bureau ne sont plus comptabilisées. Il s'agit des bureaux accessoires aux commerces ou aux activités productives ainsi que les ambassades et les professions libérales de type médical ou paramédical qui sont considérées par le projet de P.R.A.S. comme de l'équipement.

Les superficies de bureau autorisées sont calculées en fonction de la densité du bâti estimée par îlot ⁽¹³⁾. Le calcul des superficies potentielles de bureau par îlot est ainsi réalisé sur base des informations suivantes:

A. Pour les zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'habitation et mixte:

A.1. Calcul des superficies du bâti existant

Sur base des superficies de plancher déduites du bâti IGN intégré dans UrbIS et de l'enquête de terrain, il est possible d'estimer ⁽¹⁴⁾ la densité de construction.

Si des terrains ne sont pas bâtis, le potentiel de superficie constructible qu'ils représentent sera ajouté en y appliquant la densité moyenne de l'îlot.

(12) Par exemple, un îlot en deuxième couronne pourrait se voir attribuer un potentiel bureau disproportionné par rapport à sa capacité constructive.

(13) Le résultat est ainsi plus proche d'une réalité physique essentielle de l'îlot (sa densité bâtie) et intègre les distorsions imputables aux fortes différences de forme des îlots caractéristiques de Bruxelles.

(14) Il s'agit d'une estimation car le calcul ne tient pas compte des éventuels reculs qui peuvent exister d'un étage à l'autre.

Dit percentage, dat berekend is per huizenblok en hoewel eenvoudig, heeft echter nadelen die verband houden met de heterogeniteit van het Brusselse weggennet en met de dichtheid van het bebouwd weefsel. Het houdt immers nergens rekening met de omvang en de vorm van de huizenblokken noch met de dichtheid van het bebouwd weefsel. Wanneer bijvoorbeeld een aanzienlijke kantooroppervlakte toegelaten wordt in grote, maar weinig dichte huizenblokken kunnen aberrante en weinig pertinente toestanden ontstaan op het vlak van de stedenbouw ⁽¹²⁾.

Daarnaast is het bij gebrek aan een geactualiseerde feitelijke toestand onmogelijk om het kantoorpotentieel van een huizenblok snel en duidelijk te achterhalen. De besturen hebben derhalve geen criterium om een nieuwe stedenbouwkundige vergunning al dan niet uit te reiken.

Aldus is één van de doelstellingen van het GBP om op een uniforme wijze de toelaatbare kantooroppervlakte voor elkeen van de huizenblokken in een typisch woongebied en in een gemengd gebied te bepalen. Daarom zal een bijkomende kaart voor elk huizenblok melding maken van de door het plan toegelaten kantooroppervlakte. Deze weergave maakt het de besturen mogelijk om, in alle rust, de bestaande feitelijke toestand die werd uitgetekend voor de opmaak van het ontwerp van GBP, bij te werken en al dan niet nieuwe kantooroppervlakten met kennis van zaken toe te laten.

Methodologie

Voor de berekening van de KTKO werd, net zoals voor de berekening van de bestaande toestand, niet langer rekening gehouden met bepaalde kantooroppervlakten. Het gaat om de kantoren die horen bij de handelszaken of bij de productie-activiteiten alsook de ambassades en de vrije beroepen (medische of paramedische beroepen) die door het ontwerp van GBP beschouwd worden als uitrustingen.

De toegelaten kantooroppervlakten worden berekend op basis van de per huizenblok geschatte bouwdichtheid ⁽¹³⁾. De berekening van de potentiële kantooroppervlakte per huizenblok gebeurt dus op basis van de volgende gegevens:

A. Voor de woongebieden met residentieel karakter, de typische woongebieden en de gemengde gebieden:

A.1 Berekening van de oppervlakten van het bestaand bouwweefsel

Het is mogelijk om, op basis van de vloeroppervlakten afgeleid van het bebouwd weefsel van het NGI in UrbIS en van het onderzoek ter plaatse, de bouwdichtheid in te schatten ⁽¹⁴⁾.

Als de terreinen onbebouwd zijn, zal het potentieel aan bebouwbare oppervlakte die zij vertegenwoordigen, toegevoegd worden door de gemiddelde dichtheid van het huizenblok toe te passen.

(12) Een huizenblok in de tweede kroon zou een buitensporige kantooroppervlakte toegewezen kunnen krijgen ten opzichte van zijn bouwcapaciteit.

(13) Het resultaat benadert aldus de wezenlijke fysieke realiteit van het huizenblok (de bouwdichtheid) zeer dicht en omvat de stoornissen die te wijten zijn aan de sterke vormverschillen van de typische Brusselse huizenblokken.

(14) Het gaat hier om een raming omdat bij de berekening geen rekening wordt gehouden met de eventuele achteruitbouw die kan optreden bij een of gene verdieping.

A.2. Proportion de la superficie plancher pouvant être occupée par les bureaux:

Les pourcentages maxima de la superficie de plancher potentielle de l'îlot à affecter aux bureaux ont été définis pour chacune des zones:

- 2,5 % pour la zone d'habitation à prédominance résidentielle,
- 5 % pour la zone d'habitation,
- 10 % pour la zone mixte.

Ces pourcentages ont été déterminés en fonction de:

- la volonté de progression dans la mixité depuis la zone d'habitation à prédominance résidentielle jusqu'à la zone de forte mixité,
- du potentiel de la Région résultant de l'application de la règle du 0.1/0.2 du Plan de secteur (le PRAS ne dépasse pas la capacité de bureaux proposée dans le PRD);
- de la situation existante de fait.

B. Pour les zones de forte mixité

B.1. Calcul des superficies du bâti existant

Pour les îlots affectés en zone de forte mixité, le Gouvernement a choisi de ne pas appliquer le même mode de calcul que pour les autres zones de mixité et d'appliquer une densité théorique de 2, étant donné que certains îlots pouvaient faire l'objet de terrain en friche, de chancre... et donc d'une densité très faible, ou dans certains cas d'îlots densément bâtis une densité très importante (P/S de 4 ou 5).

B.2. Proportion de la superficie plancher pouvant être occupée par les bureaux

Les pourcentages maxima de la superficie de plancher potentielle de l'îlot à affecter aux bureaux sont de 15 %.

Les prescriptions particulières précisent que certains îlots de forte mixité peuvent bénéficier d'une proportion plus importante de bureau dans certaines conditions. Dans ce cas, la Casba n'est pas applicable.

Remarques:

Dans certains cas d'îlot petit ou peu dense, le résultat de la CASBA indique un seuil de superficie minimum de 200 m² en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'habitation, de 500 m² en zone mixte et 1000 m² en zone de forte mixité.

Essentiellement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, les îlots d'une superficie inférieure à 1.000 m² ont été "assemblés" s'il y a au moins trois îlots de ce type jointif pour indiquer un nombre de m² de bureau commun afin d'éviter l'addition excessive de potentiel minimum de 200 m².

Quelques exemples illustrent les explications qui précèdent:

- îlot 1 à Woluwé-Saint-Pierre compris entre l'avenue de Tervuren et les avenues des fleurs, Baron Empain et Marquis de Vilalobar. Cet îlot est peu densément construit et se situe en zone d'habitation au PRAS;

A.2 Verhouding van de vloeroppervlakte die door kantoren kan worden ingenomen:

De maximumpercentages voor de potentiële vloeroppervlakte van het huizenblok dat bestemd moet worden voor kantoren werden voor elke van de gebieden als volgt vastgelegd:

- 2,5% voor het woongebied met residentieel karakter,
- 5% voor het typisch woongebied,
- 10% voor het gemengd gebied.

Deze percentages werden bekomen op basis van:

- de wil naar een geleidelijk groter wordend gemengd karakter vanaf het woongebied met residentieel karakter tot het sterk gemengd gebied,
- het potentieel van het Gewest als resultaat van de toepassing van de regel van 0.1/0.2 van het gewestplan (het GBP overschrijdt de in het GewOP voorgestelde kantoorcapaciteit niet),
- de bestaande feitelijke toestand.

B. Voor de sterk gemengde gebieden

B.1. Berekening van de oppervlakten van het bestaand bebouwd weefsel

Voor de huizenblokken die bestemd zijn als sterk gemengd gebied, heeft de Regering beslist niet dezelfde berekeningswijze toe te passen dan voor de andere gebieden met gemengd karakter en wil zij een theoretische dichtheid van 2 toepassen, omdat sommige huizenblokken braakgronden, kankers,... konden bevatten en dus een kleine dichtheid hadden. Of in sommige gevallen van dichtbebouwde huizenblokken, een hoge dichtheid (V/T van 4 of 5).

B.2 Verhouding van de vloeroppervlakte die door kantoren kan worden ingenomen

De maximumpercentages van de potentiële vloeroppervlakte die voor kantoren bestemd moeten worden, bedragen 15%.

De bijzondere voorschriften verduidelijken dat bepaalde huizenblokken met sterk gemengd karakter onder bepaalde voorwaarden een groter kantooraandeel kunnen hebben. In dit geval is de KTKO niet van toepassing.

Opmerkingen:

In sommige gevallen (klein huizenblok of huizenblok met lage dichtheid), maakt de KTKO melding van de minimum oppervlakte drempel van 200 m² in een woongebied met residentieel karakter en in een typisch woongebied, van 500 m² in een gemengd gebied en van 1.000 m² in een sterk gemengd gebied.

Voor in een woongebied met residentieel karakter werden de huizenblokken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² "gegroepeerd" (op voorwaarde dat er minstens drie van dit soort aaneengrenzende huizenblokken zijn) om een gemeenschappelijk aantal m² te krijgen. Hierdoor vermijdt men een overmatige toevoeging aan het minimumpotentieel van 200 m².

Enkele voorbeelden ter illustratie:

- huizenblok 1 te Sint-Pieters-Woluwe tussen de Tervurenlaan en de Bloemenlaan, de Baron Empainlaan en de Markies de Vilalobarlaan. Dit huizenblok heeft een lage dichtheid en ligt in op het GBP in een typisch woongebied.

- ilot 2 à Bruxelles compris entre les rues de l'Enseignement, de la Tribune et de la Croix de fer. Cet ilot est densément construit et se situe en zone d'habitation au PRAS.

Calcul du potentiel bureau suivant les critères du plan de secteur

- Huizenblok 2 te Brussel tussen de Onderwijslaan, de Tribunelaan en de Yzerenkruislaan. Dit huizenblok is sterk bebouwd en ligt op het GBP in een typisch woongebied.

Berekening van het potentieel aan kantoren volgens de criteria van het gewestplan

Ilot Huizenblok	Superficie ilot Opp. huizenblok	Sup. plancher bureaux existants Opp. best. kantooropp.	Sup. bureau autorisée Toeg. kantooropp.	Superficie potentielle bureau Pot. kantooropp.
1	55814 m ²	1560 m ²	5581 m ²	4021 m ²
2	3305 m ²	3660 m ²	330 m ²	-2975 m ²

Calcul du potentiel bureau suivant les critères du PRAS

Berekening van het kantoorpotentieel volgens de criteria van het GBP

Ilot Huizenblok	Superficie ilot Opp. huizenblok	Sup. plancher bureaux existants Best. kantoor- vloeropp.	Sup. totale plancher Tot. vloeropp.	Sup. bureau autorisé bureau Toeg. kantoor- oppervl.	Sup. potentielle Pot. Kantooropp.
1	55814 m ²	1560 m ²	9800 m ²	490 m ²	-1070 m ²
2	3305 m ²	3660 m ²	9900 m ²	495 m ²	-3165 m ²

La carte de superficie de bureaux admissibles indique par zone et par ilot ou partie d'ilot le nombre de m² de bureau admissible. De la même façon que pour la carte de bureau de la situation existante, le nombre indiqué sur l'ilot correspond à la somme des bureaux admissibles des parties d'ilot de même affectation.

L'autorité délivrante, pour savoir si cet ilot ou partie d'ilot peut encore accueillir des bureaux selon le glossaire du projet de P.R.A.S., devra déduire de ce nombre celui de la carte de bureau existant. La gestion est donc largement simplifiée puisqu'il s'agira dorénavant de simplement tenir à jour les changements d'affectation et le nombre de m² de bureau existant.

F. VOIES DE COMMUNICATION

Introduction

Le volet du P.R.A.S. relatif aux voies de communication comporte les éléments suivants:

- les prescriptions particulières relatives aux voiries et aux transports en commun, regroupées en 4 articles et concernant respectivement:
 - les généralités relatives à toutes les voies de communication (article 22),
 - les prescriptions relatives au réseau des voiries (article 23),
 - les prescriptions relatives au réseau des transports en commun (article 24),
 - les prescriptions relatives aux parkings (article 25);
- les prescriptions particulières relatives aux zones de chemin de fer (article 9);
- la carte n° 6, intitulée «Voies de communication, voiries» (1/20.000°);
- la carte n° 7, intitulée «Voies de communication, transports en commun» (1/20.000°).

De kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten duidt, per gebied en per huizenblok of deel van een huizenblok, het aantal m² aan toelaatbare kantooroppervlakte aan. Net zoals voor de kaart van de bestaande toestand van de kantoren, stemt het in het huizenblok vermelde getal overeen met de som van de toelaatbare kantoren van de delen van huizenblokken met dezelfde bestemming.

De uitreikende overheid kan, om te weten of er op dit huizenblok of deel van een huizenblok volgens de verklarende woordenlijst van het GBP nog kantoren kunnen komen, van dit getal het cijfer van de kaart van de bestaande kantoren aftrekken. Het beheer is dus ruim vereenvoudigd omdat het voortaan gewoon een zaak zal zijn de bestemmingswijzigingen en het aantal m² aan bestaande kantooroppervlakte bij te werken.

E. VERKEERSWEGEN

Inleiding

Het luik van het GBP over de verkeerswegen bestaat uit de volgende elementen:

- de bijzondere voorschriften aangaande de wegen en het openbaar vervoer, samengebracht in 4 artikelen die elkeen respectievelijk betrekking hebben op:
 - de algemene bepalingen voor alle verkeerswegen (art. 22),
 - de voorschriften betreffende het wegennet (art. 23),
 - de voorschriften betreffende het openbaar vervoernet (art. 24),
 - de voorschriften betreffende de parkeerterreinen (art. 25),
- De bijzondere voorschriften betreffende de spoorweggebieden (artikel 9);
- Kaart 6, getiteld "Verkeerswegen, wegen" (1/20.000);
- Kaart 7, getiteld "Verkeerswegen, openbaar vervoer" (1/20.000);

Les prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones sont également d'application en ce qu'elles concernent les voies de communication. Il s'agit essentiellement de la prescription 0.13, qui impose que les travaux d'infrastructures souterraines ne peuvent pas compromettre l'affectation des terrains où ils sont effectués.

En outre, les prescriptions relatives aux PICHEE et aux Espaces structurants doivent être prises en compte si des actes et travaux liés aux voies de communication sont effectués dans de telles zones.

La philosophie retenue lors de l'élaboration du volet «Voies de communication» du P.R.A.S. consiste à intégrer de manière cohérente les grands axes de la politique de mobilité dans la politique d'aménagement du territoire.

Les cartes relatives aux voies de communication s'inscrivent dans la filiation directe du P.R.D.: il était impératif, en effet, que ces cartes «reprennent intégralement les dispositions graphiques des cartes correspondantes du P.R.D.».

Le respect de cette obligation a conduit à reprendre pour ces cartes tous les éléments des légendes retenues dans le P.R.D. En ce qui concerne les transports en commun cependant, de nouveaux éléments ont été introduits (les itinéraires à protéger dont le mode d'exploitation est à l'étude, par exemple) et les différentes composantes ont été regroupées en quatre catégories: chemin de fer, itinéraires en site indépendant, itinéraires principaux de surface et itinéraires complémentaires de surface (ces derniers ne sont pas cartographiés).

La particularité du volet «Voies de communication» du P.R.A.S. réside dans le fait qu'il donne force obligatoire à certaines dispositions qui n'étaient qu'indicatives dans le P.R.D. Il en va ainsi notamment des deux cartes: la spécialisation des voiries devient un objectif réglementaire explicite dans les prescriptions; de même, les différents types de transports en commun sont clairement définis et leur distribution sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale est réglementée par la carte des transports en commun.

Généralités (article 22)

Ces prescriptions s'appliquent à tous les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification des voies de communication. Elles imposent d'abord le recours aux mesures particulières de publicité.

D'autre part, lorsque ces actes et travaux portent atteinte au bâti existant, elles imposent leur accompagnement par des mesures visant à la restructuration du tissu urbain.

Enfin, il y est précisé que les aménagements végétaux et minéraux associés à la voirie ne sont mentionnés qu'à titre indicatif sur la carte d'affectation: ces espaces restent donc de la seule responsabilité des gestionnaires de la voirie.

Le réseau des voiries (article 23)

Généralités

Les prescriptions relatives aux voiries imposent à tous les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification des voiries:

- de s'inscrire dans le cadre des options régionales de mobilité et de contribuer à la mise en œuvre de la spécialisation des voiries;

De algemene voorschriften voor alle gebieden zijn eveneens van toepassing wanneer zij betrekking hebben op de verkeerswegen. Het gaat in hoofdzaak om voorschrift 0.13, dat bepaalt dat ondergrondse infrastructuur-werken de bestemming van de terreinen waar deze werken uitgevoerd worden, niet in het gedrang mogen brengen.

Daarenboven moet rekening worden gehouden met de voorschriften omtrent de Pchew en de structurerende ruimten wanneer handelingen en werken i.v.m. de verkeerswegen uitgevoerd worden in deze gebieden.

De filosofie van het luik "Verkeerswegen" van het GBP bestaat in de coherente integratie van de krachtlijnen van het mobiliteitsbeleid in het beleid van de ruimtelijke ordening.

De kaarten over de verkeerswegen sluiten direct aan op het GewOP: het was immers noodzakelijk dat deze kaarten "de grafische bepalingen van de overeenstemmende kaarten van het GewOP integraal overnamen".

De naleving van deze verplichting heeft ertoe geleid dat, voor deze kaarten, alle gegevens uit de in het GewOP in aanmerking genomen legendes overgenomen werden. Wat het openbaar vervoer evenwel betreft, zijn nieuwe gegevens toegevoegd (bijvoorbeeld de te beschermen routes waarvan de exploitatiewijze ter studie ligt) en werden de nieuwe delen in vier categorieën ondergebracht: de spoorweg, de lijn in onafhankelijke baan, de bovengrondse hoofdlijnen en de bijkomende bovengrondse lijnen (deze laatste zijn niet in kaart gebracht).

Het bijzondere aan het luik over de verkeerswegen van het GBP zit hem in het feit dat het bindende kracht verleent aan sommige bepalingen die slechts richtinggevend waren in het GewOP. Dit is onder meer ook het geval bij de twee kaarten: de hiërarchisering van de wegen krijgt een verordenend karakter dat uitdrukkelijk wordt weergegeven in de voorschriften. Ook worden de verschillende soorten openbaar vervoer duidelijk omschreven en wordt hun spreiding over het Brussels Hoofdstedelijk grondgebied gereguleerd door de kaart van het openbaar vervoer.

Algemene bepalingen (art. 22)

De voorschriften zijn van toepassing op alle handelingen en werken voor de aanleg of wijziging van de verkeerswegen. Deze handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Wanneer deze handelingen en werken het bestaand bebouwd weefsel aantasten, worden deze slechts toegelaten indien ze gepaard gaan met maatregelen die de herstructurering van het stadsweefsel beogen.

Tot slot wordt verduidelijkt dat de minerale en vegetatieve aanleg op en langs de wegen slechts richtinggevende waarde heeft op de kaart van de bestemmingen: alleen de wegbeheerders blijven dus verantwoordelijk voor deze ruimten.

Het wegennet (art. 23)

1. Algemeen

Door de voorschriften betreffende de wegen moeten alle handelingen en werken voor de aanleg of wijziging van de wegen:

- passen binnen de mobiliteitsopties van het Gewest en bijdragen tot de opmaak van de hiërarchisering van de wegen,

- de contribuer au confort et à la sécurité de tous les usagers; l'accent est mis cependant sur les usagers faibles, piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite;
- de contribuer à l'amélioration de la vitesse commerciale des transports en commun;
- de contribuer à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines; il s'agit de la qualité des espaces minéraux et végétaux associés à la voirie, du choix des matériaux et de l'éclairage, de l'intégration de la signalisation et de l'implantation du mobilier urbain;
- d'intégrer la problématique du stationnement, en ce compris les véhicules de livraison, les taxis et les vélos; il s'agit ici de concilier les besoins locaux de stationnement et les options prises au niveau régional dans le cadre de la politique de mobilité.

La mise en œuvre progressive de la spécialisation des voiries devient donc obligatoire. Les différents types de voirie et leur définition sont repris du P.R.D.

Le réseau régional

Le réseau régional est le vecteur des déplacements à longue distance au travers de la Région. Il se compose:

- des autoroutes, qui assurent les liaisons routières rapides entre les villes ou le contournement de la Région par le trafic qui ne la concerne pas (trafic de transit);
- des voies métropolitaines, qui assurent l'accès aux grands équipements métropolitains;
- des voies principales, qui complètent le réseau des voies métropolitaines pour assurer les grands mouvements dans la ville.

Les flux de trafic importants, notamment ceux liés aux navetteurs et au trafic de transit doivent autant que possible pouvoir se concentrer sur ces axes.

Les voiries composant le réseau régional sont les grands axes traditionnels de pénétration vers le centre-ville et les boulevards de ceintures.

Remarque: les termes de «réseau régional» ne sont utilisés dans le P.R.A.S. que pour définir l'un des niveaux de la spécialisation des voiries; ils ne signifient nullement que la gestion des voiries concernées incombe à la Région; le P.R.A.S. ne modifie pas le statut des voiries en ce qui concerne leur gestion et leur entretien.

Le réseau interquartier

Le réseau interquartier assure la circulation urbaine à courte ou moyenne distance et assure l'unité de la ville entre les différents quartiers.

Il se compose des voies interquartier, qui ont pour fonction de relier entre eux les quartiers voisins, d'assurer l'irrigation de ces quartiers et d'en rabattre la circulation sur les voies du réseau régional, et qui sont susceptibles d'accueillir du trafic dont l'origine ou la destination n'est pas strictement locale.

Les voies interquartier peuvent donc explicitement accueillir du trafic de transit (à l'échelle des quartiers, il ne s'agit pas des flux de navetteurs). Mais des mesures de trafic calming peuvent y être prises pour assurer la sérénité des riverains.

- bijdragen tot de verbetering van het comfort en van de veiligheid van alle weggebruikers; de nadruk wordt evenwel gelegd op de zwakke weggebruikers, de voetgangers, de fietsers en de personen met beperkte mobiliteit;
- bijdragen tot de verbetering van de reissnelheid van het openbaar vervoer;
- bijdragen tot de verbetering van het uitzicht van de openbare ruimten en de kwaliteit van het leefkader van de buurtactiviteiten, met name door de opwaardering van de ruimten met beplanting of minerale aanleg op of langs de weg, de integratie van de verkeerstekens, de keuze van het materiaal en van de openbare verlichting en de plaatsing van het stadsmeubilair;
- rekening houden met de parkeerproblematiek, met inbegrip van leveringsvoertuigen, taxi's en fietsen; het doel bestaat er dus in de lokale parkeerbehoeften te verzoenen met de gewestelijke opties die genomen worden op het vlak van het mobiliteitsbeleid.

De geleidelijke totstandkoming van de hiërarchisering van de wegen is dus verplicht. De verschillende soorten wegen worden samen met hun definitie hernomen uit het GewOP.

Het gewestnet

Het gewestnet is de vector voor de verplaatsingen over lange afstanden doorheen het Gewest. Het bestaat uit:

- de autosnelwegen, die zorgen voor snelle verbindingen tussen de steden of voor de omleiding van het doorgaand verkeer dat niet naar het Gewest moet;
- de grootstedelijke wegen, die zorgen voor de toegang tot de belangrijke grootstedelijke voorzieningen;
- de hoofdwegen, die een aanvulling vormen op het grootstedelijk net om in te staan voor de hoofdbewegingen in de stad.

De aanzienlijke verkeersstroom, met name het pendelverkeer en het doorgaand verkeer, moet zoveel mogelijk op die assen worden geconcentreerd.

De wegen die het gewestnet vormen, zijn de grote traditionele assen voor het binnenkomend verkeer naar het stadscentrum en de ringlanen.

Opmerking: het begrip "gewestnet" wordt in het G.B.P. enkel gebruikt als aanduiding van een van de niveaus van de hiërarchisering van de wegen; het betekent geenszins dat het beheer van de desbetreffende wegen tot de bevoegdheid van het Gewest behoort; het G.B.P. wijzigt het statuut van deze wegen, met name wat betreft het beheer en het onderhoud ervan, niet.

Het interwijkennet

Het interwijkennet is bestemd voor het stedelijk vervoer, met name om korte en middellange afstanden af te leggen en zorgt voor de eenheid van de stad tussen de verschillende wijken.

Het bestaat uit interwijkenwegen, die tot doel hebben de naburige wijken onderling te verbinden, in te staan voor de verkeersirrigatie van deze wijken en het verkeer er af te leiden naar de wegen van het gewestnet. Ze kunnen het verkeer opvangen waarvan de oorsprong of bestemming niet strikt plaatselijk is.

De interwijkenwegen kunnen dus expliciet het doorgaand verkeer opvangen (op schaal van de wijken, het gaat niet om het pendelverkeer). Er kunnen evenwel maatregelen met het oog op trafic calming worden genomen om de rust van de inwoners te vrijwaren.

Les artères retenues pour le réseau interquartier ont, pour la plupart, déjà cette fonction aujourd'hui. Une règle importante a cependant présidé à la définition du réseau interquartier: elle consiste à briser la continuité des itinéraires, afin que les voies interquartier ne se transforment pas de facto en voies principales.

Le réseau de quartier

Le réseau de quartier est le lieu du trafic de proximité, de faible débit. Il se compose:

- des collecteurs de quartier, qui drainent la circulation d'accès dans un quartier et l'amènent sur une voirie des réseaux interquartier ou régional;
- des rues locales, qui assurent la desserte des riverains.

L'aménagement des voiries du réseau local doit privilégier la qualité de vie des riverains, des piétons et des cyclistes. Le trafic de transit doit autant que possible y être découragé; par exemple, par le jeu des boucles à sens unique ou par un aménagement spécifique qui indique clairement leur vocation.

Afin d'assurer la meilleure desserte des quartiers, il n'est cependant pas exclu que les transports en commun de surface y circulent et y jouissent éventuellement de facilités de circulation interdites aux voitures particulières.

Le tracé des voiries du réseau de quartier ne figure sur la carte des voiries qu'à titre indicatif. Ni leur tracé, ni leur classement comme collecteur de quartier ou rue locale n'ont donc de caractère réglementaire dans le P.R.A.S.

Remarques

Certaines voies métropolitaines possèdent plusieurs chaussées, qu'il s'agisse de sections en souterrain ou d'allées latérales. Dans ce cas, la spécialisation s'effectue selon un principe simple qui reporte les flux de trafic les plus importants vers les souterrains ou les chaussées centrales et n'accepte sur les chaussées latérales qu'un trafic local:

- les chaussées centrales d'un tronçon sans tunnel routier ou les chaussées souterraines sont classées parmi les voies métropolitaines;
- les chaussées centrales situées au-dessus d'un tunnel routier ou les chaussées d'accès à un tunnel sont des voies principales;
- les chaussées latérales font partie du réseau de quartier.

Enfin, quelques voies à l'étude figurent sur la carte des voiries. Leur tracé peut être modifié en fonction de nécessités techniques ou urbanistiques.

Le réseau des transports en commun (article 24)

Définitions

Le réseau des itinéraires de transports en commun est constitué de l'ensemble des infrastructures, existantes, à créer ou à l'étude, empruntées par les transports en commun.

Le P.R.A.S. reprend tous les modes de transports en commun représentés sur la carte des transports en commun du P.R.D. Cependant, dans un souci de cohérence, le P.R.A.S. ajoute certaines caté-

De hoofddassen die voor het interwijkenet in aanmerking zijn genomen, hebben voor het merendeel reeds deze functie. Voor de definitie van het interwijkenet werd evenwel uitgegaan van een belangrijke regel: de continuïteit van de routes moet worden doorbroken opdat de interwijkenwegen de facto geen hoofdwegen zouden worden.

Het wijknet

Het wijknet is bestemd voor buurtverkeer met een zwak debiet. Het bestaat uit:

- de verzamelwegen, die het inkomend verkeer in de wijk opvangen en het naar een weg van het interwijkenet of gewestnet leiden;
- de plaatselijke straten, die instaan voor de bediening van de omwonenden.

De inrichting van de wegen van het lokale net moet de leefkwaliteit van de omwonenden, voetgangers en fietsers bevoordelen. Het doorgevoerde verkeer moet er zoveel mogelijk worden ontraden, bijvoorbeeld door de toepassing van het eenrichtingsverkeer of door een specifieke inrichting die duidelijk de functie ervan aangeeft.

Met het oog op een betere bediening van de wijken kan het bovengronds openbaar vervoer er eventueel rijden en gebruikmaken van verkeersfaciliteiten die verboden zijn voor de eigen wagen.

Het traject van de wegen van het wijknet heeft slechts richtinggevend waarde op de wegenkaart. Noch het traject ervan, noch de aanduiding ervan als verzamelweg of plaatselijke weg hebben dus een verordenend karakter in het G.B.P.

Opmerkingen

Bepaalde grootstedelijke wegen bestaan uit meerdere rijwegen, ongeacht het gaat om ondergrondse delen of zijwegen. In dat geval gebeurt de hiërarchisering volgens een eenvoudig principe dat de belangrijkste verkeersstromen naar de ondergrondse wegen of de centrale rijwegen kanaliseert en volgens hetwelk op de zijwegen slechts plaatselijk verkeer toegelaten is:

- de centrale rijwegen van een vak zonder wegtunnel of de ondergrondse rijwegen vallen onder de grootstedelijke wegen;
- de centrale rijwegen boven een wegtunnel of de rijwegen die toegang geven tot een tunnel zijn hoofdwegen;
- de laterale rijwegen maken deel uit van het wijknet.

Ten slotte vermeldt de kaart enkele wegen ter studie. Het traject ervan kan worden gewijzigd naar gelang van de technische of stedenbouwkundige vereisten.

Het openbaar vervoernet (art. 24)

Définitions

Het openbaar vervoernet omvat alle bestaande, aan te leggen of te bestuderen infrastructuren die door het openbaar vervoer worden gebruikt.

Het GBP herneemt alle openbare vervoermiddelen die zijn weergegeven op de kaart van het openbaar vervoer van het GewOP. Het GBP voegt hier evenwel een aantal categorieën aan toe en dit met

gories: métro à l'étude, tram en souterrain à créer, tram en souterrain à l'étude et itinéraire à protéger (mode d'exploitation à l'étude).

En outre, tous ces modes de transport en commun sont regroupés au sein des quatre catégories définies ci-dessous:

- les itinéraires de chemin de fer;
- les itinéraires en site indépendant, constitués:
 - des itinéraires de métro,
 - des itinéraires de tram en souterrain;
- les itinéraires principaux de surface, qui justifient une attention particulière en vue de l'amélioration de la vitesse commerciale; situés ou non en voirie, ils sont constitués:
 - des itinéraires de tram en site protégé,
 - des itinéraires de tram en voirie,
 - des itinéraires de bus en site protégé,
 - des voiries aménagées ou gérées pour les transports en commun,
 - des itinéraires à protéger dont le mode d'exploitation est à l'étude;
- des itinéraires complémentaires de surface, constitués des itinéraires de bus en voirie autres que les itinéraires principaux de surface.

La notion de site protégé est définie dans le glossaire du P.R.A.S. Il s'agit:

- soit d'un site spécial franchissable, dont la hauteur est généralement différenciée par rapport à la chaussée, réservé à la circulation des services réguliers de transports en commun et éventuellement à celle des taxis, accessible et utilisable par d'autres véhicules en cas de force majeure (exemples: rue de Stalle, rue Royale),
- soit d'un site propre, inaccessible à d'autres véhicules que ceux de transports en commun, sauf aux points de traversée organisés (exemples: avenue de Tervuren, boulevard Général. Jacques).

Les voiries aménagées ou gérées pour les transports en commun répondent à la même définition que dans le P.R.D.: il s'agit d'aménager ces voiries et d'y organiser la circulation de manière à limiter strictement le passage des voitures particulières et des camions et camionnettes. La circulation des transports en commun y est dès lors beaucoup plus aisée et leur vitesse commerciale en est améliorée. La rue du Luxembourg en est un exemple.

Les itinéraires à protéger dont le mode d'exploitation est à l'étude sont une notion nouvelle par rapport au P.R.D.: il s'agit d'itinéraires importants dans le réseau de transports en commun et qui n'ont pas encore fait l'objet d'aménagements importants en vue d'améliorer la vitesse commerciale (exemples: boulevard du Souverain, boulevard Mettewie). Les voiries reprises dans cette catégorie viennent en complément des autres itinéraires principaux de surface et des itinéraires en site indépendant pour former l'ossature du réseau des transports en commun bruxellois.

Remarque

Le mode d'exploitation retenu le long des différents types d'itinéraires ne relève pas en fait de l'affectation du sol. C'est en effet à la société d'exploitation, en l'occurrence la S.T.I.B., qu'il revient de choisir entre un tram en souterrain et un métro: le rôle du P.R.A.S. devrait se limiter à la détermination des itinéraires en site indépendant.

De même, pour les itinéraires de surface, le rôle du P.R.A.S. devrait se limiter à la définition des itinéraires principaux de surface et à la

het oog op coherentie: de metro ter studie, de aan te leggen ondergrondse tram, de ondergrondse tram ter studie en de te beschermen lijn (exploitatiewijze ter studie).

Daarnaast zijn al deze openbare vervoermiddelen samengebracht in de vier volgende categorieën:

- de spoorlijnen;
- de lijnen in onafhankelijke baan, bestaande uit
 - metrolijnen,
 - ondergrondse tramlijnen;
- de bovengrondse hoofdlijnen, al dan niet op de weg gelegen, en waaraan bijzondere aandacht moet worden besteed met het oog op de opvoering van de reïssnelheid, bestaande uit
 - tramlijnen in beschermde baan,
 - tramlijnen op de weg,
 - buslijnen in beschermde baan,
 - wegen die zijn aangepast of beheerd voor het openbaar vervoer,
 - te beschermen lijnen waarvan de wijze van exploitatie ter studie ligt;
- de aanvullende bovengrondse lijnen, bestaande uit buslijnen op de weg, andere dan de bovengrondse hoofdlijnen.

Het begrip van beschermende baan staat omschreven in de verklarende woordenlijst van het GBP. Het gaat om:

- ofwel een bijzondere oversteekbare baan die over het algemeen in hoogte verschilt van de rijweg en die voorbehouden is voor de geregelde diensten van het openbaar vervoer en eventueel voor dat van de taxi's en waarvan andere voertuigen gebruik mogen maken in geval van overmacht (bijvoorbeeld Stallestraat, Koningsstraat),
- ofwel een eigen baan, waarvan alleen de openbare vervoermiddelen gebruik mogen maken, behalve op georganiseerde oversteekpunten (bijvoorbeeld Tervurenlaan, Generaal Jacqueslaan).

De voor het openbaar vervoer aangelegde of beheerde wegen hebben dezelfde definitie als in het GewOP: deze wegen moeten op een bepaalde manier aangelegd worden en het verkeer geregeld zodanig dat er bijna geen wagens, vrachtwagens en bestelwagens door kunnen rijden. Zo zal het openbaar vervoer er makkelijker kunnen verlopen en komt dit de reïssnelheid ervan ten goede. Een voorbeeld hiervan is de Luxemburgstraat.

De lijnen die moeten worden beschermd en waarvan de exploitatiewijze ter studie ligt, vormen een nieuw begrip ten aanzien van het GewOP: het gaat om belangrijke lijnen op het openbaar vervoernet waarop nog geen grote aanlegwerken voor een betere reïssnelheid zijn uitgevoerd (bijvoorbeeld de Vorstlaan, Mettewielaan). Deze wegen zijn een aanvulling van de bovengrondse hoofdlijnen en van de lijnen in onafhankelijke baan en vormen samen de ruggengraat van het Brussels openbaar vervoernet.

Opmerking

De gekozen exploitatiewijze voor deze verschillende soorten lijnen hangt in feite niet af van de bodembestemming. Het is immers de vervoermaatschappij, in dit geval de MIVB, die moet kiezen tussen een ondergrondse tram en een metro: de rol van het GBP zou zich moeten beperken tot het vastleggen van de lijnen in onafhankelijke baan.

Voor de bovengrondse lijnen zou de rol van het GBP zich eveneens moeten beperken tot het bepalen van de bovengrondse hoofdlijnen

sélection des itinéraires faisant l'objet d'un site protégé. C'est à la S.T.I.B. qu'incombe le choix entre une exploitation par des bus ou par des trams.

Les itinéraires de chemin de fer

Les chemins de fer constituent un cas particulier parmi les transports en commun. Leur exploitation est en effet du ressort de la S.N.C.B. et n'est donc pas une compétence régionale.

A côté d'autres zones d'activité, le P.R.A.S. définit en son article 9 les zones de chemin de fer, affectées aux installations de chemin de fer et aux activités industrielles et artisanales connexes.

En ce qui concerne les fonctions de transport, il y est précisé que «outre sa fonction principale d'assurer la circulation fédérale et internationale, le réseau de chemin de fer doit être équipé ou adapté pour compléter le réseau des transports en commun urbains et suburbains».

Les actes et travaux qui ont pour objet la création ou la modification de lignes, d'ouvrages d'art ou de haltes doivent être accompagnés de mesures d'aménagement concernant:

- l'accès aux haltes et stations;
- le stationnement des véhicules;
- l'intégration urbaine et l'environnement (matériaux, plantation, mobilier urbain et protection contre le bruit et les vibrations);
- la signalisation;
- les correspondances avec les autres moyens de transport en commun.

La gestion du réseau étant de la compétence exclusive de la S.N.C.B., la carte des transports en commun du P.R.A.S. ne mentionne le tracé des voies dans les zones de chemin de fer qu'à titre indicatif.

Généralités

Comme dans le cas des voiries, une série de prescriptions générales s'appliquent à l'ensemble des itinéraires de transports en commun (hormis le chemin de fer) lorsqu'ils font l'objet d'actes et travaux. Ceux-ci doivent:

- s'inscrire dans le cadre des options régionales de mobilité;
- contribuer à l'amélioration de la vitesse commerciale des transports en commun;
- maintenir ou améliorer la correspondance avec les autres moyens de transports en commun ou avec d'autres modes de transport, notamment en regroupant autant que possible les arrêts et stations;
- établir à chaque point d'arrêt, sauf si les circonstances locales ne le permettent pas, un embarcadère d'une hauteur minimale de 15 cm et un abri;
- organiser des traversées piétonnes sécurisées en nombre suffisant pour permettre de bonnes communications entre les deux rives de l'itinéraire et assurer l'accès aux arrêts et stations;
- contribuer à l'esthétique des espaces publics, notamment par l'harmonisation du choix des matériaux et de l'éclairage, de l'intégration de la signalisation et de l'implantation du mobilier urbain.

en het kiezen van lijnen die in een eigen baan liggen. Hier zal de MIVB eveneens een keuze moeten maken tussen bus- of tramlijnen.

De spoorweggebieden

De spoorwegen zijn een bijzonder geval in het openbaar vervoer. Het spoorwegnet wordt uitgebaat door de NMBS en is dus geen gewestelijke materie.

Het GBP definieert de spoorweggebieden in zijn artikel 9, net zoals de andere activiteitengebieden, als gebieden die bestemd zijn voor spoorweginstallaties en bijbehorende industriële en nijverheidsactiviteiten.

Wat betreft de vervoerfuncties, wordt verduidelijkt dat "naast zijn hoofdfunctie, namelijk het voorzien in het internationaal en federaal verkeer, het spoorwegnet uitgerust of aangepast moet worden om het openbaar stedelijk en voorstedelijk vervoernet aan te vullen"

De handelingen en werken voor de aanleg of wijziging van lijnen, kunstwerken of haltes mogen slechts worden toegestaan indien zij gepaard gaan met de nodige ordeningsmaatregelen betreffende:

- de toegang tot haltes en stations;
- het parkeren van voertuigen;
- de stedelijke integratie en het leefmilieu, inzonderheid wat betreft de materialen, beplantingen, het stadsmeubilair en de bescherming tegen het lawaai en de trillingen;
- de verkeerstekens;
- het overstappen op andere openbare vervoermiddelen.

Omdat enkel de NMBS bevoegd is voor het spoorverkeer, heeft het traject van de spoorlijnen in de spoorweggebieden op de kaart van het openbaar vervoer van het GBP slechts richtinggevende waarde.

Algemeen

Net zoals bij de wegen zijn een aantal algemene voorschriften van toepassing op alle openbare vervoerlijnen (uitgezonderd het spoor) wanneer deze het voorwerp uitmaken van werken en handelingen. Deze moeten:

- passen binnen de mobiliteitsopties van het Gewest;
- bijdragen tot de opvoering van de reissnelheid van de openbare vervoermiddelen;
- de aansluitingen met de andere openbare vervoermiddelen of met andere vervoermiddelen behouden of verbeteren, met name door de grootst mogelijke hergroepering van de haltes en stations;
- aan elke stopplaats een perron van ten minste 15 cm hoog plaatsen alsook een hokje, behalve wanneer de plaatselijke omstandigheden dit niet toelaten;
- voorzien in voldoende beveiligde oversteekplaatsen voor voetgangers voor een goed verkeer tussen beide kanten van de lijn en verzekeren de bereikbaarheid van de haltes en stations;
- bijdragen tot het uitzicht van de openbare ruimten, met name door de harmonisering van de keuze van materialen, plantengroei en het stadsmeubilair.

Ces obligations répondent aux mêmes préoccupations que dans le cas des voiries, à savoir la volonté d'inscrire dans le P.R.A.S. les grands axes d'une politique de mobilité qui préserve, voire améliore la qualité de la vie en ville: amélioration des transports en commun, amélioration du confort et de la sécurité des usagers faibles, esthétique urbaine et respect de l'environnement.

Les itinéraires en site indépendant

Les itinéraires en site indépendant ont une connotation d'infrastructure lourde. Les actes et travaux qui ont pour objet leur création ou leur modification ne sont autorisés que s'ils sont accompagnés des mesures d'aménagement requises concernant leur intégration urbaine et le respect de l'environnement. Il s'agit, en particulier de la protection contre le bruit et les vibrations.

Par leur définition même, ces itinéraires ne peuvent en aucun cas présenter de traversées à niveau par d'autres modes de transport ou par des piétons.

Les itinéraires principaux de surface

Les itinéraires principaux de surface constituent véritablement, en complément des itinéraires en site indépendant, l'ossature du réseau de transports en commun. Les actes et travaux les concernant doivent dès lors accorder une attention particulière à l'amélioration de la vitesse commerciale. Le P.R.A.S. impose la réalisation d'aménagements spécifiques dans ce but, sauf si les circonstances locales ne le permettent pas.

Sont cités à titre d'exemple: les sites protégés, les bandes réservées aux transports en commun et la télécommande des feux de signalisation.

De manière plus spécifique, les actes et travaux relatifs à la création ou à la modification des itinéraires de tram en surface (en voirie ou en site protégé) doivent prévoir, lorsque les circonstances le requièrent, des mesures de limitation de la propagation du bruit et des vibrations.

Enfin, le P.R.A.S. autorise la construction d'ouvrages dénivelés ponctuels le long des itinéraires principaux de surface quand les conditions techniques ou urbanistiques locales l'exigent et dans le but d'améliorer la vitesse commerciale.

Remarques

D'une manière générale, en fonction de nécessités techniques ou urbanistiques, le tracé des itinéraires de transports en commun peut être modifié et la localisation des gares et stations peut être ajustée. Cette latitude s'applique aussi bien pour les itinéraires existants que pour ceux qui sont à l'étude ou à créer. Le terme «ajustée» concerne la localisation précise des gares et stations: il implique que leur situation au sein du réseau n'est pas modifiable.

Notons encore que les gares et arrêts de chemin de fer, ainsi que les stations des itinéraires de transports en commun en site indépendant font partie des équipements d'intérêt collectif. Leur installation est donc autorisée dans toutes les zones d'affectation régies par le P.R.A.S.

La carte Voies de communication - Transports en commun

La carte des transports en commun a relativement peu évolué par rapport à celles du P.R.D. ou du plan Iris. On y trouve bien entendu le tracé des itinéraires à protéger dont le mode d'exploitation est à

Deze verplichtingen voldoen aan dezelfde doelstellingen die gelden voor de wegen namelijk het streven om in het G.B.P. de grote lijnen van het mobiliteitsbeleid op te nemen waardoor de leefkwaliteit in de stad wordt behouden en zelfs opgewaardeerd: verbetering van het openbaar vervoer, verbetering van het comfort en de veiligheid van de zwakke weggebruikers, stadsuitzicht en zorg voor het leefmilieu.

De lijnen in onafhankelijke baan

De lijnen in onafhankelijke baan worden in verband gebracht met zware infrastructuur. De handelingen en werken voor de aanleg of wijziging ervan zijn slechts toegelaten in zoverre zij gepaard gaan met de vereiste inrichtingsmaatregelen die betrekking hebben op de stedelijke integratie ervan en het leefmilieu. Het gaat met name om de bescherming tegen het lawaai en de trillingen.

Zoals de definitie het zegt, mogen deze lijnen in onafhankelijke baan geenszins een oversteekmogelijkheid voor andere vervoermiddelen of voetgangers bieden.

De bovengrondse hoofdlijnen

De bovengrondse hoofdlijnen vormen in aanvulling op de lijnen in onafhankelijke baan de werkelijke ruggengraat van het openbare vervoersnet. De handelingen en werken die erop betrekking hebben, moeten derhalve bijzondere aandacht besteden aan de verbetering van de reissnelheid. Het G.B.P. maakt daartoe de uitvoering van specifieke inrichtingen mogelijk, behalve indien de plaatselijke omstandigheden dit niet mogelijk maken.

Voorbeelden zijn: de beschermde banen, de stroken voorbehouden voor het openbaar vervoer en de afstandsbediening van de verkeerslichten.

De handelingen en werken die verband houden met de aanleg of wijziging van de bovengrondse tramlijnen (op de weg of in een beschermde baan) moeten in het bijzonder maatregelen ter beperking van het geluid en de hinder voorzien indien de omstandigheden dit vereisen.

Ten slotte laat het G.B.P. plaatselijke boven- of ondergrondse kunstwerken toe langs de bovengrondse hoofdlijnen wanneer de plaatselijke technische of stedenbouwkundige omstandigheden dit vereisen en met het oog op de verbetering van de reissnelheid.

Opmerkingen

Over het algemeen kan in functie van de technische of stedenbouwkundige vereisten het traject van de openbare vervoerlijnen worden gewijzigd en de ligging van de stations en haltes worden aangepast. Deze vrijheid geldt ook voor de bestaande lijnen en voor deze die ter studie liggen of moeten worden aangelegd. De term "aangepast" heeft betrekking op de nauwkeurige ligging van de stations en haltes: hij houdt in dat de ligging ervan in het net niet wijzigbaar is.

Daarentegen zijn de bijkomende bovengrondse lijnen niet vermeld op de kaart van het openbaar vervoer. Anders moesten enorm veel wegen aangeduid worden en dit ten koste van de leesbaarheid van de kaart. Een exacte definitie van deze lijnen mag trouwens enkel door de MIVB gegeven worden.

De kaart Verkeerswegen - Openbaar vervoer

De kaart van het openbaar vervoer is relatief weinig veranderd ten opzichte van die van het GewOP of van het Iris-vervoersplan. Vermeld is natuurlijk het traject van de te beschermen lijnen waarvan

l'étude, ce qui structure efficacement le réseau. En revanche, les itinéraires complémentaires de surface ne sont pas mentionnés sur la carte des transports en commun. De trop nombreuses voiries auraient été concernées, au détriment de la lisibilité. Par ailleurs, la définition fine de ces itinéraires est du seul ressort de la S.T.I.B.

Par ailleurs, la carte a été actualisée en fonction des infrastructures et aménagements déjà réalisés ou dont la réalisation est décidée.

Enfin, en ce qui concerne les itinéraires en site indépendant à l'étude, il a été décidé de reprendre dans le P.R.A.S. l'ensemble des extensions de réseau qui figuraient dans les plans antérieurs. Les tracés représentés ne sont bien entendu pas figés, mais ils répondent aux possibilités et nécessités techniques connues à ce jour.

Dans ce domaine, le P.R.A.S. assume donc pleinement son rôle de plan à moyen et long terme en autorisant les évolutions et les extensions du réseau de transports en commun qui s'avéreront utiles à l'avenir. Pour autant, d'autres extensions restent possible, mais elles nécessiteront une procédure de modification du P.R.A.S. avant de pouvoir être réalisées.

Les parkings (article 25)

Parkings de transit

Les deux cartes du P.R.A.S. relatives aux voies de communication mentionnent, en surimpression, les divers parkings de transit existants ou à construire sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces parkings se situent à proximité immédiate de gares ou de stations des itinéraires de transport en commun et doivent favoriser le report modal des usagers de la voiture particulière vers les transports en commun.

Les parkings de transit peuvent être recouverts de constructions ou d'installations dont l'affectation correspond à celle mentionnée sur la carte d'affectation ou, le cas échéant, dans le programme de la zone d'intérêt régional concernée.

Parkings pour vélo

Par ailleurs, le P.R.A.S. impose l'installation de parkings pour vélos lorsque sont exécutés des actes et travaux relatifs à la création ou à la modification des espaces publics situés:

- en noyau commercial,
- à proximité d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
- à proximité des gares de chemin de fer,
- à proximité des arrêts et stations des itinéraires de transports en commun en site indépendant,
- à proximité des noeuds de communication.

de exploitatiemodewijze ter studie ligt, hetgeen het net een efficiënte structuur geeft. We willen er nog op wijzen dat de treinstations en -haltes alsook de stations van de openbare vervoerlijnen in onafhankelijke baan deel uitmaken van de uitrustingen van collectief belang. De aanleg ervan is dus toegestaan in alle bestemmingsgebieden die door het G.B.P. worden geregeld.

Voorts werd de kaart geactualiseerd in functie van de infrastructuur en inrichtingen die reeds zijn uitgevoerd of waarvan de uitvoering is gepland.

Wat betreft de lijnen in een onafhankelijke baan die ter studie liggen, werd beslist om in het G.B.P. alle uitbreidingen van het net op te nemen die vermeld stonden op de vorige plannen. De weergegeven trajecten zijn natuurlijk niet vast, maar ze beantwoorden aan de technische mogelijkheden en vereisten zoals die vandaag zijn bekend.

Op dat vlak vervult het G.B.P. ten volle zijn rol als plan van middellange en korte termijn door de evoluties en uitbreidingen van het openbaar vervoersnet die in de toekomst nuttig zullen blijken, toe te laten. Ook andere uitbreidingen blijven mogelijk, maar een procedure tot wijziging van het G.B.P. is nodig alvorens deze kan worden verwezenlijkt.

De parkeerterreinen (artikel 25)

Transitparkings

De twee kaarten van het G.B.P. met betrekking tot de verkeerswegen vermelden in superpositie de verschillende reeds bestaande of aan te leggen transitparkeerterreinen op het gewestelijk grondgebied. Deze parkeerterreinen situeren zich in de onmiddellijke nabijheid van de stations of de haltes van de openbare vervoerslijnen en moeten de modale verschuiving van de gebruikers van de eigen wagen naar het openbaar vervoer bevorderen.

De transitparkeerplaatsen kunnen worden ingenomen door bouwwerken of installaties waarvan de bestemming overeenstemt met die welke is vermeld op de kaart van de bodembestemming of desgevallend in het desbetreffend programma van het gebied van gewestelijk belang.

Fietsparkings

Het G.B.P. verplicht de aanleg van fietsstallingen bij de uitvoering van de handelingen en werken met betrekking tot de aanleg of wijziging van de openbare ruimten die zijn gelegen:

- in een handelskern
- in de nabijheid van uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten
- in de nabijheid van de spoorwegstations
- in de nabijheid van de haltes en stations van de openbare vervoerslijnen in onafhankelijke baan
- in de nabijheid van verkeersknooppunten.

Annexe 3

Commission régionale de développement

PV n° 67 de la réunion du 9 avril 1998

Présents:

Madame THYS-CLEMENT, Présidente
 Monsieur RAUWS, Vice-Président
 Monsieur DE KOSTER
 Monsieur CHRISTIAENS
 Monsieur DE MUNNYNCK
 Monsieur FITWI
 Monsieur FRANZEN
 Monsieur GILLET
 Monsieur HUSTIN
 Monsieur LAGROU
 Monsieur LEMOINE
 Monsieur OPPITZ
 Monsieur PIERSOEL
 Monsieur ROORJCK
 Monsieur TANGHE
 Monsieur THONON
 Monsieur VANDENBOSSCHE
 Monsieur VANDERHAEGEN
 Monsieur VOJTASSAK

Excusés:

Monsieur ANDERSSON
 Madame BILLEN
 Monsieur CLERFAYT
 Monsieur DELMOTTE
 Monsieur DEWIL
 Monsieur EYLENBOSCH
 Monsieur KAHN
 Monsieur PESZTAT
 Madame PIJCKE
 Monsieur STENUIT
 Monsieur VAN BAMBEKE
 Monsieur VANDENBUSSCHE
 Monsieur VANDERMOTTEN
 Madame VOYE

Invités:

Monsieur LELUBRE
 Monsieur MORIC
 Madame VAN BREY, représentants du Cabinet du Ministre H. Hasquin

Secrétariat:

Madame CASSIERS
 Madame GEETS
 Monsieur PERILLEUX

Madame Thys ouvre la séance à 14 heures 30.

Elle demande si les membres marquent leur accord sur l'inversion des points inscrits à l'ordre du jour, les représentants du Cabinet du Ministre Hasquin ayant été invités à 14 heures 30.

Les membres acceptent.

Bijlage 3

Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

Verslag nr. 67 van de voltallige zitting van 9 april 1998

Aanwezig

Mevrouw THYS-CLEMENT Voorzitter
 De heer RAUWS Ondervoorzitter
 De heer CHRISTIAENS
 De heer DE KOSTER
 De heer DE MUNNYNCK
 De heer FITWI
 De heer FRANZEN
 De heer GILLET
 De heer HUSTIN
 De heer LAGROU
 De heer LEMOINE
 De heer OPPITZ
 De heer PIERSOEL
 De heer ROORJCK
 De heer TANGHE
 De heer THONON
 De heer VANDENBOSSCHE
 De heer VANDERHAEGEN
 De heer VOJTASSAK

Afwezig met kennisgeving

De heer ANDERSSON
 Mevrouw BILLEN
 De heer CLERFAYT
 De heer DELMOTTE
 De heer DEWIL
 De heer EYLENBOSCH
 De heer KAHN
 De heer PESZTAT
 Mevrouw PIJCKE
 De heer STENUIT
 De heer VAN BAMBEKE
 De heer VANDENBUSSCHE
 De heer VANDERMOTTEN
 Mevrouw VOYE

Uitgenodigd:

De heer LELUBRE
 De heer MORIC
 Mevrouw VAN BREY vertegenwoordigers van het Kabinet van Minister H. Hasquin

Secretariaat:

Mevrouw CASSIERS
 Juffrouw GEETS
 De heer PERILLEUX

Mevrouw Thys opent de zitting om 14 u.30.

Zij vraagt of de leden akkoord gaan met een inversie van de punten die op de agenda staan, daar de vertegenwoordigers van het Kabinet van Minister Hasquin uitgenodigd zijn om 14 u.30.

De leden gaan hiermee akkoord.

1. Présentation des travaux relatifs au projet de PRAS et des projets de modification de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme:

Monsieur Périlleux rappelle que deux modifications de l'OOPU sont programmées:

1. la première porte sur la hiérarchie des plans
2. la seconde porte sur la suppression du volet réglementaire du PRD et la création de Programmes d'Action Prioritaires (PAP).

Il a été demandé aux représentants du cabinet d'exposer ces modifications pour que les membres comprennent dans quel cadre légal se situe la réalisation du PRAS et soient tenus au courant des tenants et aboutissants de la réflexion actuelle en matière d'aménagement du territoire de la Région bruxelloise.

Madame Thys souhaiterait que l'on mette à l'ordre du jour d'une des prochaines réunions de la Commission un point établissant un bilan de la prise en compte ou non des avis de la CRD par le Gouvernement.

Elle accueille les représentants du cabinet du Ministre Hasquin et leur demande une présentation de l'ensemble des dossiers en cours: projet de PRAS et modifications de l'OOPU.

Monsieur Moric explique les modifications de l'OOPU en cours:

1. La première modification entend mettre un terme à l'insécurité juridique provenant des débats récurrents qui ont lieu au sujet de l'abrogation implicite et explicite des PPAS antérieurs à un plan régional. En effet, dans le régime prévu par l'actuelle Ordonnance organique de la Planification et de l'Urbanisme, lorsque le Gouvernement adopte un nouveau plan, l'Arrêté qui adopte ce plan énumère les dispositions des plans inférieurs en vigueur qui ne sont pas conformes aux nouveaux plans et les abroge (article 24, 34 & 47 de l'ordonnance).

Depuis l'entrée en vigueur du Plan régional de Développement en avril 1995, l'examen de la compatibilité des demandes des permis d'Urbanisme par rapport au plan d'aménagement en vigueur a été réalisé en se fondant sur la conviction que les dispositions des PPAS non conformes au PRD subsistaient et continuaient à avoir des effets de droit jusqu'à leur abrogation expresse.

Cependant, un arrêt récent du Conseil d'Etat a conclu que lorsque les dispositions d'un PPAS non expressément abrogées par le Gouvernement ne sont pas conformes à celles du PRD, elles doivent être considérées comme implicitement abrogées par le PRD.

La portée de cet arrêt est importante, car si la position du Conseil d'Etat devait être confirmée dans un arrêt d'annulation, l'ensemble des décisions de refus et des délivrances de permis d'urbanisme fondées sur un PPAS non conforme au Plan régional de Développement serait susceptible de voir leur régularité mise en cause.

Une telle situation serait génératrice d'une insécurité juridique, et susceptible d'affecter gravement le développement de la Région de Bruxelles-Capitale. Afin d'assurer la sécurité juridique de l'ensemble des permis délivrés depuis la mise en oeuvre du PRD, un projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 vise à ce que les dispositions non conformes des plans inférieurs à un ou des plans supérieurs restent en vigueur jusqu'au moment de leur abrogation explicite. Ainsi la situation à laquelle le projet d'ordonnance entend apporter une solution est le fait que les permis

1. Voorstelling van de werkzaamheden inzake het ontwerp van GBP en de ontwerpen tot wijziging van de ordonnantie houdende de planning en de stedenbouw:

De heer Périlleux herinnert eraan dat er twee wijzigingen zijn gepland aan de OPS:

1. de eerste heeft betrekking op de hiërarchie van de plannen
2. de tweede heeft betrekking op de opheffing van het verordenend luik van het GewOP en het opzetten van Prioritaire Actieprogramma's (PA).

Er werd aan de vertegenwoordigers van het kabinet gevraagd deze wijzigingen uiteen te zetten zodat de leden begrepen in welk wettelijk kader de uitvoering van het GBP zal gebeuren en dat zij op de hoogte worden gehouden van de ins en outs van de huidige bedenking betreffende ruimtelijke ordening in het Brussels Gewest.

Mevrouw Thys wenst dat men op de agenda van één van de volgende vergaderingen van de Commissie een punt plaatst dat handelt over het al dan niet in aanmerking nemen van de adviezen van de GOC door de Regering.

Zij ontvangt de vertegenwoordigers van minister Hasquin en vraagt hen een voorstelling te willen doen van de lopende dossiers: ontwerp van GBP en wijzigingen aan de OPS.

De heer Möríc geeft uitleg bij de wijzigingen die aan gang zijn aan de OPS:

1. De eerste wijziging wil een eind maken aan de rechtsonzekerheid die het resultaat is van de steeds terugkerende debatten over de impliciete en expliciete opheffing van de BBP's voorafgaand aan een gewestelijk plan. In het huidige regime dat voorzien is door de ordonnantie houdende de planning en de stedenbouw is het zo dat bij het aannemen van een nieuw plan door de Regering het Besluit dat dit plan aanneemt de bepalingen opsomt van de lagere geldende plannen die niet conform zijn met de nieuwe plannen en deze opheft (artikel 24, 34 & 47 van de ordonnantie).

Sinds de inwerkingtreding van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan in april 1995 gebeurde het onderzoek naar de compatibiliteit van de aanvragen van de stedenbouwkundige vergunningen ten aanzien van het geldend plan van aanleg op basis van de overtuiging dat de bepalingen van de niet-conforme BBP's nog bestonden en nog rechtsgeldig waren tot wanneer deze uitdrukkelijk werden opgeheven.

Een recent arrest van de Raad van State heeft evenwel besloten dat wanneer de bepalingen van een BBP die niet uitdrukkelijk werden opgeheven door de Regering niet conform zijn met die van het GewOP zij dienen beschouwd te worden als impliciet opgeheven door het GewOP.

De betekenis van dit arrest is belangrijk omdat indien de houding van de Raad van State zou bevestigd worden in een vernietigings-arrest dan zouden alle weigeringsbeslissingen en de afgiften van stedenbouwkundige vergunningen gebaseerd op een BBP dat niet conform is met het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan in opspraak kunnen komen.

Een dergelijke toestand zou kunnen leiden tot rechtsonzekerheid en zou de ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ernstig in het gedrang kunnen brengen. Ten einde de rechtszekerheid van alle vergunningen afgeleverd sedert het invoeren van het GewOP te kunnen waarborgen beoogt een ontwerp van ordonnantie van 29 augustus 1991 dat de niet-conforme bepalingen van de lagere plannen ten aanzien van één of meerdere hogere plannen van kracht blijven tot op het ogenblik van hun expliciete opheffing. De toestand voor dewelke het ontwerp van ordonnantie aldus

d'urbanisme qui ont été délivrés sur base exclusive de PPAS non conformes au PRD ne puissent plus être considérés comme irréguliers sur base de la thèse de l'abrogation implicite des plans inférieurs non conformes.

Le projet d'ordonnance a été récemment approuvé par le Gouvernement et sera donc d'application dès sa parution au *Moniteur belge*.

2. Une seconde modification de l'OOPU existe aujourd'hui au stade d'avant-projet et a été soumis pour avis au Conseil d'Etat. Elle concerne la suppression de volet réglementaire du PRD et la définition d'un nouvel outil appelé "Programme d'action prioritaire".

2.1. La suppression du volet réglementaire du PRD est motivée par un souci de rationalisation des différents niveaux réglementaires de plan qui doivent fixer le développement de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'actuelle ordonnance organique détermine 4 niveaux de plan pour l'aménagement du territoire régional, à savoir:

- le Plan régional de Développement
- le Plan régional d'Affectation du sol
- le Plan communal de Développement
- le Plan particulier d'Affectation du sol.

Cela implique que pour déterminer les règles relatives à l'affectation du sol, 4 documents doivent être consultés, dont 2 au niveau régional. C'est pour remédier à cet inconvénient que l'accord du Gouvernement du 18 juin 1995 prévoit que le volet réglementaire du PRD sera transféré dans le Plan régional d'Affectation du sol.

Le présent projet d'ordonnance s'inscrit dans cette démarche. Il a pour but d'éviter à l'avenir toute complication inhérente à l'existence de 2 niveaux réglementaires régionaux traitant de l'affectation du sol.

2.2. La mise sur pied de programmes d'action prioritaire par contre se veut être une réponse aux événements de décembre 1997 et vise à débloquer rapidement des moyens spécifiques pour répondre aux besoins des quartiers en crise.

En effet, ces quartiers ont besoin d'une aide structurelle et d'intervention rapide pour y permettre un retour progressif des investissements.

Entre le moment où apparaît la nécessité d'agir pour faire face aux besoins économiques et sociaux et la mise en place des outils devant permettre de délivrer les permis adéquats, il arrive souvent qu'un long délai s'écoule. Ce délai ne permet pas toujours une réaction suffisamment rapide en terme d'aménagement du territoire, à différents problèmes susceptibles de se manifester subitement ni de saisir les opportunités propices au développement de la Région lorsqu'elles se présentent.

Ainsi le Gouvernement sera appelé à déterminer les quartiers qui sont susceptibles de faire l'objet d'un programme d'action prioritaire. Ces quartiers devront correspondre globalement à un profil mêlant d'une part des caractéristiques liées à l'état du bâti et de l'espace public et d'autre part des caractéristiques sociales liées au profil socio-économique des populations avoisinantes.

Le PAP détermine donc l'affectation détaillée du territoire et les prescriptions qui s'y rapportent, les mesures d'aménagement de l'espace public, et les mesures destinées à promouvoir le développe-

ment d'une solution wil brengen is het feit dat de stedenbouwkundige vergunningen die enkel en alleen werden afgeleverd op grond van BBP's die niet conform zijn met het GewOP, niet meer kunnen beschouwd worden als onregelmatig op grond van de stelling van de impliciete opheffing van de niet-conforme lagere plannen.

Het ontwerp van ordonnantie werd onlangs goedgekeurd door de Regering en zal bijgevolg van kracht zijn van zodra het in het *Staatsblad* verschijnt.

2. Een tweede wijziging aan de OPS bestaat nu in het stadium van voorontwerp en werd ter advies voorgelegd aan de Raad van State. Zij heeft betrekking op de opheffing van het verordenend luik van het GewOP en de bepaling van een nieuw werktuig dat genaamd is "Prioritair Actieprogramma".

2.1. De opheffing van het verordenend luik van het GewOP is gemotiveerd door de rationalisering van verschillende verordenende niveau's van het plan die de ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten vaststellen.

De actuele ordonnantie bepaalt 4 planniveaus voor de gewestelijke ruimtelijke ordening nl.

- het Gewestelijk Ontwikkelingsplan
- het Gewestelijk Bestemmingsplan
- het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan
- het Bijzonder Bestemmingsplan.

Dit houdt in dat om de regels te bepalen inzake bodembestemming er 4 documenten moeten geraadpleegd worden waaronder 2 op gewestelijk niveau. Om daaraan te verhelpen bepaalt het regeerakkoord van 18 juni 1995 dat het verordenende gedeelte van het GewOP overgeheveld zal worden naar het Gewestelijk Bestemmingsplan.

Dit ontwerp van ordonnantie gaat in die richting. Het heeft tot doel in de toekomst moeilijkheden te voorkomen als gevolg van het bestaan van twee gewestelijke tussenniveaus van regelgeving over de bodembestemming.

2.2. Het opzetten van prioritaire actieprogramma's daarentegen wil een antwoord zijn op de gebeurtenissen van december 1997 en wil snel specifieke middelen losmaken om tegemoet te komen aan de behoeften van de wijken in moeilijkheden.

Deze wijken hebben inderdaad behoefte aan structurele hulp en een snelle tussenkomst zodat er geleidelijk opnieuw investeringen worden gedaan.

Er verloopt soms een lange periode tussen het ogenblik waarop blijkt dat het noodzakelijk lijkt te ageren om tegemoet te komen aan de economische en sociale behoeften en het opzetten van de middelen voor afgifte van de aangepaste vergunningen. Deze periode laat niet altijd een voldoende snelle reactietijd toe op het vlak van ruimtelijke ordening voor verschillende problemen die zich plots kunnen voordoen noch om de gunstige gelegenheden te baat te kunnen nemen voor de ontwikkeling van het Gewest wanneer deze zich voordoen.

Aldus zal de Regering de wijken moeten aanduiden die het voorwerp kunnen uitmaken van een prioritaair actieprogramma. Deze wijken zullen globaal moeten beantwoorden aan een profiel dat zowel beantwoordt aan de kenmerken die verband houden met de staat van het bebouwd weefsel en de openbare ruimte en anderzijds aan de sociale kenmerken gebonden aan het socio-economisch profiel van de naburige bevolking.

Het PA bepaalt dus de gedetailleerde bestemming van het grondgebied en de bepalingen die erop betrekking hebben, de maatregelen inzake inrichting van de openbare ruimte en de maatregelen om de

ment économique et social du quartier en ce compris l'embauche de demandeurs d'emploi. Les permis d'urbanisme situés à l'intérieur de ces périmètres et reconnus d'intérêt public feront l'objet d'une procédure accélérée.

Le Gouvernement n'est cependant pas seul à déterminer les périmètres concernés et leur contenu:

- les communes disposent d'un droit de veto: le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune ou des communes concernées doivent marquer leur accord sur les différents aspects de ce programme. Le Gouvernement ne pourra pas arrêter définitivement le programme d'action prioritaire sur les aspects du projet ayant recueilli l'avis défavorable du Collège communal;
- les PAP sont également soumis pour avis à la Commission régionale de Développement et au Conseil Economique et Social. Ces 2 avis sont indicatifs: lorsque le Gouvernement s'en écarte, sa décision doit être motivée.

Monsieur Lelubre prend la parole et présente les travaux relatifs au projet de PRAS.

Ces travaux ont débuté voici deux ans en collaboration étroite avec l'AATL.

Le Cabinet a été confronté au manque de statistiques et d'informations sur les problèmes relatifs à l'aménagement du territoire en Région bruxelloise. C'est ainsi que le relevé de la situation existante de fait a été entamé. Ce travail n'avait plus été réalisé depuis l'élaboration du plan de secteur, en 1976-1979.

Il débouche aujourd'hui sur la réalisation de cartes et d'une banque de données reprenant les affectations des rez-de-chaussée et des étages des 220.000 parcelles existantes en Région bruxelloise. Cette situation existante de fait est un outil précieux pour la gestion future des plans d'affectation et plus particulièrement du PRAS.

Le PRAS est considéré comme un outil de gestion du territoire à moyen et long terme. Le premier travail a consisté à comparer les situations existantes de fait et de droit et d'en faire une synthèse. Ce travail a été confié à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire de l'ULB qui s'est adjoint l'aide de différents bureaux: l'IGEAT, le CEDRE, et la VUB.

La réalisation du PRAS est concomitante à celle de certains plans communaux de développement (PCD). Ainsi des contacts ont été pris avec les communes pour tenter de trouver une cohérence dans les enquêtes relatives aux situations existantes de fait. La Région réalise cette situation et transmet les banques de données aux communes qui complètent alors leur enquête de terrain en fonction de leurs besoins propres. La Région a entrepris actuellement un contact systématique avec chacune d'entre elles pour corriger le travail réalisé.

Le PRAS deviendra le seul plan de référence réglementaire et remplacera le volet réglementaire du PRD et le Plan de Secteur. La volonté du Gouvernement a été de rechercher partout la transparence et la simplification des procédures de demandes de permis d'urbanisme.

Quelles sont les grandes options du PRAS:

1. le PRAS redéfinit plusieurs degrés de mixité
2. il entend protéger l'habitat en s'attachant à préserver les intérieurs d'îlots, à mettre en place le maillage vert et bleu, protéger le patrimoine, et à préserver le service de proximité

economische en sociale ontwikkeling van de wijk te bevorderen met inbegrip het tewerkstellen van de werkzoekenden. De stedenbouwkundige vergunning die zich binnen deze perimeters bevinden en die erkend worden als zijnde van openbaar belang zullen het voorwerp uitmaken van een versnelde procedure.

De Regering is echter niet de enige die de betrokken perimeters en hun inhoud moet bepalen:

- de gemeenten beschikken over een vetorecht: het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente of van de betrokken gemeenten moeten hun akkoord geven over de verschillende aspecten van dit programma. De Regering kan niet definitief het prioritaire actieprogramma vaststellen over de aspecten van het ontwerp dat een ongunstig advies heeft gekregen van het gemeentecollege;
- de PA worden ook ter advies voorgelegd aan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie en aan de Economische en Sociale Raad. Deze 2 adviezen zijn indicatief: indien de Regering ervan afwijkt dan moet haar beslissing gemotiveerd zijn.

De heer Lelubre neemt het woord en stelt de werkzaamheden voor inzake het ontwerp van GBP.

Deze werkzaamheden werden twee jaar geleden aangevangen in nauwe samenwerking met het BROH.

Het Cabinet werd geconfronteerd met een gebrek aan statistieken en gegevens over de problemen betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Gewest. Aldus werd het overzicht van de feitelijke bestaande toestand aangevat. Dit werk werd niet meer uitgevoerd sedert de opmaak van het gewestplan in 1976-1979.

Dit mondt nu uit in de opmaak van kaarten en een gegevensbank waarin de bestemmingen van het gelijkvloers en de verdiepingen van de 220.000 bestaande percelen van het Brussels Gewest staan. Deze bestaande feitelijke toestand is een belangrijk werktuig voor het toekomstige beheer van de bestemmingsplannen en meer in het bijzonder van het GBP.

Het GBP wordt beschouwd als een beheersinstrument van het grondgebied op middellange en lange termijn. Het eerste werk bestond erin de bestaande feitelijke toestand en de rechtstoestand te vergelijken en er een samenvatting van te maken. Dit werk werd toevertrouwd aan het Institut d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire van de ULB dat beroep heeft gedaan op de hulp van verschillende bureaus: het IGEAT, het CEDRE en de VUB.

De opmaak van het GBP gebeurt op hetzelfde ogenblik als bepaalde Gemeentelijke Ontwikkelingsplannen (GemOP). Aldus werd er contact genomen met de gemeente om een samenhang te vinden in de enquêtes over de bestaande feitelijke toestand. Het Gewest maakt deze toestand op en maakt de gegevensbanken over aan de gemeenten die dan hun veldonderzoek aanvullen in functie van hun eigen behoeften. Het Gewest heeft momenteel een systematisch contact genomen met elk van de gemeenten om het gedane werk te verbeteren.

Het GBP zal het enige verordenend referentieplan worden en het verordenend luik van het GewOP vervangen evenals het Gewestplan. Het was de wens van de Regering om overal doorzichtigheid een eenvoud te bekomen in de procedures voor aanvraag van de stedenbouwkundige vergunningen.

Welke zijn de grote opties van het GBP:

1. het GBP herdefinieert verschillende graden van gemengdheid,
2. het wil de woonomgeving beschermen door behoud van de binnenterreinen van de huizenblokken, door het invoeren van het groen en blauw netwerk, door bescherming van het erfgoed, en door het behoud van de plaatselijke bediening

3. le PRAS cherche à renforcer le commerce existant
4. il s'attache à définir des prescriptions pour une meilleure mobilité
5. il cherche à préserver l'attractivité économique de Bruxelles
6. il cherche à renforcer le rôle international et interfédéral de la Région de Bruxelles-Capitale
7. le PRAS vise à renforcer le rôle culturel de la Région.

Le traitement de la mixité:

Le PRAS entend déterminer 4 catégories de mixités:

- une zone résidentielle
- une zone d'habitation
- une zone de moyenne mixité
- une zone de forte mixité.

L'affectation principale de ces zones est l'habitation, les autres activités y sont présentes moyennant différents pourcentage.

Les discussions sont en cours pour déterminer ce pourcentage et ne sont pas encore totalement adaptés.

La protection de l'habitat:

Le PRD prévoyait déjà une protection accrue de l'habitat. Le PRAS entend poursuivre cet objectif en insistant surtout sur le renforcement de l'attractivité de l'habitat plutôt qu'en adoptant une attitude défensive par rapport aux autres affectations.

Cette attractivité est renforcée par une protection accrue des intérieurs d'îlot et une amélioration des intérieurs d'îlots de moins grande qualité.

L'attractivité de l'habitat sera également renforcé par la réalisation d'un maillage vert sur base d'options proposées par l'IBGE, par l'amélioration de l'espace public via les charges d'urbanisme, par une protection renforcée du patrimoine existant qu'il soit classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde (la reconversion du patrimoine ancien devrait être rendue possible sans reconstruction de logement), et enfin par la protection du service de proximité (commerce et équipement de proximité).

Le renforcement de la fonction commerciale:

Des contacts sont pris avec les Ministre Picqué et Chabert pour discuter des modalités à mettre en place pour renforcer le dynamisme des noyaux commerciaux. Ainsi, le PRAS distinguera les noyaux commerciaux d'intérêt régionaux et les noyaux commerciaux d'intérêt local. En-dehors de ces noyaux, la fonction commerciale sera strictement réglementée.

La mobilité:

Le PRAS entend améliorer la vitesse commerciale des transports publics et préciser la hiérarchie des voiries. En matière de stationnement, le PRAS entend favoriser l'aménagement d'aires de déchargement, pour les cyclistes, et l'aménagement de parking pour vélo.

3. het GBP wil de bestaande handel opvoeren
4. het wil de voorschriften definiëren voor een betere mobiliteit
5. het wil de economische aantrekkelijkheid van Brussel verbeteren
6. het wil de internationale en federale rol van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest versterken
7. het GBP wil de culturele rol van Brussel versterken.

De aanpak van het gemengd karakter:

Het GBP wil 4 categorieën van gemengd karakter bepalen:

- een residentieel gebied
- een woongebied
- een gebied met gematigd gemengd karakter
- een gebied met verhoogd gemengd karakter.

De belangrijkste bestemming van deze gebieden is de woonfunctie, de andere activiteiten zijn er aanwezig in verschillende percentages.

De debatten zijn aan de gang voor de bepaling van deze percentages en zijn nog niet volledig aangepast.

De bescherming van het woonklimaat:

Het GewOP plande reeds een verhoogde bescherming van de huisvesting. Het GBP wil deze doelstelling voortzetten waarbij vooral de nadruk gelegd wordt op de aantrekkelijkheid van het woonklimaat eerder dan een defensieve houding aan te nemen ten aanzien van de andere bestemmingen.

Deze aantrekkelijkheid wordt versterkt door een verhoogde bescherming van de binnenterreinen van de huizenblokken en een verbetering van de binnenterreinen van de huizenblokken die een lagere kwaliteit hebben.

De aantrekkelijkheid van het woonklimaat zal tevens versterkt worden door de uitbouw van een groen netwerk op basis van voorstellen gedaan door het BIM, door een verbetering van de openbare ruimte via stedenbouwkundige lasten, door een verhoogde bescherming van het bestaand erfgoed, ongeacht of het beschermd is of ingeschreven staat op de bewaarlijst (de reconversie van het oud erfgoed zou moeten mogelijk zijn zonder wederopbouw van woningen) en tenslotte door de bescherming van de bediening van de buurten (winkels en buurtuitrustingen).

De versterking van de commerciële functie:

Er wordt contact genomen met de ministers Picqué en Chabert voor het bespreken van de modaliteiten voor een beter dynamisme van de handelskernen. Aldus zal het GBP een onderscheid maken tussen de handelskernen van gewestelijke belang en die van plaatselijk belang. Buiten deze kernen zal de handelsfunctie strikt gereguleerd zijn.

De mobiliteit:

Het GBP wil de reïssnelheid van het openbaar vervoer verbeteren en de hiërarchie van de wegen verduidelijken. Op het vlak van het parkeren wil het GBP voor de fietsers de aanleg van de overstapplaatsen bevorderen en de aanleg van fietsparkeerplaatsen.

Le point de vue économique:

Le PRAS cherche à améliorer l'esthétique des entreprises existantes particulièrement dans les franchises des zones mono-fonctionnelles. Il cherche en outre, à faire coïncider le glossaire et la nature réelle des activités économiques.

L'attraction de la Région du point de vue international et fédéral:

Le PRAS voudrait favoriser l'aménagement d'espaces publics autour des pôles de communication et confirme la théorie du PRD en matière de concentration des zones administratives autour de ces points (théorie indéçise).

La facette culturelle: devrait être systématiquement améliorée: implantation d'équipement dans l'ensemble de la Région, prescriptions esthétiques liées aux équipements culturels, maillage écologique et récréatif.

Madame Thys ouvre le débat.

Monsieur Gillet pose une question sur les programmes d'actions prioritaires: les communes auront apparemment un droit de veto. Il s'inquiète sur ce point et se demande si certains programmes ne risquent pas d'être paralysés par un avis défavorable du Collège communal.

Monsieur Mörich répond que les PAP sont conçus comme instrument permettant de mobiliser des moyens selon des délais plus courts, de manière à éviter la procédure lourde d'une modification des plans.

La Région sera à l'initiative de ces programmes d'action et en définira le contenu. Cependant la Commune sera associée à cette démarche. La Région n'a pas voulu aller à l'encontre des avis des communes et a voulu donner force contraignante aux avis communaux. Les avis de la CRD et du CES par contre seront consultatifs.

Monsieur Mörich explique que la légitimité démocratique du Collège est ainsi préservée. Par contre la CRD et le CES ne sont que des commissions consultatives et ne sont pas composées d'élus. Le Gouvernement régional a considéré qu'on ne pouvait passer au-dessus de l'avis des élus communaux démocratiquement désignés à leur poste.

Monsieur Gillet pense que l'on a voulu privilégier l'intérêt public. Il estime que la CRD émet également un avis qui peut être jugé d'intérêt public. Il craint que les conflits d'ordre politique ne permettent pas de rencontrer cet objectif. Si la Commune émet un avis défavorable tout programme d'action est arrêté. Il demande s'il y a possibilité de poursuivre malgré cet avis défavorable.

Monsieur Mörich précise:

1. que si la Commune a la possibilité de bloquer un programme d'action, les élus doivent néanmoins prendre leur responsabilité. Le Gouvernement régional a voulu effectivement que les élus communaux soient mis devant leurs responsabilités.
2. que le droit de veto à l'intérieur de cette procédure s'inscrit à la majorité: la décision du Collège est prise à la majorité. Cette décision ne pourra pas être dépassée par le Pouvoir régional.

Madame Thys soulève la question de la notion de biens collectifs: une Commission de concertation sera-t-elle organisée par la Commune.

Monsieur Mörich répond que les autorités publiques et les instances consultées (CRD et CES) disposent d'un délai de 30 jours pour rendre

Het economisch standpunt:

Het GBP wil het uiterlijk aspect van de bestaande ondernemingen verbeteren vooral in de mono-functionele gebieden. Het wil bovendien het glossarium doen overeenkomen met de echte aard van de economische activiteiten.

De aantrekking van het Gewest op internationaal en federaal vlak:

Het GBP wil het aspect van de inrichting van de openbare ruimte verbeteren rond de vervoersknooppunten en bevestigt de theorie van het GewOP inzake concentratie van de administratiegebieden rond deze punten (onzekere theorie).

Het cultureel facet: zou systematisch verbeterd moeten worden: vestiging van uitrustingen over heel het Gewest, esthetische bepalingen gebonden aan de culturele uitrustingen, ecologisch en recreatief netwerk.

Mevrouw Thys opent het debat.

De heer Gillet stelt een vraag over de prioritaire actieprogramma's: de gemeenten zullen blijkbaar een veto hebben. Hij is ongerust over dit punt en vraagt zich af of bepaalde programma's niet kunnen geblokkeerd raken door een ongunstig advies van het gemeentecollege.

De heer Mörich antwoordt dat de PA opgevat zijn als een instrument om middelen te mobiliseren op een snellere termijn zodat een lange procedure voor wijziging van de plannen kan vermeden worden.

Het Gewest zal de initiatiefnemer zijn van deze programma's en zal er de inhoud van bepalen. De gemeente zal hier evenwel bij betrokken worden. Het Gewest heeft evenwel niet willen ingaan tegen het advies van de gemeenten en heeft een dwingende kracht willen geven aan de gemeentelijke adviezen. De adviezen van de GOC en de SER zijn daarentegen raadgevend.

De heer Mörich legt uit dat aldus de democratische wettelijkheid van het College behouden blijft. Daarentegen zijn de GOC en de SER maar adviescommissies die niet samengesteld zijn uit verkozenen. De Regering was van mening dat men niet voorbij kon aan het advies van degenen die op democratische wijze in hun functie bij de gemeente werden verkozen.

De heer Gillet meent dat men het openbaar belang heeft willen bevoorstellen. Hij meent dat de GOC eveneens een advies uitbrengt dat een oordeel heeft van openbaar belang. Hij vreest dat de conflicten van politieke aard kunnen tegemoet komen aan deze doelstelling. Indien de gemeente een ongunstig advies uitbrengt wordt ieder actieprogramma stopgezet. Hij vraagt of de mogelijkheid bestaat om verder te gaan ondanks dit ongunstig advies.

De heer Mörich verduidelijkt:

1. dat indien de gemeente de mogelijkheid heeft een PA te blokkeren de verkozenen evenwel hun verantwoordelijkheid moeten nemen. De Gewestregering heeft inderdaad gewild dat de gemeentelijke gekozenen voor hun verantwoordelijkheid gesteld zouden worden.
2. dat het vetorecht gebeurt bij meerderheid van stemmen: de beslissing van het College wordt bij meerderheid genomen. Aan deze beslissing kan niet voorbijgegaan worden door de Gewestelijke Overheid.

Mevrouw Thys stelt de vraag van het begrip van collectieve eigendommen: zal er door de gemeente een Overlegcommissie worden georganiseerd.

De heer Mörich antwoordt dat de openbare overheden en de geraadpleegde instellingen (GOC en SER) over een termijn van 30 dagen

leur avis. Les programmes d'actions prioritaires sont considérés comme projet d'intérêt général. Il va de la responsabilité publique de ne pas tourner les projets en marchandage. Il précise en outre que ces programmes d'action prioritaire seront certainement pris de commun accord entre la Région et la Commune et pour un certain nombre d'entre eux seront probablement l'initiative de la Commune.

Monsieur Lagrou émet deux remarques:

1. Il craint que la situation existante de fait, ne soit à l'avenir prise comme référence dans le cadre de tout nouveau projet. Bruxelles compte de nombreux exemples de banalité architecturale qui risquent d'être confirmés via le PRAS.

Le PPAS de la Porte de Ninove en est un exemple: il ne laisse pas place à la réalisation d'un projet architectural fort. C'est également le cas pour la Place Saintelette, le quartier de Cureghem,...

2. Sur la question des intérieurs d'îlot: les PPAS de la commune de Koekelberg sacrifient parfois les parcelles au profit de l'aménagement de parkings, pour préserver les emplacements publics. Il n'est pas toujours judicieux de vouloir maintenir à tout prix les intérieurs d'îlots.

Monsieur Lelubre répond en avançant les considérations suivantes:

1. le PRAS doit donner la faculté de développer des projets futurs. Ils s'agit de générer des projets porteurs. Cependant le PRAS ne modifie pas les intentions du PRD et transpose ces options au niveau de l'affectation du sol. La notion de la mixité est analysée sous l'angle du quartier en devenir. Le PRAS n'entend pas mettre en opposition "entreprise et habitat".
2. par rapport aux îlots à maintenir: le PRAS détermine des intérieurs d'îlots à maintenir qui sont aujourd'hui des intérieurs d'îlots remarquables situés en zone résidentielle et en zone d'habitation et qui possèdent un taux de verdurisation important. Cette notion vient compléter celle du RRU. Le PRAS définit que l'intérieur d'îlot commence à 20 m au-delà du front bâti. L'intérieur d'îlot à maintenir porte sur les espaces situés à l'intérieur de cette limite. S'il s'agit d'aménager par exemple des parkings en intérieur d'îlot, il sera probable effectivement que ceux-ci seront admis ou possibles du moins avant cette limite de 20 m. Il s'agit cependant d'une analyse au cas par cas.

Monsieur Vanderhaegen demande quel est le timing pour l'entrée en vigueur de la nouvelle ordonnance concernant les programmes d'actions prioritaires ?

Monsieur Mörich signale que le PRAS sera le seul instrument de référence du point de vue réglementaire à l'avenir. Il pense que la modification de l'ordonnance ne devrait pas entraver les travaux relatifs au PRAS.

Monsieur Vanderhaegen demande cependant si cette Ordonnance rentrera en vigueur en même temps que le PRAS ?

Monsieur Mörich répond que telle est l'intention du Gouvernement.

Monsieur De Munnynck considère que l'exposé relatif au projet de PRAS ressemble grandement à un exposé que l'on aurait fait sur le PRD. Il estime qu'il est difficile de se prononcer sans document. Il demande si la CRD pourrait obtenir un plan. Il demande également si la Commission pourrait être tenue au courant de la structure de la banque de données existante pour établir la situation de fait et de droit, pour lui permettre d'avoir une grille de lecture dans le cadre des PCD.

beschikken om hun advies uit te brengen. De prioritaire actieprogramma's worden beschouwd als een ontwerp van algemeen belang. Het is een openbare verantwoordelijkheid om daar geen koehandel van te maken. Hij verduidelijkt bovendien dat deze prioritaire actieprogramma's zullen genomen worden in gemeenschappelijk akkoord met het Gewest en de gemeente en zullen voor een zeker aantal ervan zeker het initiatief zijn van de gemeente.

De heer Lagrou heeft twee opmerkingen:

1. hij vreest dat, na de opname van de bestaande toestand op het terrein, deze feitelijke toestand in de toekomst ook de norm zal worden voor al wat nieuw is; Brussel telt vele voorbeelden van architecturale banaliteiten die via het Gewestelijk Bestemmingsplan bevestigd dreigen te worden.

Het Bijzonder Bestemmingsplan voor de Ninoofsepoort bijvoorbeeld, laat geen ruimte meer voor krachtige, nieuwe architectuur. Dit is evenzo het geval voor het Sainteletteplein, de Kuregemwijk, enzovoort;

2. wat betreft de binnenterreinen van de huizenblokken, toonde een Bijzonder Bestemmingsplan in de gemeente Koekelberg dat percelen soms opgeofferd worden voor aanleg van parkeergelegenheid en dit om de openbare ruimte te vrijwaren; het is niet altijd goed om de binnenterreinen van huizenblokken ten allen prijze te willen behouden.

De heer Lelubre antwoordt met de volgende beschouwingen:

1. het GBP moet de mogelijkheid bieden om toekomstige ontwerpen te ontwikkelen. Het gaat erom om veelbelovende ontwerpen voort te brengen. Het GBP wijzigt evenwel niet de intenties van het GewOP en draagt deze opties over op het vlak van de bodembestemming. Het begrip van het gemengd karakter wordt onderzocht op het vlak van de wijk in wording. Het GBP wil niet "onderneming en woonklimaat" in tegenstelling brengen;
2. ten aanzien van de te behouden huizenblokken: het GBP bepaalt de te behouden huizenblokken die nu merkwaardige huizenblokken zijn die zich bevinden in residentiële en woongebieden en die een zekere graad van ingroening hebben. Dit begrip vult dat van de GSV aan. Het GBP bepaalt dat het binnenterrein van het huizenblok begint op 20 m van de gevelwand. Het te behouden binnenterrein heeft betrekking op de ruimten die zich bevinden binnen deze grens. Als het er bijvoorbeeld om gaat parkeerterreinen aan te leggen in een binnenterrein van een huizenblok zal het inderdaad mogelijk zijn dat deze toegestaan of mogelijk zijn, ten minste binnen deze grens van 20 m. Het gaat evenwel om een analyse geval per geval.

De heer Vanderhaegen vraagt welke de timing is voor het van kracht worden van de nieuwe ordonnantie betreffende de prioritaire actieprogramma's ?

De heer Mörich merkt op dat het GBP in de toekomst het enige referentiemiddel zal zijn op verordenend vlak. Hij meent dat de wijziging van de ordonnantie de werkzaamheden van het GBP niet in het gedrang zal brengen.

De heer Vanderhaegen vraagt evenwel of deze ordonnantie op hetzelfde ogenblik van kracht zal worden als het GBP ?

De heer Mörich antwoordt dat dit de bedoeling is van de Regering.

De heer De Munnynck meent dat de uiteenzetting betreffende het ontwerp van GBP sterk lijkt op een uiteenzetting die men zou gedaan hebben over het GewOP. Hij meent dat het moeilijk is zich uit te spreken zonder document. Hij vraagt of de GOC een plan kan bekomen. Hij vraagt eveneens of de Commissie op de hoogte kan gehouden worden van de structuur van de bestaande gegevensbank om de feitelijk bestaande toestand en de rechtstoestand op te maken zodat zij beschikt over een leesrooster in het raam van de GemOP.

Sur le plan culturel: il se demande si les quartiers d'initiative ne sont pas l'occasion de superposer différentes initiatives et entre autres certaines relevant de la culture. Ces quartiers d'initiative sont proposés comme autant de pôles culturels dans le cadre de l'opération de "Bruxelles 2000". Il pense qu'il faut favoriser le réaménagement des espaces publics à ces endroits et envisager la participation de la population y compris dans la réalisation de certains travaux (donner de l'emploi au plombiers local,...). Il faut mettre l'accent sur l'aspect participatif et imaginatif pour que ces lieux soient réellement adoptés par les personnes qui y vivent.

Madame Thys signale que Monsieur De Munnynck est Président de la section spécialisée PRD/PRAS. Sa question est en fait de connaître les articulations possibles entre les forces existantes dans un quartier.

Il cherche à conjuguer l'idée esthétique à promouvoir dans les espaces publics et le côté participatif en faveur d'un objectif de qualité de l'espace public. Il s'agit également d'y développer l'idée artistique sans pour autant y voir par là le développement spécifique d'une œuvre d'art. Il pense que l'on pourrait favoriser des débats dépassionnalisés sur cette question.

Monsieur Lelubre avance les réponses suivantes :

1. par rapport à l'articulation entre le PRD et le PRAS: si Monsieur De Munnynck a l'impression qu'il s'agit d'un même discours, c'est effectivement le cas et le but, les deux plans portant un même projet de ville. Il s'agit en fait d'une transposition des objectifs du PRD dans le PRAS, ce qui permet de concrétiser le volet "mise en œuvre" du PRD.
2. par rapport à l'échelonnement technique, et plus particulièrement à l'information de la Commission sur le contenu des banques de données et autres documents techniques utilisés pour la mise en œuvre du PRAS: cela lui paraît plus difficile car les travaux sont encore en cours.

Monsieur Périlleux rappelle en effet que la CRD a été sollicitée à rendre un avis sur la modification de l'aspect indicatif du PRD. Cette modification constitue un premier pas dans le processus visant à transférer l'aspect réglementaire du PRD au sein du PRAS.

Madame Thys estime en l'occurrence que des discussions approfondies avec le Cabinet ne semblent pas inutiles.

Monsieur Lelubre pense qu'il est prématuré aujourd'hui de distribuer des documents. Ils pourront l'être d'ici 3 semaines, un mois lorsque ces documents auront été présentés au Gouvernement.

Sur la question de l'espace public, il partage l'idée de Monsieur De Munnynck de porter ses efforts sur l'amélioration des espaces publics car il considère que cela contribue à l'amélioration de l'image de la ville tout entière.

Monsieur Hustin intervient sur plusieurs points:

1. sur la question du droit de veto des Communes sur les programmes d'actions prioritaires, il trouve que ce serait plus simple de parler d'accord.
2. par rapport aux bases de données relatives à la situation existante de fait et mises à disposition des communes, il estime que cela n'est pas suffisant: ou en est-on dans la mise en place d'un système informatique qui simplifierait la délivrance de permis d'urbanisme? Il se demande s'il est possible de pousser l'automatisation au plus loin, au moins pour les permis d'urbanisme les plus simples. Il remarque que les 19 Communes ne possèdent pas toutes un système informatique. Il demande s'il existe une volonté réelle pour leur donner les moyens de se munir des outils adéquats.

Op cultureel vlak: hij vraagt zich af of de initiatiefwijken niet de gelegenheid zijn om verschillende initiatieven op mekaar te leggen en o.a. bepaalde die de cultuur aanbelangen. Deze initiatiefwijken worden voorgesteld als cultuurpolen in het raam van de operatie "Brussel 2000". Hij meent dat de heraanleg van de openbare ruimte moet aangemoedigd worden op die plaatsen en dat de deelname van de bevolking moet overwogen worden met inbegrip van de uitvoering van bepaalde werken (werk geven aan plaatselijke loodgieters, ...). De klemtoon moet gelegd worden op het aspect van deelname en verbeelding opdat deze plaatsen echt worden aangenomen door de mensen die er leven.

Mevrouw Thys merkt op dat de heer De Munnynck voorzitter is van de gespecialiseerde sectie GewOP/GBP. Zijn vraag gaat er in feite om de mogelijke schakels te kennen die in een wijk bestaan tussen de bestaande krachten.

Hij wil de esthetische idee die moet aangemoedigd worden in de openbare ruimten verenigen met de deelname ten gunste van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het gaat er tevens om de artistieke idee te ontwikkelen zonder dat men hierin de specifieke uitwerking ziet van een kunstwerk. Hij meent dat men hierover debatten kan organiseren zonder enige hartstocht.

De heer Lelubre geeft de volgende antwoorden:

1. ten aanzien van de schakel tussen het GewOP en het GBP: indien de heer De Munnynck de indruk heeft dat het gaat om eenzelfde debat dan is dit inderdaad en dit is ook het doel, daar beide plannen eenzelfde stedelijk ontwerp hebben. Het gaat eigenlijk om een transitie van de doelstellingen van het GewOP in het GBP waardoor het luik "uitvoering" van het GewOP kan uitgevoerd worden.
2. ten aanzien van de technische spreiding en meer bepaald van de informatie van de Commissie over de inhoud van de gegevensbanken en andere technische documenten die gebruikt worden voor de uitvoering van het GBP: dit schijnt hem moeilijker daar de werken nog aan de gang zijn.

De heer Périlleux herinnert er inderdaad aan dat de Commissie werd gevraagd een advies uit te brengen over het indicatief aspect van het GewOP. Deze wijziging is een eerste stap in het proces om het verordenend aspect van het GewOP over te brengen in het GBP.

Mevrouw Thys meent dat de diepgaande besprekingen met het Kabinet niet nutteloos zijn.

De heer Lelubre denkt dat het nog te vroeg is om documenten uit te delen. Dit kan gebeuren binnen 3 tot 4 weken wanneer de documenten aan de Regering zullen voorgelegd zijn.

Wat de openbare ruimte betreft gaat hij akkoord met de idee van de heer De Munnynck om de inspanningen toe te leggen op de verbetering van de openbare ruimten daar hij meent dat dit bijdraagt tot een verbetering van het hele stadsbeeld.

De heer Hustin komt tussen betreffende verschillende punten:

1. over de kwestie van het vetorecht van de gemeenten inzake de prioritaire actieprogramma's denkt hij dat het eenvoudiger zou zijn om over een akkoord te spreken.
2. ten aanzien van de gegevensbanken over de bestaande feitelijke toestand en de ter beschikkingstelling van de gemeenten denkt hij; dat dit niet voldoende is: waar staat men in de uitbouw van een informaticasysteem voor een vereenvoudiging van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning? Hij vraagt zich af of het mogelijk is de automatisering verder door te drijven, ten minste voor wat betreft de meest eenvoudige stedenbouwkundige vergunning. Hij merkt op dat de 19 gemeenten niet alle over een informaticasysteem beschikken. Hij vraagt of de reële wil bestaat om hen de middelen te geven zodat zij kunnen beschikken over de noodzakelijke werktuigen.

Monsieur Lelubre répond sur ce 2^e volet: il pense en effet que la mise à disposition d'un outil informatique aux communes doit s'accompagner d'une formation des agents communaux. Ces dispositions sont prévues. Il s'agit en outre de créer les structures nécessaires aux échanges de banques de données.

Il signale que l'AATL réalise un travail d'informatisation dans le cadre de la gestion des permis d'urbanisme, ce qui lui permet aujourd'hui de contrôler les délais. Ce programme de gestion sera à terme probablement diffusé auprès des communes. Cela amènerait certainement à une plus grande cohérence.

Monsieur Moric répond:

1. sur la question des quartiers d'initiative et sur l'intervention des habitants suggérée par Monsieur De Munynck: il relève que cette question concerne le Cabinet de Monsieur Picqué. Ce souci n'est cependant pas absent des programmes joints à ces quartiers: des efforts en terme d'emploi sont envisagés en faveur des habitants du quartier via une clause sociale. La Région a élaboré une clause sociale pour permettre aux habitants et aux travailleurs un accès plus favorable sur le marché de l'emploi.
2. sur la question de vocabulaire soulevée par Monsieur Hustin (accord des communes sur un PAP plutôt qu'avis), la commune élaborera probablement dans la plupart des cas un avis nuancé (favorable sous réserve), et rarement un avis strictement favorable ou défavorable. Le droit de véto se fait à la majorité simple.

Monsieur Christiaens pose les questions suivantes:

1. quelle place donnera le PRAS aux mesures particulières de publicité et commissions de concertation?
2. de quelle manière sera quantifiée la mixité des fonctions: sera-t-elle exprimée en termes de pourcentage de superficie permise par îlot ou par zone,...? Comment cet objectif (qualitatif et/ou quantitatif) sera-t-il abordé?
3. quels sont les effets du PRAS sur le plan des affectations: quelles seront les affectations qui seront permises (apport positif ou négatif en termes d'affectation)?

Monsieur Lelubre répond de la manière suivante:

1. Le rôle des mesures particulières de publicité et de concertation seront identiques dans le PRAS qu'au Plan de secteur. Certaines précisions tenteront de répondre au problème d'engorgement des commissions de concertation à l'avenir.
2. Sur la question des quotas: les discussions sont en cours. Le premier constat a été de se rendre compte que les quotas 0,1 et 0,2 définis au plan de secteur sont tous dépassés: la situation existante de fait révèle un dépassement de l'ordre de 1,5 fois les quotas du PS. Il est certain que cela va déterminer un certain nombre de réajustements des objectifs du PRAS.
3. Quant au contenu du PRAS (soldes positifs ou négatifs des superficies bureaux admises dans les îlots), il est difficile d'avancer une évaluation précise aujourd'hui, car elle est en cours. L'évaluation du plan de secteur est difficile à réaliser, compte tenu que l'on ne possède pas de données relatives à la situation existante à l'époque du plan de secteur.

Monsieur Christiaens pense qu'il faut toutefois être attentif aux potentialités créées par l'augmentation des quotas en matière de

De heer Lelubre antwoordt over dit tweede luik: hij denkt dat het ter beschikking stellen van een computerwerktuig aan de gemeenten moet samengaan met een opleiding van de gemeentelijke personeelsleden. Dit werd reeds voorzien. Het gaat er bovendien om de noodzakelijke structuren op te zetten voor de uitwisselingen van de gegevensbanken.

Hij merkt op dat het BROH bezig is aan een computerarbeid in het raam van het beheer van de stedenbouwkundige vergunningen, waardoor er nu een controle is over de termijnen. Dit beheersprogramma zal op termijn wellicht doorgespeeld worden aan de gemeenten. Dit zal zeker leiden tot een betere samenhang.

De heer Möríc antwoordt:

1. inzake de kwestie van de initiatiefwijken en de interventie van de bewoners hetgeen werd voorgesteld door de heer De Munynck zegt hij dat deze kwestie een bevoegdheid is van het Kabinet van de heer Picqué. Deze bezorgdheid staat evenwel niet los van de programma's met betrekking tot deze wijken: inspanningen op het vlak van de werkgelegenheid zijn voorzien ten gunste van de bewoners van de wijk via een sociale clausule. Het Gewest heeft een sociale clausule opgesteld om de bewoners en werknemers grotere mogelijkheden te bieden op de arbeidsmarkt.
2. inzake de kwestie van de woordenschat dat werd vermeld door de heer Hustin (akkoord van de gemeenten over een PA eerder dan een advies), zal de gemeente wellicht in het merendeel van de gevallen een genuanceerd advies opstellen (gunstig onder voorbehoud) en zelden een strikt gunstig of ongunstig advies. Het vetorecht geschiedt bij eenvoudige meerderheid.

De heer Christiaens stelt de volgende vragen:

1. welke plaats zal het GBP voorbehouden voor de bijzondere regelen van bekendmaking en de overlegcommissies?
2. op welke wijze zal het gemengd karakter van de functies gekwantificeerd worden: zal deze uitgedrukt worden in een percentage van oppervlakte dat wordt toegelaten per huizenblok of per gebied,...? Hoe zal deze doelstelling (kwalitatief en/of kwantitatief) worden aangepakt?
3. welke zijn de gevolgen van het GBP op het bestemmingsplan: welke zijn de bestemmingen die worden toegelaten? (positieve of negatieve bijdrage op het vlak van bestemmingen?)

De heer Lelubre antwoordt op de volgende wijze:

1. De rol van de bijzondere regelen van bekendmaking en van overleg zal identiek zijn in het GBP als in het Gewestplan. Bepaalde verduidelijkingen zullen in de toekomst trachten tegemoet te komen aan het probleem van de overlast van de overlegcommissies.
2. Wat de quota's betreft: de gesprekken zijn aan de gang. De eerste vaststelling die werd gedaan bestond erin er zich rekenschap van te geven dat de quota's 0,1 en 0,2 bepaald op het gewestplan allemaal voorbijgestreefd zijn: de bestaande feitelijke toestand wijst op een overschrijding van 1,5 maal de quota's van het gewestplan. Het staat vast dat dit een zeker aantal aanpassingen van de doelstellingen van het GBP zal bepalen.
3. Wat de inhoud van het GBP betreft (positieve of negatieve saldi van de kantooroppervlakten die toegelaten worden in de huizenblokken), is het gemakkelijk om nu een precieze evaluatie te maken daar deze aan de gang is. De evaluatie van het gewestplan is moeilijker te maken rekening houdend met het feit dat men over geen gegevens beschikt over de feitelijke toestand ten tijde van het gewestplan.

De heer Christiaens meent dat men evenwel oog moet hebben voor de mogelijkheden die worden geboden door een verhoging van de

superficie de bureaux. Ces données peuvent néanmoins être confrontées aux potentialités existantes au Plan de secteur.

Monsieur Périlleux relève que le PRAS veut sortir de l'hypocrisie générale par rapport à cette problématique: tout le monde sait aujourd'hui que l'on aurait dû refuser des permis. L'intérêt du travail actuel est de tendre vers une clarification et la définition de quotas clairs et chiffrés pour éviter de retomber dans les pièges du passé.

Monsieur Christiaens fait toutefois remarquer que les citoyens ne sont pas tous égaux devant la loi: en effet c'est la première demande qui sera honorée. Les suivantes risquent de se voir refuser leur permis.

Monsieur Périlleux répond qu'effectivement c'est le cas, mais c'est le propre de l'urbanisme.

Monsieur Lelubre précise que le PRAS résulte du PRD dont la volonté est quand même de limiter certains développements (de bureaux entre autres).

Monsieur Tanghe aimerait avoir une idée de la manière dont le réseau vert sera traduit du point de vue réglementaire dans le PRAS. Ce plan ira-t-il au-delà d'un simple entérinement des espaces verts existants?

Monsieur Lelubre rappelle que l'espace vert peut s'implanter dans toutes les zones. L'IBGE a proposé d'intégrer au PRAS une série d'espaces verts participant au maillage vert, cependant tout n'est pas transposable dans le PRAS: il s'agit en effet de ne pas tomber dans le piège des moins-values. Certains espaces verts devront être définis par le biais de PPAS. C'est le cas entre autres d'espaces verts de petite dimension qui ne sont pas représentables à l'échelle du PRAS.

Monsieur Thonon reprend le problème des quotas P/S: le dossier de base du PPAS Louise par exemple fixait un quota plus favorable que celui du Plan de secteur. Ainsi il y avait moyen de déroger aux quotas par voie de PPAS.

Les nouvelles dispositions du PRAS permettront-elles toujours de telles dérogations par voie de PPAS ?

Il rappelle que l'UEB plaide en faveur d'une mixité qualitative plutôt que quantitative: cette mixité s'exprimerait par des coefficients applicables non pas à l'îlot, mais à un ensemble d'îlots.

Monsieur Lelubre répond que les discussions sont en cours sur ce point. L'on envisage effectivement de définir des quotas par zone et non plus par îlot. Cependant, il ne sera plus possible de déroger aux quotas par voie de PPAS. Les quotas seront liés à la problématique de la circulation et de la protection de l'habitat.

Monsieur Clerfayt plaide en faveur d'une politique qui mette fin aux dépassements. La situation existante de fait a montré que les dépassements pouvaient parfois atteindre des superficies 5 à 6 fois supérieures à celles permises.

Il craint que l'on ne se retrouve en présence de situations qui ne "collent" pas à la réalité.

Il demande dans la pratique quels sont les instruments qui seront mis en place pour protéger l'habitat dans les îlots où la densité des bureaux est déjà excessive. A défaut d'instruments, on se replacera dans de nouvelles hypocrisies. Le problème n'est pas indépendant au fait que l'on considère désormais que les bureaux implantés avant 1992 sont considérés comme légaux. La situation existante de droit confirmera encore leur situation.

quota's van de kantooroppervlakten. Deze gegevens kunnen evenwel vergeleken worden met de bestaande mogelijkheden van het Gewestplan.

De heer Perilleux zegt dat het GBP uit de algemene hypocrisie moet geraken ten aanzien van deze problematiek: iedereen weet nu dat men deze vergunningen had moeten weigeren. Het belang van de huidige werkzaamheden gaat in de richting van een verduidelijking en de bepaling van duidelijke en berekende quota's om te vermijden dat men opnieuw in de valstrikken trapt van het verleden.

De heer Christiaens merkt evenwel op dat niet alle burgers gelijk zijn voor de wet: enkel aan de eerste aanvraag wordt tegemoetgekomen. De volgende lopen de kans afgewezen te worden.

De heer Périlleux antwoordt dat dit inderdaad het geval is maar dat dit eigen is aan stedenbouw.

De heer Lelubre verduidelijkt dat het GBP voortvloeit uit het GewOP dat als doel had bepaalde ontwikkelingen te stuiten (van kantoren o.m.).

De heer Tanghe zou een idee willen krijgen van de wijze waarop het groen netwerk zal vertaald worden in het GBP op reglementair vlak. Zal dit plan verder gaan dan een eenvoudige verlenging van de bestaande groene ruimten?

De heer Lelubre herinnert eraan dat groene ruimten kunnen ingeplant worden in alle gebieden. Het BIM heeft voorgesteld om in het GBP een reeks groene ruimten op te nemen die deel uitmaken van het groen netwerk, maar alles kan evenwel niet overgebracht worden in het GBP: het gaat er inderdaad om niet in de valstrik te lopen van de minderwaarden. Bepaalde groene ruimten zullen moeten bepaald worden via het BBP. Dit geldt o.m. voor kleinere groene ruimten die niet kunnen voorgesteld worden op schaal van het GBP.

De heer Thonon herneemt het probleem van de V/T quota's: het basisdossier van het BBP Louiza stelt bijvoorbeeld een gunstiger quota vast dan het gewestplan. Aldus bestond de mogelijkheid om af te wijken van de quota's via een BBP.

Maken de nieuwe bepalingen van het GBP het nog steeds mogelijk om af te wijken via een BBP?

Hij herinnert eraan dat het UOB voorstander is van een kwalitatief eerder dan een kwantitatief gemengd karakter: dit gemengd karakter zou uitgedrukt worden door coëfficiënten die niet worden toegepast op het huizenblok maar op een geheel van huizenblokken.

De heer Lelubre antwoordt dat hierover gesprekken aan de gang zijn. Men plant inderdaad om quota's te bepalen per gebied en niet meer per huizenblok. Het zal evenwel niet meer mogelijk zijn om af te wijken van de quota's via een BBP. De quota's zullen gebonden zijn aan de problematiek van het verkeer en de bescherming van de woonomgeving.

De heer Clerfayt is voorstander van een beleid dat een eind maakt aan de overschrijdingen. De bestaande feitelijke toestand heeft aangetoond dat de overschrijdingen soms oppervlakten haalden die 5 tot 6 maal zo groot waren als deze die waren toegelaten.

Hij vreest dat men in toestanden gaat terechtkomen die niet stroken met de werkelijkheid.

Hij vraagt welke in praktijk de middelen zullen zijn die zullen aangewend worden om de woonomgeving te beschermen in de huizenblokken waar de kantoor dichtheid reeds buitensporig is. Bij gebrek aan middelen zal men in een nieuwe hypocrisie terechtkomen. Het probleem staat niet los van het feit dat men voortaan van mening is dat de kantoren die bestonden vóór 1992 als wettelijk worden beschouwd. De bestaande rechtstoestand zal hun toestand nog bevestigen.

Monsieur Lelubre pense qu'il y a deux volets à cette question: la question du relevé de la situation existante et celle de la poursuite des bureaux illicites.

1. La situation existante de fait reprend les bureaux implantés dans des quartiers grâce à l'existence d'un PPAS. Deux objectifs ont été pris en compte: la mobilité (ce volet a été pris en compte dans le plan IRIS) et l'habitat (des quotas négatifs devraient être appliqués à un grand nombre d'îlots). La traduction de ces analyses amèneraient le PRAS à déterminer des quotas égaux à zéro dans bons nombres d'îlots.
2. Deux approches doivent être envisagées, cependant, en fonction des différents types d'immeubles: les grands immeubles pourraient trouver place dans les zones administratives. Les zones de forte mixité pourraient abriter des immeubles de 1.500 m². Les autres zones seraient consacrées aux petites superficies.

En ce qui concerne les bureaux illicites, des instruments régionaux et communaux existent pour solutionner ce problème que le PRAS ne peut régler.

Monsieur Clerfayt demande ce qu'il faudra faire en cas de quota négatif. Quels sont les instruments disponibles pour permettre une reconquête de l'habitat dans certains quartiers ?

Monsieur Lelubre répond que la seule action envisageable est de ne pas accorder de nouveaux bureaux dans ces zones, sur base de la situation existante. Le PRAS n'offre pas d'autres moyens d'action.

Monsieur Christiaens considère que la prescription qui permet la réalisation de bureaux dans des hôtels de maître est une mesure qui va à l'encontre de la protection de l'habitat. Le quartier européen par exemple semble particulièrement fragilisé à cet égard.

Monsieur Lelubre rappelle que cette prescription n'est applicable qu'à un bâtiment classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde. Il doit en outre faire l'objet d'une enquête publique et d'un avis de la commission de concertation ainsi que de la Commission royale des monuments et des sites. Il estime que chacun doit prendre ses responsabilités.

Madame Thys pense que ce problème n'est pas simple: le cas de l'avenue Molière est exemplatif. Il faudrait y faire revenir une certaine catégorie de population. Ces bâtiments sont parfois maintenus en meilleurs état lorsqu'ils sont occupés par une PME.

Monsieur Christiaens relève que les bruxellois ne peuvent concurrencer le prix des loyers appliqués pour ces immeubles.

Monsieur Lelubre soulève que parfois certaines positions de la CRMS ne vont pas dans le bon sens, comme celle d'interdire le double vitrage par exemple.

Monsieur Clerfayt estime qu'il ne faut pas caricaturer la maison de maître. Il existe beaucoup de maisons bourgeoises classiques idéales pour l'habitation et qui se trouvent à cheval sur le marché locatif entre bureau et habitation. Il faut trouver des modalités qui modèrent les prix.

Madame Thys pense que c'est difficile à trouver, surtout pour une ville internationale: les autorités locales n'ont pas les moyens d'opérer des corrections de prix.

Monsieur Clerfayt fait valoir qu'il existe quand même l'outil des taxes communales.

Madame Thys pense qu'on ne sait pas gérer ce problème à long terme uniquement avec des taxes. Une solution à long terme doit

De heer Lelubre meent dat er in verband met deze vraag twee luiken zijn: de kwestie van het overzicht van de bestaande feitelijke toestand en die van het voortzetten van de onwettelijke kantoren.

1. De bestaande feitelijke toestand herneemt de kantoren gevestigd in de wijken dank zij het bestaan van een BBP. Twee doelstellingen werden reeds in aanmerking genomen: de mobiliteit (dit luik werd reeds in aanmerking genomen in het IRIS-plan) en de woonomgeving (negatieve quota's zouden moeten toegepast worden voor een groot aantal huizenblokken). De weergave van deze analyses zouden voor het GBP quota's bepalen die gelijk zijn aan nul in een groot aantal huizenblokken.
2. Twee methoden moeten worden overwogen evenwel in functie van verschillende soorten gebouwen: de grote gebouwen zouden kunnen ondergebracht worden in de administratiegebieden. In de gebieden met een sterk gemengd karakter zouden de gebouwen van 1.500 m² kunnen komen. De andere gebieden zouden gewijd zijn aan de kleine oppervlakten.

Wat de onwettige kantoren betreft bestaan er gewestelijke en gemeentelijke instrumenten om dit probleem op te lossen dat niet kan geregeld worden door het GBP.

De heer Clerfayt vraagt wat men zal doen in geval van een negatief quota. Welke zijn de beschikbare instrumenten om de woonomgeving te heroveren in bepaalde wijken ?

De heer Lelubre antwoordt dat de enige te overwegen actie erin bestaat geen nieuwe kantoren toe te laten in deze gebieden op basis van de feitelijk bestaande toestand. Het GBP biedt geen andere actiemiddelen.

De heer Christiaens meent dat het voorschrift dat kantoren toelaat in herenhuizen een maatregel is die indruist tegen de bescherming van het woonklimaat. De Europese wijk bijvoorbeeld schijnt zeer broos op dit vlak.

De heer Lelubre herinnert eraan dat dit voorschrift enkel van toepassing is op een gebouw dat beschermd is of ingeschreven is op de bewaarijst. Het moet overigens het voorwerp uitmaken van een openbaar onderzoek en van een advies van de overlegcommissie evenals van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschapen. Hij meent dat eenieder zijn verantwoordelijkheden moet nemen.

Mevrouw Thys meent dat dit probleem niet eenvoudig is: het geval van de Molièrelaan is een voorbeeld. Een bepaalde bevolkingscategorie zou er moeten terugkeren. Deze gebouwen worden soms in betere staat gehouden indien zij in handen zijn van een KMO.

De heer Christiaens zegt dat de Brusselaars niet kunnen concurreren tegen de huurprijzen die worden toegepast voor die gebouwen.

De heer Lelubre zegt dat sommige stellingnames van de KCML niet de goede richting gaan, zoals die om bijvoorbeeld de dubbele beglazing te verbieden.

De heer Clerfayt meent dat het herenhuis niet moet gekarikatureerd worden. Er bestaan veel herenhuizen die ideaal zijn om te wonen en die zich op de grens bevinden van de huurmarkt tussen kantoor en woning. Er moeten modaliteiten worden gevonden die de prijzen milderen.

Mevrouw Thys denkt dat dit moeilijk te vinden is vooral voor een internationale stad: de plaatselijke overheden beschikken niet over de middelen om prijscorrecties door te voeren.

De heer Clerfayt doet opmerken dat wel het middel van de gemeentebelastingen bestaat.

Mevrouw Thys meent dat men dit probleem niet enkel met de belastingen kan beheren op lange termijn. Een oplossing op lange

s'attacher au problème de la qualité prise au niveau global: accès aux transports publics, qualité de l'enseignement et de la culture, qualité de la vie quotidienne,....

Monsieur Lelubre est d'avis qu'un plan qui diminue la potentialité de réaliser du bureau dans des avenues telles que l'avenue Molière pourra avoir des répercussions sur les prix.

Monsieur Clerfayt est également d'avis qu'un PRAS qui définit des quotas clairs pourra avoir un effet sur les prix. La question la plus délicate consiste en la reconquête de l'habitat dans certains quartiers. Il pense que les pouvoirs publics pourraient se doter d'outils permettant d'aller dans ce sens.

Monsieur Thonon émet plusieurs observations:

1. il lui semble que le PRAS mettra en place une politique incitative par rapport au logement. Ce climat est plus positif que celui du PRD qui faisait transparaître une lutte entre les fonctions (habitat contre bureaux);
2. il souligne que le problème de l'avenue Molière réside en le maintien en état des immeubles. Si un particulier doit déjà déboursier près de 10 millions à l'achat de son habitation, il ne lui reste pas les moyens suffisants pour en assurer la rénovation;
3. il fait valoir que les petites entreprises (assimilées souvent aux indépendants) recherchent généralement des petites surfaces de bureau dans les quartiers d'habitation. Ces petits bureaux n'ont pas cet inconvénient de faire monter les prix.

Il plaide en faveur d'un plan qui incite le logement et qui dépasse la mentalité de lutte entre fonctions.

Monsieur Vanderhaegen est d'avis qu'il ne faut pas créer une législation d'exception. Les prix doivent rester compétitifs par rapport aux autres régions.

Monsieur De Munnynck est étonné qu'il n'y ait pas de réponse sur l'évaluation de la quantité de chancres existants. Il ne s'explique pas par exemple la situation aux alentours de la Grand-Place.

Monsieur Lelubre souligne qu'il y a déficit en nombre d'habitants et non pas en zone de logement. Il faut analyser la raison pour laquelle elles ne sont pas habitées. Les terrains libres et les chancres sont connus et doivent permettre de cibler certaines politiques.

Madame Thys remercie. En l'absence d'autres interventions elle clôture le débats.

2. Site de Tour et Taxis: compte rendu des travaux de la section spécialisée PRD/PRAS:

Monsieur De Munnynck rend compte des travaux réalisés:

- la section a auditionné le fonctionnaire délégué qui a fait un topo de la situation juridique et socio-économique du dossier de Music-City;
- la position de la Commission sera exprimée dans le cadre de son rôle consultatif. Le moment choisi est le bon, d'autant que des discussions sur ce site auront lieu dans le cadre du PRAS;
- Monsieur Vanderhulst a présenté un historique du site et a insisté sur l'importance de son développement au sein de la Région de Bruxelles-Capitale;

termijn dient verband te houden met de kwaliteit dat globaal wordt genomen: toegang tot het openbaar vervoer, kwaliteit van het onderwijs en de cultuur, dagelijkse leefkwaliteit,

De heer Lelubre meent dat een plan dat de mogelijkheid vermindert om een kantoor te vestigen aan lanen zoals de Molièrelaan, een weer-slag kan hebben op de prijzen.

De heer Clerfayt is eveneens van mening dat een GBP met duidelijke quota's een effect kan hebben op de prijzen. De meest delicate kwestie ligt in de herovering van het woonklimaat in bepaalde wijken. Hij denkt dat de openbare overheden voor de nodige instrumenten zouden kunnen zorgen hiertoe.

De heer Thonon heeft verschillende opmerkingen:

1. het schijnt hem dat het GBP een aanmoedigend beleid zal invoeren ten aanzien van de huisvesting. Dit klimaat is positiever dan dat van het GewOP dat een concurrentie liet blijken tussen de functies (woonklimaat tegen kantoren);
2. hij onderstreept dat het probleem van de Molièrelaan ligt in de instandhouding van de staat van haar gebouwen. Indien een privé-persoon reeds 10 miljoen moet neertellen voor de aankoop van zijn woning dan blijven hem niet de middelen over om deze te renoveren;
3. hij merkt op dat de kleine ondernemingen (vaak gelijkgesteld met de zelfstandigen) gewoonlijk zoeken naar kleine kantooroppervlakten in woonwijken. Deze kleine kantoren hebben niet het na-deel om de prijzen te doen stijgen.

Hij pleit ten voordele van een plan dat de huisvesting aanmoedigt en dat de mentaliteit overstijgt van concurrentie tussen de functies.

De heer Vanderhaegen denkt dat men geen uitzonderingswetgeving moet invoeren. De prijzen moeten concurrerend blijven ten aanzien van de andere gewesten.

De heer De Munnynck is verwonderd dat er geen antwoord is over de evaluatie van de hoeveelheid bestaande kankers. Hij heeft bijvoorbeeld geen uitleg voor de toestand in de omgeving van de Grote Markt.

De heer Lelubre onderstreept dat er een tekort is aan bewoners en niet aan woongebieden. Men dient de redenen te analyseren waarom deze niet bewoond zijn. De leegstaande terreinen en kankers zijn gekend en moeten het mogelijk maken een bepaald beleid af te bakenen.

Mevrouw Thys dankt de sprekers. Daar er geen andere tussenkomsten zijn sluit zij de debatten.

2. Site Tour & Taxis: overzicht van de werkzaamheden van de gespecialiseerde sectie GewOP/GBP:

De heer De Munnynck geeft een overzicht van de gedane werkzaamheden:

- de sectie heeft een hoorzitting gehouden met de gemachtigde ambtenaar die een uiteenzetting heeft gedaan over de juridische en socio-economische toestand van het dossier Music-City;
- de houding van de Commissie zal weergegeven worden in het raam van haar raadgevende rol. Het gekozen ogenblik zal gepast zijn voor zover dat de gesprekken over deze site zullen plaatsvinden in het raam van het GBP;
- de heer Vanderhulst heeft een historiek voorgesteld van de site en heeft aangedrongen op het belang van de ontwikkeling ervan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- le contenu du permis d'urbanisme délivré pour Tour et Taxis a été transmis aux membres;
- trois questions ont pu être dégagées concernant le site Tour et Taxis (quel avenir ?), le projet faisant l'objet du permis d'urbanisme et le reste du quartier (l'ensemble de la propriété s'étend sur 31 Ha, Tour et Taxis n'en couvrant que 6, l'avenir du quartier reste problématique,...)

Madame Thys résume la situation: le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de plusieurs membres de la CRD. La Commission dans son ensemble a accepté qu'une étude de cette demande soit entreprise. Reste la question de savoir si l'étude du dossier a été réalisée dans les formes. Elle tient à ce que tout avis pris d'initiative respecte les formes administratives. Il en acquerra d'autant plus de poids.

Monsieur De Munnynck pense que le but premier est de discuter de ce dossier en séance plénière. Il demande à la Commission s'il y a lieu de poursuivre et dans quel sens.

Il considère que quoi qu'il advienne, le débat doit avoir lieu pour la suite.

Madame Thys considère qu'il faut distinguer la forme et le fond. Elle veut être certaine que ce dossier ne soit pas pris en défaut sur le point de vue de la forme.

Monsieur Périlleux estime que ce dossier comporte un intérêt régional: il est donc justifié d'en discuter à la CRD. La discussion porte sur le site et non uniquement sur le permis d'urbanisme délivré et cherche à analyser la portée régionale de son développement.

Les discussions viennent cependant fort tard: le site porte un passé important. Un étude d'incidence a été entamée en 1993.

La CRD n'est pas saisie de ce dossier. Il importe donc qu'elle se prononce de façon unanime, sinon cette prise de position perd de son sens. Elle doit, de plus s'attacher à la dimension régionale de cette problématique et éviter de ne s'en tenir qu'au seul site de Tour et Taxis.

Madame Thys estime qu'il faut être particulièrement attentif à la qualité du travail pour que cet avis soit pris au sérieux: un avis partagé n'aurait en effet pas de sens et déforçerait la Commission.

Les débats entamés devront déboucher soit sur un avis d'initiative, soit être réutilisés lors de discussions ultérieures sur le projet de PRAS et les PCD.

Monsieur Gillet approuve la procédure proposée par Madame Thys.

Monsieur Thonon soutient également la position de la Présidente. Il pense que la CRD doit dépasser la seule question du permis d'urbanisme. Le CES a été confronté au même problème sur le dossier CORA à Anderlecht et a estimé à l'époque qu'il n'y avait pas lieu de se prononcer compte tenu de la demande de permis en cours de procédure.

Monsieur Vanderhaegen rejoint les propos de Monsieur Thonon

Monsieur Lemoine considère également qu'il s'agit d'une question fondamentale. Par rapport à l'urgence, celle-ci est relative: la procédure de permis en cours ne justifie pas l'urgence dès lors qu'il s'agit d'analyser l'importance du développement de l'ensemble du site de 37 Ha pour la Région.

- de inhoud van de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd voor Tour & Taxis werd overgemaakt aan de Leden;

- drie vragen kwamen naar voor betreffende deze site (welke toekomst?), het ontwerp dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning en de rest van de wijk (de volledige eigendom beslaat 31 ha, maar Tour & Taxis beslaat maar 6 ha, de toekomst van de wijk blijft problematisch, ...).

Mevrouw Thys geeft een samenvatting van de toestand: het punt werd ingeschreven op de agenda op vraag van verschillende leden van de GOC. De volledige Commissie heeft aanvaard dat er een studie zou gedaan worden over deze aanvraag. Er blijft de vraag of de studie van het dossier gedaan wordt volgens de regels. Zij houdt eraan dat ieder advies uit eigen initiatief volgens de administratieve regels gebeurt. Daardoor verkrijgt het meer gewicht.

De heer De Munnynck denkt dat het eerste doel erin bestaat over het dossier te spreken in voltallige zitting. Hij vraagt aan de Commissie of er dient voortgegaan te worden en in welke zin.

Hij meent dat wat er ook gebeurt met het dossier het debat dient plaats te vinden voor de toekomst.

Mevrouw Thys denkt dat er een onderscheid moet gemaakt worden tussen vorm en grond. Zij wil er zeker van zijn dat dit dossier geen fouten vertoont inzake de vorm.

De heer Périlleux denkt dat dit dossier van gewestelijk belang is: het is bijgevolg gerechtvaardigd dat het behandeld wordt door de GOC. Het debat heeft betrekking over de site en niet enkel over de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en wil de gewestelijke draagwijdte van haar ontwikkeling analyseren.

De debatten komen evenwel erg laat: de site heeft een belangrijk verleden. Een effectenstudie werd aangevat in 1993.

De GOC werd niet officieel in kennis gesteld van dit dossier. Het is bijgevolg belangrijk dat zij zich eensluidend uitsprekt zo niet zal dit standpunt zijn zin verliezen. Zij moet zich bovendien toeleggen op de gewestelijke dimensie van deze problematiek en vermijden dat er enkel wordt gesproken over de site Tour & Taxis.

Mevrouw Thys meent dat men veel aandacht moet besteden aan de kwaliteit van de werkzaamheden opdat dit advies ernstig zou genomen worden: een verdeeld advies zou inderdaad geen zin hebben en zou de Commissie ontkrachten.

De aangevragen debatten moeten hetzij uitmonden in een advies dat op eigen initiatief werd genomen hetzij opnieuw worden gebruikt tijdens latere gesprekken over het ontwerp van GBP en GemOP.

De heer Gillet gaat akkoord met de procedure voorgesteld door mevrouw Thys.

De heer Thonon steunt eveneens de houding van de Voorzitster. Hij denkt dat de GOC verder moet gaan dan alleen de kwestie van de stedenbouwkundige vergunning. De SER werd met hetzelfde probleem geconfronteerd over het CORA-dossier in Anderlecht en was destijds van mening dat zij zich niet moest uitspreken rekening houdend met de lopende procedure voor een vergunning.

De heer Vanderhaegen gaat akkoord met de heer Thonon.

De heer Lemoine is ook van mening dat het hier om een fundamentele kwestie gaat. Deze is relatief ten aanzien van de dringendheid: de lopende procedure voor een vergunning rechtvaardigt geen hoogdringendheid omdat het erom gaat het belang van de ontwikkeling te analyseren voor de volledige site van 37 ha voor het Gewest.

Monsieur De Munynck confirme que la section spécialisée a estimé que la CRD pouvait exprimer ses considérations sur ce point.

Monsieur Vanderhulst est également d'avis qu'il faut distinguer d'une part le dossier de permis en cours et le cas exemplaire de la zone qui touche toute les problématiques traitées par la CRD. Il s'agit de voir comment ce pôle peut avoir un rôle au niveau du développement régional.

Monsieur Rauws insiste sur le fait que le but de la Commission n'est pas de débattre sur le dossier qui fait l'objet de l'actualité aujourd'hui, mais plutôt de l'impact global sur le quartier que représente le projet de Tour et Taxis et d'autres projets d'importance régionale (avenir du site et des quartiers environnants, développement du Nord-ouest de la Région).

Monsieur Franzen doute de l'utilité d'un débat qu'il considère comme un exercice d'"art pour l'art".

Monsieur Roorijck considère quant à lui qu'il est important de se pencher sur cette question qui concerne directement la CRD: que dirait-on si la Commission ne s'est pas penchée sur ce point sensible. Il faut saisir l'opportunité.

Madame Thys plaide pour que ce dossier soit utilisé comme référence pour la CRD. La Commission a capacité de réflexion, mais il faut veiller à être écouté. Elle soutient l'idée de rendre un avis d'initiative, mais souhaite que cela serve.

Monsieur Gillet demande à qui cet avis devrait être transmis.

Madame Thys répond qu'il serait adressé au Président de l'Exécutif, en l'occurrence Monsieur Picqué.

Monsieur Gillet demande quelle publicité il en serait fait.

Madame Thys tient à rester prudente.

Monsieur De Munynck demande s'il continue le travail en section.

Monsieur Gillet pense qu'il y a unanimité sur ce point.

Monsieur Franzen estime qu'il est difficile de savoir si il y aura unanimité: tout dépend de la façon dont ce dossier est traité. Si la CRD ne parle que du projet en cours, il craint qu'il n'y ait pas d'unanimité.

Madame Thys retient toutefois que la discussion est possible

Monsieur De Munynck poursuivra les travaux en section, en s'attachant particulièrement à l'aspect régional du problème.

Monsieur Vanderhulst estime que l'intérêt est de provoquer un débat sur la zone Nord-Ouest de la Région. Il se tient à disposition pour tous renseignements complémentaires.

3. Divers:

Rappel du calendrier des séances à venir: 7 mai, 11 juin, 16 juillet. Les membres doivent rester attentifs à une modification du calendrier. L'agenda chargé impliquera peut-être que des réunions supplémentaires soient fixées.

Madame Thys clôture la séance à 16 heures 30.

De heer De Munynck bevestigt dat de gespecialiseerde sectie van mening was dat de GOC haar beschouwingen kon geven over dit punt.

De heer Vanderhulst denkt ook dat men een onderscheid moeten maken tussen enerzijds het dossier inzake de vergunning dat lopende is en het geval van het gebied dat als voorbeeld beschouwd kan worden daar het betrekking heeft op de hele problematiek behandeld door de GOC. Het gaat erom te kijken hoe deze pool een rol kan spelen op het vlak van de gewestelijke ontwikkeling.

De heer Rauws benadrukt dat het niet de bedoeling is dat er in de Commissie gedebatteerd zou worden over het feitelijk dossier dat momenteel in de actualiteit is, maar wel meer algemeen, strategisch, over de wijze waarop de Commissie het onderwerp Turn en Taxis (toekomst van de site, haar omgeving en het noordwesten van het Gewest) en andere onderwerpen van gewestelijk belang zou kunnen behandelen.

De heer Franzen heeft zijn twijfels over het nut van dit debat dat hij eerder beschouwt als "kunst om de kunst".

De heer Roorijck meent van zijn kant dat het belangrijk is zich te buigen over deze kwestie die rechtstreeks de GOC aanbelangt: wat zou men zeggen indien de Commissie zich niet zou buigen over deze zaak. Men moet de gelegenheid te baat nemen.

Mevrouw Thys meent dat dit dossier moet gezien worden als referentie voor de GOC. De Commissie kan een bedenking doen maar men dient erover te waken dat men gehoord wordt. Zij steunt de idee om een advies uit te brengen op eigen initiatief, maar wenst dat dit iets opbrengt.

De heer Gillet vraagt aan wie dit advies moet worden overgemaakt.

Mevrouw Thys antwoordt dat het zal gericht worden aan de Voorzitter van de Executieve, m.n. de heer Picqué.

De heer Gillet vraagt of er ruchtbaarheid zal aan gegeven worden.

Mevrouw Thys wil hierover voorzichtig zijn.

De heer De Munynck vraagt of hij voortgaat met het werk in de sectie.

De heer Gillet meent dat er hierover unanimité bestaat.

De heer Franzen meent dat het moeilijk is om te weten of er hierover unanimité bestaat: alles hangt af van de wijze waarop dit dossier wordt behandeld. Indien de GOC enkel over het lopend project spreekt vreest hij; dat er geen unanimité zal zijn.

Mevrouw Thys onthoudt evenwel dat het debat mogelijk blijft.

De heer De Munynck zal de werkzaamheden in de sectie voortzetten waarbij hij zich vooral zal toeleggen op het gewestelijk aspect van het probleem.

De heer Vanderhulst denkt het belangrijk is een debat te doen ontstaan over het Noordwesten van Brussel. Hij houdt zich beschikbaar voor alle bijkomende inlichtingen.

3. Varia

Herinnering van de agenda van de komende zittingen: 7 mei, 11 juni, 16 juli. De leden moeten letten op een eventuele wijziging van de agenda. De drukke agenda zal misschien inhouden dat er bijkomende zittingen worden ingelast.

Mevrouw Thys sluit de zitting om 16 u.30.

