

## **BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

---

GEWONE ZITTING 1999-2000

13 DECEMBER 1999

---

### **GEDACHTENWISSELING**

**over het ontwerp van  
Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)**

---

### **VERSLAG**

uitgebracht namens de Commissie voor  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en  
Grondbeleid

door de heren Philippe DEBRY (F) en  
Vincent DE WOLF (F)

---

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden: De heren Bernard Clerfayt, Marc Cools, Jacques De Grave, Vincent De Wolf, mevr. Isabelle Molenberg, mevr. Caroline Persoons, de heren Philippe Debry, Yaron Pesztat, mevr. Fatiha Saïdi, de heren Mohamed Azzouzi, Willy Decourty, Jean Demannez, Benoît Cerexhe, Jos Van Assche, Sven Gatz.

2. Plaatsvervangende leden : mevr. Isabelle Gelas, de heer Claude Michel, mevr. Evelyne Huytebroeck, mevr. Michèle Carthé, mevr. Béatrice Fraiteur, de heer Joël Riguelle.

3. Andere leden : mevr. Dominique Braeckman, mevr. Adelheid Byttebier, de heren Johan Demol, Serge de Patoul, Denis Grimberghs, Guy Vanhengel.

## **CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 1999-2000

13 DECEMBRE 1999

---

### **ECHANGES DE VUE**

**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 MM. Philippe DEBRY (F) et  
Vincent DE WOLF (F)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

1. Membres effectifs: MM. Bernard Clerfayt, Marc Cools, Jacques De Grave, Vincent De Wolf, Mme Isabelle Molenberg, Mme Caroline Persoons, MM. Philippe Debry, Yaron Pesztat, Mme Fatiha Saïdi, MM. Mohamed Azzouzi, Willy Decourty, Jean Demannez, Benoît Cerexhe, Jos Van Assche, Sven Gatz.

2. Membres suppléants : Mme Isabelle Gelas, M. Claude Michel, Mme Evelyne Huytebroeck, Mme Michèle Carthé, Mme Béatrice Fraiteur, M. Joël Riguelle.

3. Autres membres : Mme Dominique Braeckman, Mme Adelheid Byttebier, MM. Johan Demol, Serge de Patoul, Denis Grimberghs, Guy Vanhengel.



## 1. Inleidende uiteenzetting door staatssecretaris Eric André

### 1. Beheer van de overgangperiode

Vanaf morgen, 15 oktober, wordt het nieuwe ontwerp van GBP dat door de Regering op 30 augustus laatstleden werd goedgekeurd en in het *Belgisch Staatsblad* van 2 september 1999 is bekendgemaakt, aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Dit tweede ontwerp van GBP heeft geen verordenende waarde, in tegenstelling tot wat is bepaald in artikel 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Die oplossing, welke trouwens door de Raad van State in zijn advies van 3 mei 1999 was aanbevolen, beroept zich op de ordonnantie die de periode waarin een ontwerp van GBP verordenende waarde heeft op 12 maanden heeft bepaald.

Nochtans had een verlenging van de geldigheidsperiode van het ontwerp van GBP kunnen overwogen worden. Toen ik in functie ben getreden, kreeg ik dan ook twee oplossingen voorgesteld :

- enerzijds, de wijziging van de OOPS waardoor een verlenging mogelijk werd van zowel de geldigheidsperiode van het ontwerp van GBP als van de dubbele bevrozing;
- anderzijds, het beheer van de terugkeer naar de toestand die gold vóór de goedkeuring van het eerste ontwerp van GBP.

Rekening houdend met talrijke adviezen van deskundigen terzake, heb ik geoordeeld dat de instandhouding van het mechanisme van de dubbele bevrozing geen goede zaak was. Deze ingewikkelde procedure ging, gedurende een nieuwe periode van een jaar, leiden tot een nagenoeg totale blokkering van ieder enigszins belangrijk immobiliënproject.

Het ontwerp van GBP heeft dus geen verordenende waarde, wat helemaal niet betekent dat het geen rechtsgevolgen heeft, want dit ontwerp dient, zoals wij zullen zien, als referentie voor de goede plaatselijke ordening.

Bijgevolg is het mechanisme van de dubbele bevrozing, dat twaalf maanden geleden werd ingevoerd na de goedkeuring van het eerste ontwerp van GBP, sinds 3 september laatstleden niet langer van kracht. De ruimtelijke ordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt dus geregeld door het gewestplan van 1979, zoals het is geamendeerd door de opheffingen als gevolg van :

- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1995 tot vaststelling van het gewestelijk ontwikkelingsplan;

## 1. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Eric André

### 1. Gestion de la période transitoire

Dès demain, 15 octobre, le nouveau projet de P.R.A.S., adopté par le Gouvernement le 30 août dernier et publié au *Moniteur belge* du 2 septembre 1999, sera soumis à enquête publique.

Ce second projet de P.R.A.S. contrairement à ce que prévoit l'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme est dépourvu de valeur réglementaire. Cette solution qui avait d'ailleurs été préconisée par le Conseil d'Etat, dans son avis du 3 mai 1999, se réfère à l'ordonnance qui fixe à un délai de 12 mois la période pendant laquelle un projet de P.R.A.S. a valeur réglementaire.

Toutefois, une prolongation de la période de validité du projet de P.R.A.S. aurait pu être envisagée. Aussi, lors de mon entrée en fonction, deux solutions s'offraient à moi :

- d'une part, la modification de l'O.O.P.U. permettant une prolongation de la période de validité du projet de P.R.A.S., mais aussi du double gel;
- d'autre part, la gestion du retour à la situation qui prévalait avant l'adoption du premier projet de P.R.A.S.

A l'écoute de nombreux avis de spécialistes en la matière, j'ai considéré que le maintien du mécanisme du double gel n'était pas une bonne chose. Cette procédure complexe allait entraîner pendant une nouvelle période d'un an, un blocage quasi total de tout projet immobilier un tant soit peu important.

Le projet de P.R.A.S. n'a donc pas valeur réglementaire ce qui ne signifie nullement qu'il soit dépourvu d'effet de droit puisque, comme nous le verrons, ce projet sert de référence au bon aménagement des lieux.

Dès lors, depuis le 3 septembre dernier, le mécanisme du double gel mis en place depuis douze mois suite à l'adoption du premier projet de P.R.A.S. a cessé ses effets. L'aménagement du Territoire en Région de Bruxelles-Capitale est ainsi régi par le plan de secteur de 1979 tel qu'amendé par les abrogations induites par :

- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1995 arrêtant le plan régional de développement;

- de ordonnantie van 16 juli 1998 tot goedkeuring van artikel 203, § 3 van de OOPS waarbij de geschreven stedenbouwkundige voorschriften van de verordenende kaart van de bodembestemming en van de verordenende kaart (nr. 7) van het eerste GewOP worden opgeheven.

Met het oog op de voorlichting van de ambtenaren die tijdens de overgangperiode belast zijn met het beheer van de vergunningen, werd in het *Belgisch Staatsblad* van 2 september 1999 eveneens de omzendbrief nr. 14/1 van 30 augustus 1999 bekendgemaakt. Daarin vindt men praktische en juridische inlichtingen over de van kracht zijnde planologische en geschreven bepalingen, waaronder inzonderheid een definitie van het begrip "goede plaatselijke ordening". Immers, al zijn de gewijzigde voorschriften van het gewestplan van toepassing in de meeste gevallen, toch dient het tweede ontwerp van GBP als referentie voor de goede plaatselijke ordening in de gebieden van het gewestplan die door het GewOP zijn opgeheven, anders gezegd, wanneer er geen gewestelijke stedenbouwkundige bepaling meer van kracht is.

Bovendien werd tijdens de vakantie, om de behandeling van de vergunningsaanvragen tijdens de overgangperiode te vergemakkelijken, een volledige documentatie samengesteld die op 2 september aan de gemeenten en aan de betrokken gewestelijke ambtenaren werd toegezonden :

- een nieuwe kaart van het gewestplan met de door het GewOP opgeheven gebieden;
- een zogenaamde "samengeperste" kaart, waarbij de bestemmingskaart van het GewOP (nr. 7) en de voornoemde kaart van het gewestplan op elkaar werden gelegd;
- een bundeling van de voorschriften welke in deze nieuwe juridische context van toepassing zijn.

Die voorschriften werden, natuurlijk, als aanwijzing medegegeeld, maar zij zullen dienen als leidraad voor de gemeentelijke en gewestelijke overheden bij de uitvoering van hun opdracht. Al die informatie is thans bij mijn administratie beschikbaar.

Ten slotte, werden de gemeente- en gewestelijke ambtenaren uitgenodigd voor een opleiding. Die dag werd gewijd aan de analyse van de omzendbrief en van de voornoemde documenten en aan een reeks praktische oefeningen.

## 2. Goedkeuring van de BBP's tijdens de overgangperiode

Tijdens de overgangperiode moeten, evenwel, bepaalde voorzorgen genomen worden, inzonderheid wat de opstelling van de BBP's door de gemeenten betreft. Immers, de Regering zal de ontwerpen van BBP die haar worden voorgelegd, moeten beoordelen in het licht van de voorschriften die thans

- l'ordonnance du 16 juillet 1998 adoptant l'article 203, § 3 de l'O.O.P.U. qui abroge les prescriptions urbanistiques littérales de la carte réglementaire de l'affectation du sol et la carte réglementaire (n°7) du premier P.R.D.

Aux fins d'éclairer les fonctionnaires chargés de la gestion des permis pendant cette période transitoire, une circulaire n°14/1 du 30 août 1999 a également été publiée au *Moniteur belge* du 2 septembre 1999. On y trouve des renseignements pratiques et juridiques sur les dispositions planologiques et littérales en vigueur dont notamment une définition de la notion de bon aménagement des lieux. En effet, si les prescriptions du plan de secteur modifiées s'appliquent dans la plupart des cas, le second projet de P.R.A.S. sert de référence au bon aménagement des lieux dans les zones du plan de secteur abrogées par le P.R.D. c'est-à-dire lorsqu'il n'y a plus de disposition urbanistique régionale en vigueur.

En outre, en vue de faciliter le traitement des demandes de permis durant la période transitoire, une documentation complète a été réalisée pendant les vacances et fournie dès le 2 septembre aux communes ainsi qu'aux fonctionnaires régionaux concernés :

- une nouvelle carte du plan de secteur comprenant les zones abrogées par le P.R.D.;
- une carte dite écrasée superposant la carte des affectations du P.R.D. (n° 7) et la carte du plan de secteur précitée;
- un cahier des prescriptions applicables dans ce nouveau contexte juridique.

Ces prescriptions ont évidemment été fournies à titre indicatif, mais serviront à guider les autorités communales et régionales dans leur mission. L'ensemble de ces informations est actuellement disponible auprès de mon administration.

Enfin, dans le courant du mois de septembre, les fonctionnaires communaux et régionaux ont été invités à une journée de formation portant sur l'analyse de la circulaire et des documents susmentionnés et comprenant une série d'exercices pratiques soumis à leur sagacité.

## 2. Adoption des P.P.A.S. pendant la période transitoire

La gestion de la période transitoire doit cependant mener à prendre certains précautions notamment en ce qui concerne l'élaboration des P.P.A.S. par les communes. Le Gouvernement sera en effet amené à apprécier les projets de P.P.A.S. qui seront soumis au regard des prescriptions actuellement

van kracht zijn en niet in het licht van het ontwerp van GBP. De basisdossiers zullen enkel kunnen worden onderzocht op grond van deze rechtstoestand die evenwel voorlopig is.

Daarnaast kan onmogelijk worden voorzien hoe het toekomstig GBP er zal uitzien. Daarom is voorzichtigheid geboden, aangezien de goedgekeurde BBP's die strijdig zouden zijn met het definitieve GBP gedeeltelijk of helemaal, uitdrukkelijk of stilzwijgend zouden kunnen worden opgeheven.

Het is evenwel evident dat de BBP's die geen enkele belangrijke beoordelingsmoeilijkheid bevatten, zoals plannen die voorzien in huisvesting in de typische woongebieden van het gewestplan of van het ontwerp van GBP, niet moeten worden geblokkeerd. Zo werd, bijvoorbeeld, het basisdossier van het Distelveld in Schaarbeek onlangs door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd.

### 3. Het tweede ontwerp van GBP

Op 22 april 1999 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering echter het ontwerp van GBP niet definitief goed te keuren, maar een nieuw ontwerp aan te nemen.

Die beslissing werd genomen na onderzoek van de resultaten van het openbaar onderzoek en van de verschillende adviezen in het kader van het eerste ontwerp van GBP. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering was van mening dat een nieuwe adviesprocedure noodzakelijk was, gelet op de wezenlijke wijzigingen die zij in het eerste ontwerp wilde aanbrengen en die niet in het definitieve GBP konden opgenomen worden zonder voorafgaande raadpleging.

Het ontwerp van GBP dat op 30 augustus door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd goedgekeurd, stemt op alle punten overeen met het ontwerp dat op 3 juni werd goedgekeurd.

Het ontwerp werd geenszins ten gronde gewijzigd. Trouwens, de opstelling van de kaarten was reeds aan de gang met het oog op hun bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*. De teksten werden overgenomen zoals zij tijdens de vorige legislatuur naar het *Belgisch Staatsblad* werden gezonden. Alleen de vorm van het besluit en van de methodologische nota werd herwerkt om de leesbaarheid ervan te verbeteren.

### 4. Wezenlijke wijzigingen aangebracht in het tweede ontwerp van GBP (vergelijking met het eerste ontwerp van GBP)

#### a) Inleiding

Tussen het eerste en het tweede ontwerp van GBP zijn belangrijke wijzigingen doorgevoerd.

en vigueur et non au regard du projet de P.R.A.S. Les dossiers de base ne pourront être analysés qu'au travers de cette situation juridique, pourtant provisoire.

Par ailleurs, rien ne permet de prévoir ce que sera le P.R.A.S. de demain. Dès lors, une mesure de prudence est nécessaire puisque les P.P.A.S. adoptés qui seraient contraires au P.R.A.S. définitif se verraient partiellement ou totalement abrogés explicitement ou implicitement.

Il est toutefois évident que les P.P.A.S. ne comportant aucune difficulté d'appréciation majeure tels que des plans prévoyant du logement dans les zones d'habitation du plan de secteur et du projet de P.R.A.S. ne doivent pas être bloqués. C'est ainsi, par exemple, que le dossier de base du Carré du Chardon à Schaerbeek a été approuvé dernièrement par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

### 3. Le second projet de P.R.A.S.

Le 22 avril 1999, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décidait toutefois de ne pas approuver définitivement le projet de P.R.A.S., mais d'adopter un nouveau projet.

Cette décision a été prise suite à l'examen du résultat de l'enquête publique et des différentes consultations intervenues à propos du premier projet de P.R.A.S. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale avait estimé qu'une nouvelle procédure de consultation était nécessaire vu les modifications substantielles qu'il entendait apporter au premier projet et qui ne pouvaient sans cette consultation préalable figurer dans un P.R.A.S. définitif.

Le projet de P.R.A.S. approuvé le 30 août par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est en tous points conforme à celui approuvé le 3 juin dernier.

Le fond du projet n'a nullement été modifié. La cartographie était d'ailleurs déjà en cours de traitement en vue de sa publication au *Moniteur belge*. Les textes ont été repris tels que transmis sous la précédente législature au *Moniteur belge*. Seule, la forme de l'arrêté et de la note méthodologique a été remaniée par souci de clarifier leur lisibilité.

### 4. Modifications substantielles introduites dans le second projet de P.R.A.S. (comparaison avec le premier projet de P.R.A.S.)

#### a) Introduction

Entre le premier projet de P.R.A.S. et le second, il y a eu d'importantes modifications.

In dat opzicht, is het zinvol eraan te herinneren dat de tijdens het eerste openbaar onderzoek ingediende bezwaren vaak uiteenlopende standpunten over een zelfde thema inhielden. Dat hoeft geen verwondering te wekken daar de verschillende actoren van de stad soms tegengestelde belangen hebben.

Eenzijds, wensen sommige inwoners een betere bescherming van de huisvesting, terwijl, anderzijds, de economische actoren pleiten voor een grotere soepelheid van het plan om méér mogelijkheden te creëren voor de vestiging en uitbreiding van bedrijven.

Een bestemmingsplan invoeren, is dus een delicate, maar ook noodzakelijke oefening.

Het was een dringende noodzaak te kunnen beschikken over een enig gewestelijk instrument voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen. Voor de burger wordt de procedure overzichtelijker en de Administratie vindt er baat bij op het gebied van doeltreffendheid.

Dat dit instrument verordenende waarde heeft en geen enkele afwijking door lagere plannen toelaat, is een waarborg voor stabiliteit en is het beste middel om de speculatie aan banden te leggen.

Afgezien van de afwijkingsvoorwaarden bepaald door de ordonnantie van 29 augustus 1991, moeten al de bestaande en toekomstige BBP's in overeenstemming zijn met het gewestelijk plan. In dat verband wens ik u te herinneren aan de rechtspraak van het arrest Gulledele. De Raad van State heeft in dat bepaald geval geoordeeld dat de hiërarchie van de normen een grondbeginsel is van de juridische ordonnanciering die inzonderheid tot uiting komt in artikel 159 van de Grondwet en dat, bijgevolg, een bepaling van een BBP die strijdig is met een hogere bepaling, impliciet wordt opgeheven.

De stedenbouwkundige plannen trachten ook de verschillende activiteiten in de stad te combineren. Zij bepalen waar de kantoren, de handelszaken en de industrieën komen, maar zij versterken ook de huisvesting.

Om dat evenwicht te behouden en om op de voornaamste bezwaren te antwoorden, zijn belangrijke wijzigingen aangebracht in het GBP; het zijn de volgende :

*b) Wijzigingen aangebracht in de bestemmingskaart*

- 1) Afschaffing van het onderscheid tussen binnenterreinen van huizenblokken

In het tweede ontwerp van GBP, zoals in het eerste, is het huizenblok de referentie-eenheid inzake bestemmingen. Immers, dat onderzoeksniveau laat toe een stedelijk beleid te voeren dat tegelijk gedetailleerd is en een degelijke overzichtelijkheid behoudt.

A cet égard, il n'est pas inutile de vous rappeler que les réclamations introduites lors de la première enquête publique comportaient souvent sur un même thème des points de vue divergents. Ceci n'est guère étonnant puisque les différents acteurs de la Ville ont parfois des intérêts contraires.

Certains habitants, d'une part, souhaitent une meilleure protection du logement tandis que les acteurs économiques plaident pour une plus grande souplesse du plan, pour davantage de possibilités d'implantation et d'extension des entreprises.

Mettre en place un plan d'affectation est donc un exercice périlleux, mais aussi indispensable.

Disposer d'un outil régional unique pour la délivrance des permis d'urbanisme était une nécessité urgente. Le citoyen y gagne en lisibilité. L'Administration gagne en efficacité.

Ensuite, que cet outil ait valeur réglementaire et n'autorise aucune dérogation par des plans inférieurs est un garant de stabilité et constitue le meilleur frein à la spéculation.

En dehors des conditions de dérogation prévues par l'ordonnance du 29 août 1991, tous les P.P.A.S., tant actuels qu'à venir, doivent se conformer au plan régional. Je me permets de vous rappeler à cet égard la jurisprudence de l'arrêt Val d'Or. Le Conseil d'Etat a considéré, à cette occasion, que la hiérarchie des normes constitue un principe fondamental de l'ordonnancement juridique qui trouve son expression notamment dans l'article 159 de la Constitution et que dès lors, une disposition d'un P.P.A.S. contraire à une disposition supérieure est implicitement abrogée.

Les plans urbanistiques tentent ainsi de combiner les différentes activités en ville. Ils fixent la localisation des bureaux, des commerces et des industries, mais ils renforcent aussi le logement.

Pour maintenir cet équilibre et répondre aux principales réclamations, voici les modifications importantes qui ont été apportées au P.R.A.S. :

*b) Modifications apportées à la carte d'affectation*

- 1) Suppression de la distinction des intérieurs d'îlot

Dans le second projet de P.R.A.S. comme dans le premier, l'îlot constitue l'unité de référence en matière d'affectation. Ce degré d'analyse permet en effet de réaliser une politique urbaine détaillée tout en maintenant un bon niveau de lisibilité.

De meeste van de tijdens het eerste openbaar onderzoek geformuleerde opmerkingen hadden geen betrekking op de bescherming van binnenterreinen van huizenblokken, maar op hun classificatie. Het ontwerp van GBP werd derhalve geamendeerd opdat de binnenterreinen van huizenblokken zouden worden behandeld op grond van hun bestemmingsgebied en niet langer op grond van hun bestaand aanzicht.

Zo is de bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken het sterkst in de woongebieden (met residentieel karakter + typisch woongebied) waar enkel de huisvesting en de collectieve voorzieningen toegelaten blijven. In de gemengde gebieden (gemengd + sterk gemengd), daarentegen, kunnen de activiteiten tot de binnenterreinen van huizenblokken worden uitgebreid, maar op een gecontroleerde manier. Die grotere bescherming van de binnenterreinen leiden ipso facto tot een betere bescherming van de huisvesting in de twee woongebieden die in het ontwerp van GBP zijn bepaald.

## 2) De handelskernen (*illustratie Nieuwstraat*)

De wijzigingen die zijn aangebracht tussen het eerste en het tweede ontwerp van GBP hebben hoofdzakelijk ten doel de bestaande handelskernen te versterken en tegelijk toe te zien op een beter evenwicht tussen de handel en de andere bestemmingen die in de stedelijke structuur aanwezig zijn.

De drempels voor de handelsondernemingen die in woongebieden met residentieel karakter en in typische woongebieden gevestigd zijn werden verlaagd om tegemoet te komen aan de wil om de woongelegenheid in die gebieden te beschermen en om tegelijk de vestiging van kleine buurtwinkels mogelijk te houden.

Of het nu in een gebied voor voorzieningen of in een parkgebied is, de aanwezigheid van de handel is een niet te verwaarlozen aantrekkelijk gegeven. Het is om die reden dat de handel, die een gebruikelijke aanvulling vormt van de in die gebieden bepaalde bestemmingen, werd toegelaten na speciale regelen van openbaarmaking, terwijl er oorspronkelijk geen handel was toegelaten.

## 3) Gemengd karakter van de functies (*illustratie Waterloosesteenweg 1500*)

Het gemengd karakter van de functies werd herzien. Immers, uit een groot aantal klachten is de vaststelling gebleken van de illusie van een homogene definitie van de bestemming van een gans huizenblok. De verknipping van een huizenblok doet echter twee problemen rijzen :

- de verknipping van een huizenblok kan, in sommige gevallen, tot gevolg hebben dat percelen worden uitgesloten of weggeknipt zonder dat wordt rekening gehouden met hun plaatselijke karakteristieken;

La plupart des remarques formulées lors de la première enquête publique ont porté non sur la protection des intérieurs d'îlot, mais bien sur leur classification. Le projet de P.R.A.S. a dès lors été amendé afin que les intérieurs d'îlot soient traités en fonction de leur zone d'affectation et non plus en fonction de leur aspect existant.

Ainsi la protection des intérieurs d'îlot est la plus forte dans les zones d'habitat (résidentielle + habitation) où seuls le logement et les équipements collectifs restent autorisés. Dans les zones de mixité (mixte + forte mixité), par contre, les activités peuvent s'étendre en intérieurs d'îlot, mais de manière contrôlée. Ce renforcement de la protection des intérieurs d'îlot entraîne ipso facto une meilleure protection du logement dans les deux zones d'habitat prévues au projet de P.R.A.S.

## 2) Les noyaux commerciaux (*illustration rue Neuve*)

Les modifications survenues entre le premier projet de P.R.A.S. et le second visent essentiellement à renforcer les noyaux commerciaux existants tout en veillant à un meilleur équilibre entre le commerce et les autres affectations présentes au sein du tissu urbain.

Les seuils relatifs aux établissements commerciaux implantés en zones résidentielle et d'habitation ont été revus à la baisse de manière à rencontrer la volonté de protection de l'habitat dans ces zones tout en y maintenant la possibilité d'y implanter de petits commerces de proximité.

Par ailleurs, pour citer un autre exemple, que ce soit en zone d'équipement ou de parc, la présence du commerce constitue un élément attractif non négligeable. C'est pourquoi, le commerce qui constitue un complément usuel aux affectations prévues dans ces zones a été autorisé après mesures particulières de publicité alors qu'initialement, aucun commerce n'y était autorisé.

## 3) Mixité des fonctions (*illustration Chaussée de Waterloo, 1500*)

La mixité des fonctions a été revue. De nombreuses réclamations ont en effet révélé le constat de l'illusion d'une définition homogène de l'affectation d'un îlot entier. Le découpage d'un îlot pose cependant une double difficulté :

- Opérer un découpage de l'îlot peut avoir pour conséquence, dans certains cas, d'exclure ou de découper des parcelles sans avoir égard à leurs caractéristiques locales;

- wat de kaarten betreft, zou die verknippling kunnen leiden tot een aanzienlijke verzwaring van de plannen.

Om die bezwaren in aanmerking te nemen en om, tegelijk, die struikelstenen te vermijden, werden punten van wisselend gemengd karakter ingevoegd (algemeen voorschrift 0.16). Die vernieuwing maakt verschillende niveaus van gemengd karakter binnen een zelfde huizenblok mogelijk, die de volgende vorm aannemen :

- in een typisch woongebied, de indeling van de percelen aan de voorkant van het huizenblok bij een gemengd gebied;
- in een gemengd gebied, de indeling van de percelen aan de voorkant van het huizenblok bij een typisch woongebied.

#### 4) Wijziging van het aantal groene ruimten (*illustratie Pagodenstraat*)

In het eerste ontwerp van GBP werden niet-bebouwde terreinen dikwijls als groene ruimte bestemd. Maar, een groot aantal van die privé-terreinen kwamen vroeger in aanmerking om te worden bebouwd. In het tweede ontwerp van GBP is een betere arbitrage toegepast waarbij rekening wordt gehouden met de biodiversiteit van de groene ruimten en met het tekort aan groene ruimte in sommige wijken.

De legende van de kaart van de bestemmingen wordt aangevuld met een nieuw type van groene ruimte om het koninklijk domein in aanmerking te nemen.

Er moet evenwel worden vastgesteld dat de grootste groene ruimten overeenstemmen met de reglementaire toestand die reeds verworven was in het kader van het gewestplan, van het GewOP of van de BBP's.

Het GBP voorziet in meer categorieën om grotere klaarheid te brengen in hun statuut, hun wijze van beheer en hun functie. Immers, die groene ruimten hebben een rol van ontspanning, verfraaiing, van bescherming van de biodiversiteit. De in aanmerking genomen indeling – die voortvloeit uit het GewOP – is gebaseerd op de beheerswijze van het gebied en op de types van activiteiten die er worden uitgeoefend.

#### 5) Nieuwe gebieden van gewestelijk belang (*illustratie Havenlaan*)

Het tweede ontwerp van GBP bepaalt twee nieuwe GGB's: de vroegere veeartsenschool en de site van Thurn & Taxis. Het eerste maakt de herbestemming mogelijk van een site die momenteel verlaten is, terwijl het andere de verwezenlijking zou moeten mogelijk maken van het project van Music City.

- D'un point de vue cartographique, ce découpage aurait tendance à alourdir considérablement les plans.

C'est pour rencontrer ces réclamations, tout en évitant ces écueils, que des points de variation de mixité ont été insérés (prescription générale 0.16). Cette innovation crée la possibilité de niveau de mixité différents dans un même îlot se traduisant par :

- en zone d'habitat, l'affectation des parcelles du front de l'îlot en zone mixte;
- en zone de mixité, l'affectation des parcelles du front de l'îlot en zone d'habitation.

#### 4) Modification du nombre d'espaces verts (*illustration rue des Pagodes*)

Le premier projet de P.R.A.S. affectait très souvent des terrains non bâtis en espaces verts. Or, bon nombre de ces terrains privés étaient anciennement constructibles. Dans le second projet de P.R.A.S., un meilleur arbitrage a été opéré en tenant compte de la biodiversité des espaces verts et de la carence de certains quartiers en espace vert.

La légende de la carte des affectations est complétée par un nouveau type d'espace vert afin de prendre en considération le domaine royal.

Constatons cependant que les espaces verts les plus importants correspondent à la transcription de la situation réglementaire déjà acquise dans le cadre du Plan de secteur, du P.R.D. ou encore des P.P.A.S.

Le P.R.A.S. identifie davantage de catégories de manière à introduire une plus grande clarté quant au statut, au mode de gestion et à leur fonction. Ces espaces verts ont, en effet, un rôle de divertissement, d'embellissement, de protection de la biodiversité. La classification retenue – découlant du P.R.D. – se fonde sur le mode de gestion de la zone ainsi que les types d'activités qui y sont développés.

#### 5) Nouvelles zones d'intérêt régional (*illustration avenue du Port*)

Le second projet de P.R.A.S. propose deux nouvelles ZIR : l'ancienne école vétérinaire et le site de Tour et Taxi. L'une permet la réaffectation d'un site actuellement à l'abandon, tandis que l'autre devrait permettre la réalisation du projet de Music City.



De uitbreiding van de woongebieden met residentieel karakter werd, daarentegen, geweigerd ondanks een groot aantal vragen in die zin. Immers, het Gewest moet blijven openstaan voor het gemengd karakter.

Dit belet niet erop toe te zien dat in de vijfhoek de herontplooiing van kwaliteitsvolle huisvesting wordt mogelijk gemaakt. Het hart van Brussel moet opnieuw aan het kloppen gebracht worden.

*c) Wijzigingen aangebracht op het vlak van kantoren en de KBTKO*

Tussen de twee ontwerpen van GBP kunnen twee essentiële wijzigingen worden vastgesteld. Vooraf dient te worden opgemerkt dat het begrip “kantoor” werd gewijzigd (zie de verklaring) aangezien het niet langer de activiteiten voor de vervaardiging immateriële goederen audiovisuele goederen, informatica, call centres,...) omvat, noch de activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten (vervoer van documenten, schoonmaakdiensten, deparage-, onderhoudsdiensten, ...).

1. Concentratie van de administratiegebieden in de nabijheid van verkeersknooppunten van het openbaar vervoer

Het is de bedoeling om, buiten de bestaande administratiegebieden en die welke bij BBP bepaald zijn, op korte termijn geen nieuwe administratiegebieden te creëren. De voorschriften werden in die zin aangevuld met het doel een planningsprincipe in te voeren. De kantoren zullen eerst moeten worden gevestigd in de perimeters gelegen in de nabijheid van het openbaar vervoer. Wat de andere plaatsen betreft die voor de inrichting van nieuwe administratieve oppervlakten aangewezen zijn (GGB nr. 3 van het Weststation (illustratie A. Vanden Peereboomstraat), gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg), zullen de kantoren er slechts later kunnen worden gevestigd, meer bepaald na de vaststelling van een kantorenquota voor het Noordstation, het Zuidstation en de Leopoldwijk.

2. Invoering van nieuwe perimeters voor de toepassing van de KBTKO : de mazen

De KBTKO (voorschrift nr. 0.13) werd gewijzigd, want zij bleek te streng te zijn met betrekking tot het beheer van het huizenblok. Er moest dus een nieuwe perimeter worden bepaald waarvan de omvang beter aangepast zou zijn aan een soepeler beleid inzake kantoren. Hierdoor wordt een betere ruimtelijke verdeling van de kantoren binnen elke maas gewaarborgd. Immers, dit principe leidt tot een grotere soepelheid van het beheer van de vergunningen en houdt rekening met de wijken die reeds “verzadigd” zijn op het gebied van kantoren.

Par contre, en dépit des nombreuses demandes en ce sens, l’extension des zones à prédominance résidentielle a été refusée. La Région doit en effet rester ouverte à la mixité.

Cela n’empêche pas de veiller à permettre le redéploiement des logements de qualité dans le pentagone. Il faut refaire battre le cœur de Bruxelles.

*c) Modifications apportées au bureau et à la CASBEA*

Deux modifications essentielles peuvent être constatées entre les deux projets de P.R.A.S. Notons au préalable que la définition même du bureau a été modifiée (glossaire) puisqu’elle ne comprend plus les activités de production de biens immatériels (audiovisuel, informatique, call centers, ...) ainsi que les activités de production de services matériels (transport de documents, services de nettoyage, de dépannage, d’entretien, ...).

1. Concentration des zones administratives à proximité des noeuds de transports en commun

En dehors des zones administratives existantes et de celles prévues par P.P.A.S., l’intention est de ne pas créer de nouvelles zones administratives à court terme. Les prescriptions ont ainsi été complétées afin d’intégrer un principe de programmation. Les bureaux devront d’abord être réalisés dans les périmètres situés à proximité des transports en commun. En ce qui concerne les autres endroits désignés pour l’aménagement de nouvelles surfaces administratives (ZIR n° 3 de la Gare de l’Ouest (illustration rue A. Vanden Peereboom), Zirad), les bureaux ne pourront y être réalisés que plus tard - notamment après la réalisation d’un quota de bureaux au niveau de la Gare du Nord, de la Gare du Midi et du Quartier Léopold.

2. Création de nouveaux périmètres pour l’application de la CASBEA : les mailles

La CASBEA (prescription 0.13) a été modifiée car elle révélait une trop grande rigidité dans sa gestion au niveau de l’îlot. Il convenait donc de définir un nouveau périmètre dont la taille serait plus adaptée à une politique plus souple en matière de bureaux. Cette nouvelle échelle permet de garantir une meilleure répartition spatiale des bureaux au sein de chaque maille. Ce principe entraîne, en effet, une plus grande souplesse dans la gestion des permis et tient compte des quartiers déjà “saturés” en bureaux.

Die mazen worden bepaald, rekening houdend met de gemeentegrenzen, met het tracé van de gewestwegen of met het tracé van de interwijkwegen, afhankelijk van hun uitgestrektheid.

De oppervlakten van toelaatbare kantoren vertegenwoordigen een percentage van de bebouwbare oppervlakten per huizenblok, uitgedrukt in toelaatbare m<sup>2</sup>. Binnen een maas zijn de mogelijkheden van het woongebied met residentieel karakter en van het typisch woongebied samengeteld in aantal m<sup>2</sup> toelaatbare kantoren in een woongebied, terwijl de mogelijkheden van het gemengd gebied en het sterk gemengd gebied zijn samengeteld in m<sup>2</sup> toelaatbare kantoren in een gemengd gebied. In een BBP kunnen de twee mogelijkheden van de maas eventueel worden opgeteld.

Er blijkt evenwel een probleem te zijn wat de toepassing van de KBTKO betreft aangezien 26 van de 91 mazen die het Gewest telt, nu reeds verzadigd zijn. Volgens het ontwerp dat aan het openbaar onderzoek wordt onderworpen, kunnen ganse wijken dus geen nieuwe tertiaire activiteiten meer huisvesten.

#### *d) Wijzigingen aangebracht in de algemene voorschriften*

##### 1) Bewaringsclausule

Bij het eerste openbaar onderzoek hadden een groot aantal bezwaren betrekking op de clausule van de bewaring en de milieuvergunning. Die bezwaren kwamen hoofdzakelijk van de economische sectoren. Het eerste ontwerp van GBP was een bedreiging voor de bestaande ondernemingen omdat een aantal ervan, na het verstrijken van een milieuvergunning, elders moesten gevestigd worden.

Het tweede ontwerp van GBP stelt een belangrijke wijziging voor van die twee voorschriften (0.9 en 0.10).

Zo worden de zware renovatiewerken toegelaten, terwijl zij in het eerste ontwerp niet toegelaten waren. Bovendien is de groeimogelijkheid van 20 % toegelaten en dit zelfs voor de gebouwen waarvan de bestemming de toegelaten oppervlakten overschrijdt. Ten slotte, mocht een gebouw vernield worden ingevolge een geval van overmacht, zal de eigenaar de mogelijkheid hebben het op identieke wijze wederop te bouwen.

Daarnaast moet nog worden opgemerkt dat de instandhouding van een onderneming die onderworpen is aan een milieuvergunning, gepland is tot de verstrijking van die vergunning. Bovendien is de instandhouding ervan in het gebied eveneens toegelaten in geval van verlenging van de milieuvergunning, zelfs indien de geplande bestemming niet langer wordt toegelaten door het GBP. De ondernemingen moeten dus niet langer vrezen voor een onverwachte verhuizing.

Ces mailles sont déterminées en tenant compte des limites communales et du tracé des voiries régionales ou du tracé des voies interquartier selon leur étendue.

Les superficies de bureaux admissibles représentent un pourcentage des surfaces constructibles par îlot exprimées en m<sup>2</sup> admissibles. Au sein d'une maille, les potentialités de la zone d'habitation à prédominance résidentielle et de la zone d'habitation sont regroupées en terme de m<sup>2</sup> de bureaux admissibles en zone d'habitat tandis que les potentialités de la zone mixte et de la zone de forte mixité sont regroupées en terme de m<sup>2</sup> de bureaux admissibles en zone de mixité. Un P.P.A.S. permet l'éventuelle addition des deux potentialités de la maille.

Toutefois, une certaine difficulté d'application de la CASBEA semble poindre puisque sur les 91 mailles que comptent la Région, 26 d'entre elles sont d'ores et déjà saturées. Des quartiers entiers ne peuvent donc plus, selon le projet soumis à l'enquête, accueillir de nouvelles activités tertiaires.

#### *d) Modifications apportées aux prescriptions générales*

##### 1) Clause de sauvegarde

Lors de la première enquête publique, de nombreuses réclamations ont porté sur la clause de sauvegarde et le permis d'environnement. Ces réclamations sont issues essentiellement des secteurs économiques. Le premier projet de P.R.A.S. menaçait les entreprises existantes, puisqu'à l'échéance d'un permis d'environnement, nombre d'entre elles devaient se délocaliser.

Le second projet de P.R.A.S. propose une modification importante de ces deux prescriptions (0.9 et 0.10).

Ainsi, les travaux de rénovation lourde sont admis alors qu'ils n'étaient pas autorisés dans le premier projet. De plus, la faculté d'accroissement de 20% est autorisée et ce, même pour les immeubles dont l'affectation dépasse les superficies autorisées. Enfin, si un immeuble était détruit suite à un cas de force majeure, son propriétaire aura la possibilité de le reconstruire à l'identique.

Notez encore que le maintien d'une entreprise soumise à permis d'environnement est prévu jusqu'à expiration de ce dernier. En outre, en cas de renouvellement de ce permis, son maintien dans la zone est également autorisé et ce, même si l'affectation prévue n'est plus autorisée par le P.R.A.S. Les entreprises ne doivent donc plus craindre de délocalisations brutales.

## 2) Herbestemming van de oude gebouwen

Het tweede ontwerp van GBP laat een afwijking toe van de bepaalde bestemming in geval van instandhouding van de beschermde gebouwen (gebouwen ingeschreven op de bewaarijst of beschermde gebouwen), met inachtneming evenwel van de de KBTKO (voorschrift 0.7). De gebouwen die dateren van voor 1962 kunnen eveneens een afwijking van de bijzondere voorschriften (voorschrift 0.9bis) genieten.

e) *Wijzigingen aangebracht in de bijzondere voorschriften*

Een voorbeeld : het sterk gemengd gebied heeft grote veranderingen ondergaan wat de stadskankers betreft (illustratie Waversesteenweg - Papedelle). De wederopleving van de stadskankers, van braakliggende gronden of van verlaten bedrijven werd uitgebreid (voorschrift 4.4). De herbestemming van die huizenblokken staat thans open voor de handel, alsmede voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en materiële diensten. Trouwens, het zijn de enige gebieden waar de handelszaken zich ruimer kunnen uitbreiden.

f) *Aanpassingen van sommige kaarten (feitelijke toestand, rechtstoestand en KBTKO)*

Een groot aantal bezwaren en sommige adviezen van de gemeenten hadden betrekking op fouten in het basisplan en de ligging van sommige wegen. Het basisplan Urbis werd dan ook grondig aangepast.

Tussen de twee ontwerpen door werd ook de kaart bijgewerkt van de bestaande rechtstoestand, alsmede de kaart van de bestaande toestand van kantoren die rekening houdt met de vergunningen en attesten die tot de maand december 1998 werden uitgereikt.

g) *Het luik mobiliteit*

Het GBP is een verordenend plan inzake bodembestemming. Het is dus niet het meest geschikte instrument voor de ontwikkeling van een dynamisch gouvernementeel beleid inzake de mobiliteit. Het mobiliteitsbeleid ressorteert hoofdzakelijk onder het GewOP en het actieplan dat daaruit voortvloeit, het IRIS-plan.

Het in 1995 goedgekeurde GewOP blijft van toepassing tot 31 december 2000.

De mobiliteit zal een essentieel luik zijn van het nieuwe plan dat na die datum moet worden toegepast.

De ordonnantie bepaalt echter momenteel dat het GBP voorziet in maatregelen en inrichtingen van de voornaamste verkeerswegen.

## 2) Réaffectation des bâtiments anciens

Le second projet de P.R.A.S. permet une dérogation à l'affectation prévue en cas de sauvegarde des bâtiments protégés (sauvegardés ou classés), dans le respect toutefois de la Casbea (prescription 0.7). Les bâtiments datant d'avant 1962 peuvent également bénéficier de dérogations aux prescriptions particulières (prescription 0.9bis).

e) *Modifications apportées aux prescriptions particulières*

Un exemple : la zone de forte mixité a subi de grandes modifications en ce qui concerne les chancres urbains (illustration chaussée de Wavre – Papedelle). La redynamisation des chancres, friches ou entreprises à l'abandon a été étendue (prescription 4.4). La réaffectation de ces îlots est maintenant ouverte aux commerces ainsi qu'aux activités de production de biens immatériels et de services matériels. Ce sont d'ailleurs les seules zones où les commerces peuvent s'étendre plus largement.

f) *Adaptations de certaines cartes (situation de fait, de droit et CASBEA)*

De nombreuses réclamations ainsi que certains avis de communes ont eu pour objet des erreurs de fond de plan ou de localisation de certaines voiries. Aussi, le fond de plan Urbis a-t-il été substantiellement adapté.

La carte de la situation existante de droit a également été mise à jour entre les deux projets, ainsi que la carte de situation existante de bureaux qui tient compte des permis et certificats délivrés jusqu'au mois de décembre 1998.

g) *Le volet mobilité*

Le P.R.A.S. est un plan réglementaire d'affectation du sol. Ce n'est donc pas l'outil le plus adapté pour le développement d'une politique dynamique d'action gouvernementale en matière de mobilité. La politique de mobilité relève essentiellement du P.R.D. et le plan d'action qui en découle, le plan IRIS.

A ce jour, le P.R.D. approuvé en 1995 est d'application jusqu'au 31 décembre 2000.

La mobilité constituera un volet essentiel du nouveau plan à mettre en œuvre après cette date.

Toutefois, l'ordonnance détermine actuellement que le P.R.A.S. indique les mesures et aménagement des principales voies de communication.

Tenzij mij een andere oplossing wordt voorgesteld, is het dus mijn bedoeling de aanwijzingen van het GBP voor de bestaande infrastructuur te beperken, zowel voor de wegen als voor het openbaar vervoer.

Bovendien zal de kaart van de bodembestemming de gebieden moeten omvatten die voor ondergrondse infrastructuur (metro naar het Zuidstation) gereserveerd zijn, aangezien die gebieden een rechtstreekse invloed hebben op de projecten welke op die percelen kunnen worden gerealiseerd.

De toekomstige ontwikkeling van die infrastructuur zal trouwens opgenomen worden in het tweede GewOP.

## 5. Openbaar onderzoek

### a) Communicatiemiddelen

Om de deelneming en de informatie van de bevolking tijdens het openbaar onderzoek van 15 oktober tot 20 december te vergemakkelijken, worden verschillende middelen beschikbaar gesteld aan het grote publiek :

- in elk gemeentehuis vindt de burger, naast het *Belgisch Staatsblad*, een uittreksel in kleuren op formaat A3 van de bestemmingskaart, alsmede de legende en de geschreven voorschriften. De technische uitleg zal gegeven worden door personeelsleden van de gemeente die daarvoor zijn aangewezen;
- in elke gemeente wordt een PC geplaatst die toelaat niet alleen de bestaande toestand, maar ook de bestemmingskaart in te kijken; dit is kinderspel met een programma voor het opzoeken van adressen op een CD-ROM die trouwens binnenkort bij mijn administratie te verkrijgen zal zijn;
- op eenvoudig verzoek gericht aan het BROH, zal de burger de kaarten van het ontwerp van GBP kunnen verkrijgen, alsmede de kaarten en voorschriften van de overgangstoestand (officiële voorschriften + kaart van het gewestplan zoals gewijzigd door het GewOP + omzendbrief 14/1) van het *Belgisch Staatsblad*;
- in elke gemeente wordt een avondvergadering gehouden waarop het ontwerp van GBP wordt voorgesteld. Het is de bedoeling uitleg te geven over het ontwerp en te antwoorden op de vragen van de burgers;
- er wordt een vocal server beschikbaar gesteld om de burgers te helpen bij het ontcijferen van het GBP. De lijn bengt u in verbinding met een automatische antwoorddienst die 24 op 24 uur bereikbaar is, maar ook met een operator tussen 8 uur en 20 uur. Men krijgt er alle inlichtingen over het openbaar onderzoek (uur, adres, ...) en de nodige uitleg om zijn bezwaar in te dienen. Men kan er ook de gewenste documenten bestellen.

Mon intention est donc, à moins qu'une autre solution me soit offerte, de limiter les indications du P.R.A.S. aux infrastructures existantes, tant pour les voiries que pour les transports en commun.

En outre, la carte d'affectation du sol devra reprendre les zones réservées pour les infrastructures souterraines (métro vers la gare du Midi), ces zones ayant un impact direct sur les projets qui peuvent être établis sur ces parcelles.

Le développement futur de ces infrastructures sera, par ailleurs, repris dans le second P.R.D.

## 5. Enquête publique

### a) Outils de communication

Afin de faciliter la participation et l'information de la population pendant l'enquête publique qui se déroulera du 15 octobre au 20 décembre, différents supports sont mis à disposition du grand public :

- dans chaque maison communale, le citoyen pourra trouver outre le *Moniteur belge*, un extrait couleur de format A3 de la carte d'affectation ainsi que la légende et les prescriptions littérales. Les explications techniques seront fournies par les agents communaux désignés à cet effet;
- un PC placé dans chaque administration communale permet de visualiser la situation existante, mais aussi la carte d'affectation. Jeu enfantin avec un programme de recherche d'adresse réalisé sur support CD-ROM qui sera, par ailleurs, bientôt disponible auprès de mon administration;
- le citoyen pourra se munir, sur simple demande auprès de l'A.A.T.L., des cartes du projet de P.R.A.S., des cartes et prescriptions de la situation transitoire (prescriptions officielles + carte du plan de secteur tel que modifié par le P.R.D. + circulaire 14/1), du *Moniteur belge*;
- dans chaque administration communale, une soirée de présentation du projet de P.R.A.S. sera organisée afin d'offrir une explication du projet et de pouvoir répondre aux questions des citoyens;
- un serveur vocal est mis à disposition afin d'aider les citoyens à décrypter le P.R.A.S. La ligne aboutit à une messagerie automatique 24h00 sur 24, mais aussi à un opérateur entre 8h00 et 20h00. Toutes les informations concernant l'enquête publique seront données (heure, adresse...) ainsi que des explications permettant de structurer sa réclamation. On pourra également y commander les documents souhaités;

- een internet-site, ten slotte, maakt het mogelijk de bestemmingskaart en de kaart van de bestaande feitelijke toestand in te kijken. Een dialoog via e-mail behoort ook tot de mogelijkheden.

De gemeenten krijgen ook logistieke steun voor het computermateriaal waarvan het onderhoud en de goede werking wordt verzekerd door het CIBG.

Op 1 en 7 oktober werden ook twee opleidingsdagen georganiseerd om de gemeentebambtenaren vertrouwd te maken met de communicatiemiddelen, met de belangrijkste wijzigingen die in het nieuwe ontwerp zijn aangebracht of met het gebruik van de CD-ROM.

#### *b) De behandeling van de bezwaarschriften*

De behandeling van de opmerkingen, adviezen en bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek zal in drie etappes gebeuren :

- de bezwaren geformuleerd tijdens de eerste periode, dus die van de particulieren, van de OCMW's, de ondernemingen, beroepsverenigingen, enz ...;
- de adviezen geformuleerd tijdens de tweede periode, anders gezegd, van de gemeenten en de adviesorganen;
- ten slotte, het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC).

Die opmerkingen zullen worden behandeld op zodanige wijze dat alle adviezen kunnen worden gebundeld per thema. Op die manier zal elk thema kunnen worden onderzocht met kennis van zaken.

De Administratie zal voor die delicate taak van de behandeling van de adviezen en opmerkingen worden bijgestaan door een consortium van de ULB waarmee het Gewest de vorige overeenkomst inzake bijstand en advies aangaande het openbaar onderzoek heeft verlengd.

### **6. Wijzigingen aan het tweede ontwerp van GBP**

Vooreerst zullen de wijzigingen die in het GBP worden aangebracht, moeten gebaseerd zijn op een volledige en objectieve analyse van de bezwaren. Die analyse moet een beoordeling van elk thema mogelijk maken via de verschillende overeenstemmende of afwijkende adviezen.

De adviezen zijn vaak uiteenlopend omdat de rol en de wensen van de diverse actoren van de stad verschillend zijn. De Regering zal het juiste evenwicht moeten vinden en bezwaren moeten aanvaarden of verwerpen in naam van het gewestelijk algemeen belang.

- enfin, un site internet permet déjà de visualiser la carte d'affectation et la carte de la situation existante de fait. Le dialogue e-mail est également prévu.

Une assistance logistique est également apportée aux communes pour le matériel informatique dont l'entretien et le bon fonctionnement est assuré par le C.I.R.B.

Deux formations ont également été organisées les 1er et 7 octobre derniers afin de familiariser les fonctionnaires communaux avec les outils de communication, les modifications importantes introduites dans le nouveau projet ou encore l'utilisation du CR-ROM.

#### *b) Le traitement des réclamations*

Le traitement des remarques, avis et observations issus de l'enquête publique se fera en trois étapes :

- les réclamations issues de la première période, donc celles des particuliers, CPAS, entreprises, unions professionnelles, etc ...;
- les avis formulés durant la seconde période, c'est-à-dire les communes et les instances consultatives;
- enfin, l'avis de la Commission régionale de Développement (C.R.D.).

Ces remarques seront traitées de telle manière à pouvoir regrouper tous les avis portant sur un même thème. De cette manière, chaque thème pourra être analysé en connaissance de cause.

L'Administration sera assistée dans cette mission délicate de traitement des avis et observations par un consortium de l'U.L.B. avec lequel la Région a renouvelé la convention précédente d'assistance et de conseil pour le suivi de l'enquête publique.

### **6. Amendements au second projet de P.R.A.S.**

Tout d'abord, les modifications qui seront apportées au P.R.A.S. devront reposer sur une analyse exhaustive et objective des réclamations. Cette analyse devra permettre une appréciation de chacun des thèmes au travers des différents avis, convergents ou divergents.

Les avis sont souvent divergents, les différents acteurs de la Ville ayant des rôles et des souhaits différents. Le gouvernement devra trouver le juste équilibre et accepter ou réfuter des réclamations au nom de l'intérêt public régional.

In het eerste ontwerp van GBP werden reeds belangrijke wijzigingen aangebracht. Het ontwerp dat aan het openbaar onderzoek wordt onderworpen, houdt rekening met een groot aantal opmerkingen, zowel wat de geschreven voorschriften, als de kaarten betreft. Niemand kan inschatten hoeveel bezwaren dit nieuw openbaar onderzoek zal opleveren.

Zo kom ik tot de uitgestrektheid van de wijzigingsbevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot het ontwerp van GBP.

Volgens de rechtspraak van de Raad van State is de wijzigingsbevoegdheid van de Regering nauw verbonden met de bewaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn geformuleerd. Bijgevolg kan men de gemeenten er enkel maar toe aansporen, gelet op het gemeentelijk belang, hun opmerkingen reeds in de eerste fase van het openbaar onderzoek in te dienen.

In dat verband moet uit die rechtspraak onthouden worden dat :

1. de Regering gebonden is door de opmerkingen van de bevolking, maar ook door die van de geraadpleegde organen en van de GOC;
2. de Regering evenwel beschikt over een zekere bewegingsvrijheid. Zij kan wijzigingen aanbrengen in het definitieve plan zonder die te moeten onderwerpen aan een nieuw openbaar onderzoek, en wel in de volgende gevallen:
  - het gaat om minder belangrijke wijzigingen of wijzigingen die niet onverenigbaar zijn met het oorspronkelijk ontwerp;
  - de substantiële wijzigingen vloeien voort uit voorstellen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek of zijn daarvan het logsich gevolg;
  - de substantiële wijzigingen worden voorgesteld door de GOC en zijn gebaseerd op de resultaten van zowel het openbaar onderzoek als van de raadpleging van de gemeenteraden.

Het gevolg daarvan is dat, indien de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een gewestelijk bestemmingsplan wenst aan te nemen dat verschilt van het ontwerp dat aan openbaar onderzoek werd onderworpen, zij erop moet toezien dat de aangebrachte wijzigingen altijd gebaseerd zijn op een opmerking die door een indiener van een bezwaar tijdens het openbaar onderzoek is geformuleerd.

3. De precieze grens van die bewegingsvrijheid wordt momenteel door geen enkele rechtspraak vastgesteld zodat, zoals wij komen te zeggen, de Regering over een grote vrijheid beschikt om wijzigingen aan te brengen wanneer die op een bezwaar zijn gebaseerd. Nochtans, zo blijkt, zou de Regering geen substantiële wijzigingen kunnen aanbrengen die het plan dat aan het openbaar onderzoek werd onderworpen totaal zouden vertekenen, zelfs al

Le premier projet de P.R.A.S. a déjà subi des modifications importantes, le projet soumis à l'enquête tient compte d'un nombre important de remarques, tant dans les prescriptions littérales que dans les cartes. Rien ne peut supposer de l'importance des réclamations de cette nouvelle enquête publique.

J'en viens ainsi à l'étendue du pouvoir de modification du projet de P.R.A.S. du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le pouvoir de modification du Gouvernement est intimement lié aux réclamations et observations émises au cours de l'enquête publique. On ne pourra dès lors qu'inciter les communes à introduire, au regard de l'intérêt communal, leurs observations dès la première phase de l'enquête publique.

A cet égard, il convient de retenir de cette jurisprudence que :

1. Le Gouvernement est lié par les observations émanant de la population, mais aussi des instances consultées et de la C.R.D.
2. Le Gouvernement dispose toutefois d'une marge de manoeuvre, il peut apporter des modifications au plan définitif, sans devoir les soumettre à une nouvelle enquête publique dans les cas suivants :
  - il s'agit de modifications mineures ou qui ne sont pas incompatibles avec le projet initial;
  - les modifications substantielles résultent de propositions formulées lors de l'enquête publique ou en sont la conséquence logique;
  - les modifications substantielles sont proposées par la C.R.D. et sont fondées sur les résultats à la fois de l'enquête publique et de la consultation des conseils communaux.

Il en résulte que si le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale souhaite adopter un plan régional d'affectation du sol différent du projet soumis à enquête publique, il devra veiller à ce que les modifications apportées puissent toujours trouver leur source dans une observation émise par un réclamant au cours de l'enquête publique.

3. A ce jour, certes, aucune jurisprudence ne fixe la limite précise de cette marge de manoeuvre de sorte, comme nous venons de l'affirmer, que le Gouvernement dispose d'une marge importante de modification lorsque celle-ci se fonde sur une réclamation. Il apparaît cependant qu'au-delà des limites admises à ce jour, le Gouvernement ne pourrait apporter des modifications substantielles qui dénatureraient totalement le plan présenté à l'enquête et ce,

zouden die wijzigingen gebaseerd zijn op bezwaren die in het kader van dat onderzoek zijn geformuleerd.

## 7. Besluit

Om te besluiten, druk ik de hoop uit dat dit tweede ontwerp tot een goed einde zal worden gebracht. De juridische en stedenbouwkundige toestand van ons Gewest moet worden gecorrigeerd en versterkt. Wij kunnen niet meer verder met een gewestplan dat dateert van 1979, dat gedeeltelijk is opgeheven en in de loop van de tijd is uiteengerafeld door een reeks BBP's die ervan afwijken.

De immobiliën- en bouwsector ondervinden daarvan zeer sterk de nadelige gevolgen. Zeer goede projecten zijn momenteel geblokkeerd omdat zij strijdig zijn met de bepalingen die nu van kracht zijn, en dit zelfs indien het ontwerp van GBP de projecten zou toelaten. Bijgevolg moet aan sommige investeerders opnieuw gevraagd worden te wachten. Wachten, ja, maar niet te lang.

De toekomst van ons Gewest, de toekomst van Brussel vergt een duidelijke, vernieuwende en stabiele visie van de bodembestemming. Dat is waaraan wij de komende maanden zullen blijven verder werken. Een langdurig en soms saai werk, maar dat ook werkelijk dat de moeite loont.

## 2. Gedachtenwisseling

### 2.1. Eerste reeks vragen

De voorzitter van de commissie, de heer Bernard Clerfayt, deelt de leden mee dat het Bureau in uitgebreide samenvatting beslist heeft dat de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Grondbeleid de technische aspecten van het ontwerp van GBP zal onderzoeken. De beleidsaspecten zullen tijdens de plenaire vergadering behandeld worden. Op de agenda van deze vergadering zullen een aantal interpellaties over dit onderwerp worden ingeschreven.

Deze bespreking zal in drie delen worden opgesplitst. Het eerste deel zal betrekking hebben op het verordenende of niet-verordenende karakter van het ontwerp van GBP, op de overgangperiode en op de gevolgen voor de BBP's. Het tweede gedeelte zal betrekking hebben op de inhoud van het tweede ontwerp van GBP en op de wijzigingen in vergelijking met het eerste. Het derde deel zal gewijd worden aan de regels voor het openbaar onderzoek.

même si l'ensemble de ces modifications trouve leur fondement dans les réclamations formulées dans le cadre de celle-ci.

## 7. Conclusion

Pour conclure, j'espère que ce second projet aboutira. La situation juridique et urbanistique de notre Région doit être corrigée et confortée. Nous ne pouvons plus continuer à vivre avec un plan de secteur datant de 1979 partiellement abrogé et détricoté au fil du temps par une série de P.P.A.S. dérogatoires.

Les secteurs de l'immobilier et de la construction s'en ressentent très fortement. De très bons projets sont actuellement bloqués car contraires aux dispositions actuellement en vigueur et ce, même si le projet de P.R.A.S. les permettraient. Il faut donc demander à certains investisseurs d'attendre, à nouveau. D'attendre oui, mais pas trop longtemps.

L'avenir de notre Région, l'avenir de Bruxelles demande une vision claire, novatrice et stable de l'affectation du sol. C'est ce à quoi nous travaillerons encore pendant les prochains mois. Un travail long et parfois fastidieux, mais qui en vaut vraiment la peine.

## 2. Echange de vues

### 2.1. Première série de questions

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, informe les membres de la décision prise en Bureau élargi selon laquelle la Commission de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière examinera les aspects techniques du projet de PRAS. Les aspects politiques seront développés lors de la séance plénière, à l'ordre du jour de laquelle un certain nombre d'interpellations sont inscrites à ce sujet.

La présente discussion sera divisée en trois parties. Lors de la première, l'échange de vue aura trait au caractère réglementaire ou non-réglementaire du projet de PRAS, à la période transitoire, et aux conséquences sur les PPAS. La seconde concernera le contenu du deuxième projet de PRAS et les modifications de celui-ci par rapport au premier. La troisième partie sera consacrée aux modalités de l'enquête publique.

*Eerste deel*

De heer Philippe Debry heeft vragen over de informatie die de staatssecretaris aan de gemeenten heeft bezorgd. Volgens hem is die te vaag in verband met de inhoud van sommige BBP's die duidelijk bedoeld zijn om de woongelegenheden en de groene ruimten te beschermen. De staatssecretaris heeft de "Distelstraat" in Schaarbeek als voorbeeld gegeven. Hij had ook kunnen verwijzen naar het BBP "Grote Ring", dat is opgesteld op vraag van de bewoners om de woongelegenheden te beschermen. Dit BBP wijkt geenszins af van het gewestplan. Zal de procedure tot goedkeuring van een dergelijk BBP niet worden afgeremd door het eerder genoemde initiatief?

De staatssecretaris zegt dat hij de gemeenten inderdaad een brief gestuurd heeft over de BBP's.

Daarin worden de gemeenten eraan herinnerd dat, krachtens de ordonnantie van 1991 en de recente rechtspraak van de Raad van State (arrest Gulledele van 1998), de bepalingen van de BBP's die niet op alle punten in overeenstemming zijn met het definitieve GBP expliciet of impliciet opgeheven zullen worden.

In deze optiek en om tijdrovende en dure procedures te beperken, heeft hij de gemeenten voorgesteld geen nieuwe basisdossiers meer in te dienen die na de definitieve goedkeuring van het plan eventueel zouden kunnen worden opgeheven.

Niettemin wordt opgeroepen tot voorzichtigheid, zullen de dossiers die volgens de voorschriften zijn ingediend vóór het begin van de overgangperiode verder worden behandeld.

Tijdens de overgangperiode zal de Regering de BBP's alleen op grond van de thans vigerende regels kunnen goedkeuren, te weten het gewestplan zoals dit door het GewOP is gewijzigd.

Er wordt geenszins gevraagd dat men niets meer doet. Er wordt enkel opgeroepen tot voorzichtigheid gelet op de gegeven omstandigheden.

Anderzijds wil de staatssecretaris de burgers die hun mening moeten geven niet in verwarring brengen en vindt hij het daarom beter dat er geen openbaar onderzoek wordt gehouden tegelijk met het openbaar onderzoek over het GBP.

De heer Sven Gatz neemt akte van het feit dat, tijdens de overgangperiode, de bepalingen van het gewestplan van 1979 in sommige gevallen van toepassing zullen blijven. In andere gevallen zal men moeten verwijzen naar de bepalingen van het gewijzigde GewOP. Voor de schemerzones, zullen de diensten die de vergunningen moeten afgeven, het beginsel van de goede plaatselijke ordening in acht moeten nemen. Zijn er precedents terzake? Moet er niet worden gevreesd voor rechtsonzekerheid?

*Première partie*

M. Philippe Debry s'interroge sur l'information transmise par le Secrétaire d'Etat aux communes qui lui semble trop prudente par rapport au contenu de certains PPAS dont l'objet vise clairement à la défense du logement ou des espaces verts. Le Secrétaire d'Etat a cité l'exemple du "Carré aux Chardons" à Schaarbeek. Il aurait également pu se référer au PPAS "Grande ceinture", élaboré à la demande des habitants en vue de protéger la fonction logement et qui n'est nullement dérogatoire au plan de secteur. La procédure d'adoption d'un tel PPAS ne sera-t-elle pas freinée par la démarche précitée ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'une lettre a effectivement été adressée aux communes concernant les PPAS.

Ce courrier rappelle aux communes qu'en vertu de l'ordonnance de 1991 et de la récente jurisprudence du Conseil d'Etat (arrêt Val d'Or de 1998), les dispositions des PPAS qui ne seraient pas conformes en tous points au PRAS définitif seront abrogées explicitement ou implicitement.

Dans cette perspective et afin de limiter des procédures longues et coûteuses, il a été suggéré aux communes de ne plus introduire de nouveaux dossiers de base qui pourraient, le cas échéant, aboutir à leur abrogation future lors de l'adoption définitive du plan.

Cette invitation à la prudence ne suspend en rien le traitement des dossiers en cours introduits dans les formes, avant le début de la période transitoire.

Toutefois, l'adoption par le Gouvernement de PPAS pendant la période transitoire ne pourra se faire qu'au regard des dispositions actuellement en vigueur, à savoir le plan de secteur tel que modifié par le P.R.D.

En aucun cas, un immobilisme complet n'a été demandé mais un simple appel à la prudence élémentaire requise par les circonstances.

D'autre part, afin d'éviter la confusion dans l'esprit des citoyens amenés à donner leur avis, le Secrétaire d'Etat croit préférable qu'aucune enquête publique ne soit lancée concomitamment à l'enquête publique sur le PRAS.

M. Sven Gatz prend acte du fait que, pendant la période transitoire, les dispositions du plan de secteur de 1979 seront dans certains cas d'application. Dans d'autres, on devra se référer aux prescriptions du PRD modifié. En ce qui concerne les zones d'ombre, les autorités chargées de délivrer les permis appliqueront la théorie du bon aménagement des lieux. Des précédents existent-ils en la matière ? N'a-t-on pas de bonnes raisons de craindre le danger d'une insécurité juridique ?



De staatssecretaris wijst erop dat het beginsel van de goede plaatselijke ordening een wettelijk beginsel is dat bij afgifte van de vergunningen moet worden gehuldigd. Het vindt zijn rechtsgrond in de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw en het mag niet willekeurig worden toegepast door de diensten die de vergunningen afgeven. Men mag niet uit het oog verliezen dat er niet veel schemerzones zijn. Voor de toepassing van het begrip goede plaatselijke ordening wordt verwezen naar de voorschriften van het tweede ontwerp van GBP. Voor het overige moet men verwijzen naar een aantal verordeningsbepalingen die al van toepassing waren, te weten het gewestplan zoals opgeheven door het GewOP en de niet opgeheven BBP's. De gemeenten en de gewestelijke ambtenaren zullen samengevoegde kaarten als planologische referentie aanwenden.

De voorzitter van de commissie, de heer Bernard Clerfayt, herinnert eraan dat het beginsel van de goede plaatselijke ordening werd ingevoerd door de wet van 1962. De gebieden van het grondgebied waarvoor geen gewestplan bestond, vielen onder de toepassing van het beginsel van de goede plaatselijke ordening. Bij afgifte of de weigering van vergunningen moest de overheid haar beslissing met redenen omkleden.

Om te vermijden dat het begrip verkeerd wordt uitgelegd wil de staatssecretaris dit begrip omschrijven door middel van richtlijnen. In dit geval wordt het ontwerp aan een openbaar onderzoek onderworpen. Dit kan echter niet als reden worden aangewend om een vergunning te weigeren als de bepalingen van het gewestplan van toepassing zijn.

De heer Philippe Debry vraagt of de gemeente van die richtlijnen kan afwijken, omdat het louter om richtlijnen gaat.

De staatssecretaris bevestigt dit en zegt dat een beslissing inderdaad niet met rechtstreekse verwijzing naar het tweede ontwerp van GBP kan worden gemotiveerd. Daarentegen moet men het beginsel van de goede plaatselijke ordening toepassen. Alleen als er geen verordenende bepalingen bestaan, zal men alleen naar dit beginsel verwijzen.

De heer Denis Grimberghs vraagt zich af of men bij toepassing van verordenende bepalingen toch kan verwijzen naar het begrip goede plaatselijke ordening.

De staatssecretaris en de voorzitter van de commissie antwoorden dat het begrip goede plaatselijke ordening altijd een bijkomend element is waarmee de overheidsdienst die de vergunningen afgeeft rekening houdt bij zijn beoordeling. Het gewestplan geeft de desbetreffende dienst speelruimte bij de beoordeling. De dienst moet zijn beslissing wel motiveren.

De heer Benoît Cerexhe twijfelt eraan of de procedure die de Hoofdstedelijke Regering heeft gevolgd regelmatig is verlopen. Zij heeft immers voor het besluit van 29 juli 1999,

Le Secrétaire d'Etat précise que le principe du bon aménagement des lieux est un principe légal pour l'octroi des permis. Il trouve son fondement dans l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme et ne peut être appliqué de façon arbitraire par les autorités délivrantes. Il ne faut pas perdre de vue que les zones d'ombre, dont on vient de faire état, ne sont pas nombreuses. De plus, par bon aménagement, on entend les prescriptions du deuxième projet de PRAS. Pour le surplus, on doit se référer à un certain nombre de prescriptions réglementaires qui ont déjà été d'application, en l'occurrence le plan de secteur tel qu'abrogé par le PRD et les PPAS non abrogés. Les communes et les fonctionnaires régionaux utiliseront comme référence planologique une carte écrasée.

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, rappelle que la loi de 1962 avait déjà créé le concept du bon aménagement des lieux. Les parties du territoire non couvertes par un plan de secteur étaient déjà régies selon le principe du bon aménagement des lieux que l'autorité publique devait motiver à l'occasion de délivrances ou de refus de demandes de permis.

Le Secrétaire d'Etat veut, pour éviter toute mauvaise interprétation, donner un contenu à cette notion en lui donnant les lignes directrices. En l'occurrence, c'est le projet soumis à l'enquête publique. Celui-ci ne peut cependant motiver un refus de permis là où s'appliquent les dispositions du plan de secteur.

M. Philippe Debry demande si, comme il ne s'agit que de lignes directrices, cela signifie-t-il que la commune peut s'écarter ?

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative. On ne peut en effet motiver une décision en se référant directement au deuxième projet de PRAS. On doit en revanche appliquer le principe du bon aménagement des lieux. C'est seulement à défaut de dispositions réglementaires, que l'on ne fait référence qu'à ce seul principe.

M. Denis Grimberghs se demande si en cas d'application de dispositions réglementaires, il peut quand même être fait référence à la notion de bon aménagement des lieux.

Le Secrétaire d'Etat et le Président de la commission répondent que le bon aménagement des lieux constitue toujours un élément complémentaire d'appréciation de l'autorité délivrante. Le plan de secteur laisse toujours à l'autorité délivrante une marge d'appréciation et il appartient à celle-ci de motiver sa décision.

M. Benoît Cerexhe se dit sceptique à l'égard de la régularité de la procédure utilisée par le Gouvernement régional. Ce dernier a, en effet, en ce qui concerne l'arrêté du 29 juillet

de hoogdringendheid ingeroepen en heeft de Raad van State niet om advies gevraagd. Die hoogdringendheid werd niet met redenen omkleed, wat in strijd is met de bepalingen van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. Men mag dus vrezen dat het besluit vernietigd zal worden omdat de vormvoorschriften niet in acht zijn genomen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het hier slechts gaat over een besluit betreffende de voorstelling, dat van louter technische aard is. Het besluit betreffende de voorstelling van het GewOP werd destijds voorgelegd aan de Raad van State die van oordeel was dat dit niet nodig was. Hoe dan ook, alle elementen vervat in het besluit betreffende de voorstelling zijn overgenomen in het ontwerp van GBP dat uiteindelijk aan de Raad van State zal worden voorgelegd.

Volgens de heer Benoît Cerexhe moest de Regering tussen twee procedures kiezen. Zij kon het wetgevende procédé toepassen en bijgevolg opteren voor een wijziging van de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw met het oog op een verlenging van de rechtsgevolgen van het eerste ontwerp van GBP ofwel een nieuw ontwerpplan goedkeuren. Via de media heeft hij vernomen dat er vrij weinig vergunningsaanvragen waren waarop de bepalingen betreffende de dubbele bevrizing van toepassing waren, namelijk een dertigtal. De juridische gevolgen van de keuze van de Regering baren hem zorgen. Tal van voorbeelden kunnen dit illustreren.

De volksvertegenwoordiger geeft het voorbeeld van een gebied dat in het gewestplan uitsluitend voor huisvesting bestemd is. Als daar volgens een BBP kantoren mogen komen en het tweede ontwerp van BBP deze zone voor huisvesting bestemt, dan zal het toch mogelijk zijn om er tijdens de overgangperiode kantoren op te richten.

Als tweede voorbeeld neemt hij het geval van een BBP dat wordt opgesteld en waarvan de inhoud in strijd is met de voorschriften van het gewestplan maar wel in overeenstemming met die van het tweede ontwerp van GBP.

Ook het derde voorbeeld baart hem zorgen. Hoe moet men het probleem van de uitbreiding van gebouwen in een industriezone benaderen als er tegenstrijdigheden kunnen bestaan tussen het strengere gewestplan en het ontwerp van GBP? Op welke bepalingen moet de dienst die de vergunningen afgeeft zich tijdens de overgangperiode baseren?

De spreker wijst nog op een ander geval van rechtsonzekerheid. Volgens voorschrift 17 betreffende de gebieden van gewestelijk belang zijn handelingen en werken mogelijk zolang de aanleg van de betrokken gebieden niet in een BBP is vastgesteld. Zijn er tijdens de periode dat het eerste ontwerp van BBP van toepassing was vergunningen voor dergelijke gebieden afgegeven? Zal men de eventueel afgegeven vergunningen wijzigen of nieuwe afgeven?

De staatssecretaris stelt de spreker gerust. Op een zeker ogenblik was hij van plan om sommige parlementsleden te

1999, invoqué l'urgence et omis de consulter le Conseil d'Etat. L'urgence n'y est pas motivée contrairement aux dispositions contenues par les lois coordonnées sur le Conseil d'Etat. Une annulation pour non respect des formes est donc à craindre.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il ne s'agit-là que d'un arrêté de présentation dont le caractère est purement technique. L'arrêté de présentation du PRD avait, à l'époque, été présenté au Conseil d'Etat et celui-ci avait considéré qu'une telle démarche ne s'imposait pas. De toute façon, tous les éléments indiqués dans l'arrêté de présentation sont repris dans le projet de PRAS qui sera soumis, in fine, au Conseil d'Etat.

M. Benoît Cerexhe relève que le Gouvernement était confronté au choix entre deux procédures. On pouvait recourir soit à la voie législative et par conséquent à la modification de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme en vue d'une prolongation des effets du premier projet de PRAS, soit on adoptait un nouveau projet de plan. Il a lu dans la presse que les demandes de permis concernées par les dispositions relatives au double gel étaient relativement peu nombreuses : une trentaine tout au plus. Il se dit inquiet des conséquences juridiques du choix du Gouvernement. Plusieurs exemples peuvent être cités à cet égard.

Le même député cite l'exemple d'une zone réservée au logement par le plan de secteur. Si un PPAS prévoit pour celle-ci l'implantation de bureaux et que le deuxième projet de PRAS la définit comme étant affectée au logement, il sera dès lors possible d'y implanter des bureaux pendant la période transitoire.

Un deuxième exemple peut être cité. C'est le cas d'un PPAS en cours d'élaboration dont le contenu est contraire aux prescrits du plan de secteur mais cependant conforme au deuxième projet de PRAS.

Un troisième exemple suscite également l'inquiétude. Comment en effet appréhender des extensions de bâtiments en zone industrielle, alors que peuvent exister des contradictions entre le plan de secteur plus restrictif et le projet de PRAS ? A quelles dispositions doit se référer l'autorité délivrante durant la période transitoire ?

Un autre cas d'insécurité juridique peut être relevé. D'après la prescription 17 relative aux zones d'intérêt régional, certains actes et travaux sont autorisés tant que l'aménagement des zones concernées n'est pas arrêté par un PPAS. Y a-t-il eu durant la période d'application du premier projet de PRAS des permis octroyés dans ces zones en question ? Va-t-on modifier les autorisations éventuellement délivrées ou en accorder de nouvelles ?

Le Secrétaire d'Etat tient à rassurer le précédent orateur. Il avait, à un moment donné, l'intention de suggérer à

suggereren een voorstel van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw in te dienen om de geldigheidsduur van het ontwerp van GBP te verlengen. Na raadpleging van verschillende personen uit diverse hoeken heeft hij zich bedacht. Het beginsel van de dubbele bevrozing werd immers beschouwd als de slechtste oplossing. De circulaire van zijn voorganger moest voor meer rechtszekerheid zorgen. Deze is herzien om de zaken te verduidelijken en om interpretatieproblemen te voorkomen. Er bestaat nog alleen enige rechtsonzekerheid in de gebieden waar het begrip goede plaatselijke ordening zal worden toegepast. Elders wordt er bij de afgifte van de vergunningen rekening gehouden met de huidige planologische en verordenende bepalingen. Voor de aanvragen die vóór 3 september 1999 zijn ingediend, gelden de bepalingen van het eerste ontwerp van GBP. Voor sommige aanvragen die in strijd zijn met de bestaande planologische bepalingen maar die in overeenstemming zijn het tweede ontwerp van GBP zal geen vergunning worden afgegeven. Het definitieve GBP zal waarschijnlijk niet wezenlijk verschillen van het huidige ontwerp maar kan verschillen vertonen waar men het niet zou verwachten.

Volgens de voorzitter van de commissie, de heer Bernard Clerfayt, houden de voorbeelden van de heer Benoît Cerexhe geen steek. Met toepassing van het beginsel van de dubbele bevrozing zouden de desbetreffende dossiers ook zijn geblokkeerd. Wat die dossiers betreft staan de vroegere wetsbepalingen haaks op de toekomstige bepalingen.

De heer Benoît Cerexhe komt terug op het eerste voorbeeld. Men kan zich inbeelden dat het gewestplan een bepaalde zone voor huisvesting bestemt, dat een BBP daar ruimte biedt voor kantoren en dat de twee ontwerpen van GBP dit gebied voor huisvesting reserveren. Dit zou een echt juridisch kluwen zijn.

De staatssecretaris is het daar niet mee eens. Een dergelijk GBP heeft geen gevolgen want zo'n plan mag niet indruisen tegen de bepalingen van het gewestplan die door het GewOP zijn gewijzigd. Hij verwijst naar het zogeheten Gulledele-arrest van de Raad van State, waarin men ervan uitgaat dat het impliciet wordt opgeheven.

De heer Philippe Debry wenst te nuanceren wat de staatssecretaris zegt. Men moet nagaan of het BBP al dan niet vóór het GewOP tot stand gekomen is. Indien het voor het GewOP is vastgesteld, wordt het hierdoor impliciet opgeheven. In het andere geval is het van toepassing.

De staatssecretaris is het daar niet mee eens. Als het BBP na het GewOP is vastgesteld, wordt het expliciet opgeheven. Indien het ervoor tot stand is gekomen, wordt het impliciet opgeheven. Het resultaat is hoe dan ook hetzelfde. In geen enkel geval kan een BBP het gewestplan, dat zelf door het GewOP is gewijzigd, wijzigen.

De voorzitter van de commissie, de heer Bernard Clerfayt, deelt de zienswijze van de staatssecretaris en wijst op het

certain parlementaires l'introduction d'une proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme en vue de prolonger la durée de validité du projet de PRAS. Après consultation de nombreuses personnes d'horizons divers, il a changé d'avis. La théorie du double gel était, en effet, considérée comme la plus mauvaise des solutions. La circulaire émise par son prédécesseur avait pour objectif d'assurer une plus grande sécurité juridique. Celle-ci a été revue afin de donner à son contenu davantage de lisibilité et de la rendre moins sujette à interprétation. Une relative insécurité ne subsiste que dans les zones dans lesquelles sera appliquée la notion du bon aménagement des lieux. Ailleurs, les permis seront octroyés en fonction des dispositions planologiques et réglementaires actuelles. A l'égard des demandes introduites avant le 3 septembre 1999 sont appliquées les dispositions du premier projet de PRAS. Certaines demandes contraires aux dispositions planologiques existantes, mais qui seraient néanmoins conformes au deuxième projet de PRAS, ne peuvent faire l'objet d'un permis. En ce qui concerne le PRAS définitif, il ne sera probablement pas fondamentalement différent de l'actuel projet mais pourra néanmoins différer là où aujourd'hui on le croirait identique.

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, relève que les exemples cités par M. Benoît Cerexhe ne conviennent pas. Les dossiers en question auraient également été bloqués selon l'application de la théorie du double gel. Il existe en effet pour ceux-ci des contradictions entre les dispositions légales antérieures et les dispositions futures.

M. Benoît Cerexhe revient au premier exemple invoqué. On peut imaginer que pour une zone bien déterminée, le plan de secteur l'affecte au logement, un PPAS y prévoit des bureaux, et que les deux projets de PRAS la réservent au logement. On y verrait là un imbroglio juridique.

Le Secrétaire d'Etat ne partage pas ce point de vue. Un tel PPAS ne produit pas d'effets car un plan de ce type ne peut aller à l'encontre des dispositions du plan de secteur tel que modifiées par le PRD. Il se réfère à l'arrêt du Conseil d'Etat, dit " Val d'Or ", qui consacre la thèse de l'abrogation implicite.

M. Philippe Debry souhaite nuancer les propos du Secrétaire d'Etat. Il importe de vérifier si le PPAS est antérieur ou non au PRD. Dans le premier cas, il est implicitement abrogé par ce dernier. Si par contre, il est postérieur, il est dès lors applicable.

Le Secrétaire d'Etat ne peut partager ce point de vue. Si le PPAS est postérieur, il est explicitement abrogé. S'il est antérieur, il l'est implicitement. Le résultat est de toute façon le même. En aucun cas, un PPAS ne peut modifier le plan de secteur, lui-même modifié par le PRD.

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, partage le point de vue du Secrétaire d'Etat et souligne qu'il

nadelig gevolg van het Gulledele-arrest van de Raad van State.

In verband met de opmerking van de heer Benoît Cerexhe betreffende de industriegebieden, geeft de staatssecretaris toe dat het gewestplan duidelijk strenger is voor dit soort bedrijvigheden. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat de toepassing van het beginsel van de dubbele bevrizing het hoe dan ook geen oplossing zou hebben geboden voor dergelijke vergunningsaanvragen.

De heer Marc Cools feliciteert de staatssecretaris met de inspanningen die hij geleverd heeft om ruchtbaarheid te geven aan de organisatie van het openbaar onderzoek en om de nodige voorlichting te geven. De oplossing waarvoor de Regering heeft gekozen is weliswaar de juiste keuze, maar toch maakt de volksvertegenwoordiger zich zorgen over de rechtsonzekerheid van de stedenbouwkundige plannen. De dubbele bevrizing was hoe dan ook een slechte oplossing en zorgde voor heel wat praktische problemen. Hij geeft het voorbeeld van een privé-project voor de aanleg van infrastructuur in zijn gemeente, overeenkomstig het gewestplan.

Het eerste ontwerp van GBP had het perceel in kwestie zonder enige reden bij een gebied voor uitrusting van openbare diensten ingedeeld. Het lag voor de hand dat het definitieve GBP een dergelijke bestemming had moeten wijzigen. De blokkering van het ontwerp in de periode van de dubbele bevrizing zorgde onvermijdelijk voor beheersproblemen. De toestand is thans zeer duidelijk. Aangezien verwezen wordt naar de inhoud van het bekende en sedert 1979 toegepaste gewestplan, is de taak van het bestuur er gemakkelijker op geworden. Wanneer een inwoner inlichtingen vraagt over de mogelijkheden om in een perceel te investeren, worden de bepalingen van het gewestplan geraadpleegd. Als er geen bijzonder bestemmingsplan bestaat, wordt het beginsel van de goede plaatselijke ordening toegepast. Men mag niet uit het oog verliezen dat op een perceel in een woongebied een eenvoudig woonhuis, maar ook een appartementsgebouw kan worden gebouwd. De afmetingen van het gebouw waarvoor de bevoegde overheid een vergunning kan afgeven, worden vastgesteld volgens het beginsel van de goede plaatselijke ordening. De gemachtigde ambtenaar wiens advies verplicht is als er geen BBP bestaat, zal zich baseren op het tweede ontwerp van GBP. Op die manier kan het bestuur de aanvragers duidelijke inlichtingen verstrekken.

Dezelfde volksvertegenwoordiger benadrukt de noodzaak om over een duidelijk instrument te beschikken. Daartoe moet het GBP zoveel mogelijk BBP's opheffen waarvan de bepalingen in strijd zijn met de hogere plannen. De voornoemde BBP's moeten geanalyseerd worden en, indien nodig, uitdrukkelijk opgeheven worden. Zal in het geval waarin het GBP een bestemming zou verbieden die door een preciezer en restrictiever BBP zou worden toegestaan, de theorie van de impliciete opheffing toegepast worden krachtens het beginsel van de hiërarchie van de normen?

De Staatssecretaris herhaalt wat hij heeft gezegd over de gevolgen van het Gulledele-arrest. Een BBP mag in geen

s'agit-là de l'effet dévastateur de l'arrêt " Val d'Or " prononcé par le Conseil d'Etat.

A la question de M. Benoît Cerexhe relative aux zones d'industries, le Secrétaire d'Etat concède que le plan de secteur est manifestement plus restrictif à l'égard de ce genre d'activités. Il ne faut cependant pas perdre de vue que l'application de la théorie du double gel n'aurait de toute façon pas permis de débloquent des demandes de permis de ce type.

M. Marc Cools félicite le Secrétaire d'Etat pour l'effort de publicité et d'information constaté à l'occasion de l'organisation de l'enquête publique. Si la solution adoptée par le Gouvernement constitue le bon choix, le député éprouve des inquiétudes à l'égard de la sécurité juridique des plans d'urbanisme. Le double gel constituait, de toute évidence, une mauvaise solution et posait de nombreux problèmes pratiques. Il cite l'exemple d'un projet privé de création d'une infrastructure dans sa commune, conforme au plan de secteur.

Le premier projet de PRAS avait sans raison aucune affecté la parcelle en question en zone d'équipement public. Il était évident que le PRAS définitif aurait dû changer une telle affectation. Le blocage du projet durant la période du double gel ne manquait pas de susciter des difficultés de gestion. La situation est actuellement très claire. Comme on se réfère au contenu du plan de secteur, connu et appliqué depuis 1979, la tâche de l'administration est dorénavant facilitée. Lorsqu'un administré demande des informations sur les possibilités d'investissements sur une parcelle, on consulte les dispositions du plan de secteur et à défaut de plan particulier d'affectation du sol, on applique le principe du bon aménagement des lieux. Il ne faut pas perdre de vue que sur un terrain situé en zone d'habitat, il est possible de construire une simple villa mais aussi un immeuble à appartements multiples. C'est selon le principe du bon aménagement des lieux que sera déterminé le gabarit susceptible d'être autorisé par l'autorité délivrante. Le fonctionnaire-délégué, dont l'avis est obligatoire en cas d'inexistence de PPAS, s'inspirera du deuxième projet de PRAS. L'administration peut ainsi clairement informer les demandeurs.

Le même député insiste sur la nécessité de disposer d'un outil clair. Il faut pour ce faire que le PRAS abroge un maximum de PPAS dont les dispositions sont contraires aux plans supérieurs. Les PPAS précités doivent être analysés et, si nécessaire, abrogés explicitement. Dans le cas où le PRAS interdirait une affectation qu'un PPAS plus précis et plus restrictif permettrait, la théorie de l'abrogation implicite suite au principe de la hiérarchie des normes sera-t-elle appliquée ?

Le Secrétaire d'Etat réitère ses propos sur les conséquences de l'arrêt dit " Val d'Or ". Un PPAS ne peut être contraire

enkel opzicht in strijd zijn met een GBP. Het mag wel preciezer zijn, maar het moet er wel mee in overeenstemming blijven.

In antwoord op het voorstel van de vorige spreker over de bestaande BBP's preciseerd de staatssecretaris dat het om een zware taak gaat waarvan de uitvoering toch overwogen wordt. Men mag niet vergeten dat er voor de negentien gemeenten wel 600 BBP's bestaan en dat de analyse ervan grondig onderzoek vergt. Een dergelijk ondersteunend werk is weliswaar noodzakelijk voor de rechtszekerheid en de transparantie, maar dit mag de openbaarmaking van een definitief GBP niet vertragen.

De heer Philippe Debry wijst op een tegenstrijdigheid tussen wat de staatssecretaris verklaard heeft en wat te lezen staat in zijn omzendbrief over de al dan niet opheffing van de BBP's die van na het GewOP dateren. De omzendbrief voorziet immers in een derde fase waarin het van belang is te "onderzoeken of er eventueel een BBP... bestaat voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft" en in een vierde fase waar "voor de BBP's... die bindend zijn geworden na de datum van definitieve goedkeuring van het GewOP, ... geen onderzoeken (moeten) worden uitgevoerd."

De staatssecretaris bevestigt dat de BBP's niet in strijd mogen zijn met de hogere plannen rekening houdend met artikel 50 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Men moest het Gulledele-arrest van de Raad van State niet kennen om zo'n standpunt in te nemen.

De heer Benoît Cerexhe is het niet eens met de staatssecretaris. Het voornoemde artikel 50 is meer genuanceerd. Het preciseerd immers dat een bijzonder bestemmingsplan mag afwijken van de hogere plannen mits die afwijking behoorlijk met redenen omkleed wordt en bepaalde welomschreven voorwaarden in acht genomen worden. Er is bijgevolg een vrij ruime mogelijkheid om af te wijken.

De staatssecretaris wijst erop dat die mogelijkheid echter beperkt blijft en dat moet worden bewezen dat de behoefte niet bestond toen het plan werd goedgekeurd.

De heer Vincent De Wolf deelt het standpunt van de heer Marc Cools. Hij bevestigt dat het redigeren van duidelijke teksten een bijkomende stap naar de burger toe zou zijn en dat daarmee niet alleen de gemeenten, maar ook het Gewest een dienst zou worden bewezen. Dergelijke stappen zouden bovendien stroken met de regeringsverklaring. Hij vindt daarenboven dat de theorie van de impliciete opheffing uit juridisch oogpunt niet opgaat. Het is bijgevolg wenselijk dat de teksten van het tweede GBP beter geformuleerd worden.

In verband met de tweede vraag van de heer Marc Cools vindt de heer Vincent De Wolf dat de bepalingen van een lager plan restrictiever moeten kunnen zijn dan die van een hoger plan.

à un PRAS, ni dans un sens ni dans l'autre. S'il peut être plus précis, il doit rester conforme.

A la suggestion du précédent orateur relative aux PPAS existants, le Secrétaire d'Etat précise qu'il s'agit-là d'une lourde tâche qui est cependant envisagée. Il ne faut pas perdre de vue qu'il existe pour les dix-neuf communes pas moins de 600 PPAS et que leur analyse nécessite une étude fouillée. Si un tel travail d'accompagnement s'avère nécessaire pour la sécurité juridique et la transparence, il n'est cependant pas envisageable qu'une telle démarche retarde la publication d'un PRAS définitif.

M. Philippe Debry relève une contradiction entre les déclarations du Secrétaire d'Etat et les dispositions contenues dans sa circulaire concernant l'abrogation ou non des PPAS postérieurs au PRD. Il est en effet stipulé, dans la troisième étape prévue par celle-ci, qu'il importe de "vérifier l'existence éventuelle d'un PPAS... couvrant la parcelle faisant l'objet de la demande", et la quatrième étape selon laquelle "pour les PPAS... devenus obligatoires après la date d'adoption du PRD, il ne faudra procéder à aucune vérification."

Le Secrétaire d'Etat confirme qu'au regard de l'article 50 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, les PPAS ne peuvent être contraires aux plans supérieurs. Il n'a pas été nécessaire d'être informé du contenu de l'arrêt du Conseil d'Etat dit "Val d'Or" pour adopter une telle position.

M. Benoît Cerexhe ne peut s'aligner sur la position du Secrétaire d'Etat. Le contenu de l'article 50 précité est plus nuancé. Celui-ci précise en effet que le plan particulier d'affectation du sol peut déroger aux plans supérieurs moyennant due motivation et respect de certaines conditions bien précises. On constate dès lors une possibilité de dérogation assez large.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que cette dernière reste cependant limitée et conditionnée par la nécessité de démontrer que le besoin n'existait pas lorsque le plan a été approuvé.

M. Vincent De Wolf partage le point de vue développé par M. Marc Cools. Il confirme que la rédaction de textes clairs constituerait un pas supplémentaire en direction du citoyen, que cela rendrait un service, non seulement à la commune mais aussi à la Région. Une telle démarche serait de surcroît conforme au contenu de la déclaration gouvernementale. Il estime en outre que la théorie de l'abrogation implicite reste boiteuse sur le plan juridique. Il est dès lors souhaitable qu'à l'occasion de l'élaboration du deuxième PRAS, il soit procédé à un toilettage des textes.

En ce qui concerne la deuxième question posée par M. Marc Cools, il semble à M. Vincent De Wolf que les dispositions d'un plan inférieur doivent pouvoir être plus restrictives que celles contenues dans un plan supérieur.

De heer Marc Cools bevestigt het standpunt van de vorige spreker en verwijst bij wijze van voorbeeld naar de problemen die kunnen rijzen in een voor huisvesting bestemde huizenblok wanneer het volgens een BBP in een groengebied gelegen is en een eigenaar die er wenst te bouwen, zijn aanvraag baseert op het feit dat het perceel in kwestie volgens het GBP in een woongebied gelegen is.

De staatssecretaris is van oordeel dat de lokale besturen de installatie van kantoren in gemengde gebieden steeds kunnen beperken om de vestiging van woningen te stimuleren.

Volgens commissievoorzitter Bernard Clerfayt zou een door een BBP opgelegd bouwverbod daar waar het GBP wel mogelijkheden zou bieden, het gemeentebestuur in een moeilijke situatie brengen tegenover het Gewest. Een norm die restrictiever is dan die welke kantooroppervlakten van 200 m<sup>2</sup> toestaat, die verantwoord wordt door de behoeften van de wijk in kwestie en behoorlijk met redenen omkleed wordt, blijft binnen de perken van de wet.

De staatssecretaris bevestigt dat wijzigingen mogelijk zijn binnen een huizenblok of een deel van een huizenblok. Hij antwoordt eveneens aan de heren Vincent De Wolf en Marc Cools dat er tijdens deze zittingsperiode werk zal worden gemaakt van een vereenvoudiging van de wetgeving. De wetteksten zijn immers ingewikkeld en druisen daardoor in tegen de democratische beginselen en de zin voor creativiteit. Het is thans zo ver gekomen dat de uitzondering de regel wordt omdat de wetgeving zo streng is. Er kan een vergelijking gemaakt worden met de belastingwetgeving die alleen sommige deskundigen tot in de puntjes kennen.

De staatssecretaris zal in de komende weken een juridische doorlichting laten uitvoeren om te bepalen hoe de wetgeving kan worden vereenvoudigd.

De heer Johan Demol werpt het probleem op van een wijk of een huizenblok in een gemengd gebied of in een woongebied waarvoor geen enkele vergunningsaanvraag voor de bouw van woningen meer zou worden ingediend. De ingediende vergunningsaanvragen hebben alleen betrekking op de installatie van kantoren. Zou er geen risico van verkrotting bestaan dat dan een wijziging van het GBP rechtvaardigt?

De staatssecretaris is gevoelig voor het risico van bouwvallen in sommige wijken. Hij herinnert eraan dat het tweede ontwerp van GBP soepeler is om de installatie toe te staan van handelszaken en van activiteiten met betrekking tot immateriële goederen en materiële diensten. Hij haalt in dit verband de volgende voorbeelden aan: informatica, grafische industrie, schoonmaakbedrijven, documentenvervoer,...

Op de vraag over de stadsvernieuwing antwoordt de staatssecretaris dat hij wil weten in hoeverre de privé-sector hier voor belangstelling heeft. Waarom gedijt de stadsver-

M. Marc Cools confirme le point de vue du précédent orateur et cite l'exemple de problèmes pouvant survenir dans un îlot affecté à de l'habitat lorsqu'un PPAS situe celui-ci en zone verte, et qu'un propriétaire désireux d'y construire, fonde sa demande sur l'affectation de cette parcelle par le PRAS en zone résidentielle.

Le Secrétaire d'Etat considère qu'il est toujours loisible aux pouvoirs locaux de limiter l'installation de bureaux dans des zones mixtes pour favoriser l'implantation de logements.

Selon le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, une interdiction pure et simple de construction par un PPAS là où le PRAS offrirait des possibilités, signifie clairement une mise en porte à faux de l'autorité communale par rapport à la Région. Une norme plus restrictive par rapport à celle autorisant des surfaces de 200m<sup>2</sup> de bureaux justifiée par les besoins du quartier concerné, et moyennant due motivation, reste dans les limites légales.

Le Secrétaire d'Etat confirme les possibilités de modulations au sein d'un îlot ou d'une partie d'un îlot. Il répond également à MM. Vincent De Wolf et Marc Cools, que la simplification de la législation constituera un des grands chantiers de la législature. La complexité des textes légaux est en effet contraire aux principes démocratiques et à l'esprit de créativité. On assiste actuellement à une dérive telle que les rigidités de la législation transforment l'exception en règle. Un parallèle peut être fait avec la législation fiscale dont les subtilités sont uniquement maîtrisées par certains experts.

Le Secrétaire d'Etat fera procéder dans les prochaines semaines à un audit juridique en vue de définir des pistes de simplification de la législation.

M. Johan Demol soulève le problème d'un quartier ou d'un îlot situé en zone mixte ou de logements, pour lequel aucun demandeur de permis désireux de construire des logements ne se manifesterait plus. Les seules demandes viseraient à installer des bureaux. N'assisterait-on pas à un risque de délabrement justifiant alors une modification du PRAS ?

Le Secrétaire d'Etat se dit sensible au risque de multiplication des chancres dans certains quartiers. Il rappelle que le deuxième projet de PRAS présente davantage de souplesse en vue de l'autorisation d'installation de commerces et d'activités de production de biens immatériels et de services matériels. Il cite à cet égard les exemples suivants : l'informatique, le graphique, le nettoyage, le transport de documents... .

A la question sur la rénovation urbaine, le Secrétaire d'Etat souhaite mesurer l'intérêt du secteur privé en la matière. Pourquoi la rénovation fonctionne-t-elle bien à l'étranger,

nieuwing goed in het buitenland, terwijl er in Brussel nauwelijks iets van te merken valt? Hij weet dat de investeerders bereid zijn mee te werken aan de bezinning hierover. Hij herinnert er ten slotte aan dat de bepalingen die het begrip “Prioritair Actieprogramma” (PAP) in de ordonnantie opnemen, in bepaalde zones afwijkingen van de planologische bepalingen toestaan. Het PAP fungeert in zekere zin als de uitlaatklep van het systeem.

#### *Tweede deel*

De heer Jos Van Assche wijst erop dat het eerste en het tweede ontwerp van GBP verschillen op het vlak van de bestemming. Volgens hem laat de staatssecretaris de bestemming primeren op de bestaande situatie. Hij kan in dit verband het antwoord op de vraag van zijn collega Johan Demol niet begrijpen. Men moet in ieder geval zeer soepel zijn bij het afgeven van vergunningen in de probleemwijken.

De staatssecretaris dacht dat zijn laatste antwoorden duidelijk waren. Het tweede ontwerp van GBP houdt immers rekening met de opmerkingen die bij het eerste openbaar onderzoek werden gemaakt. Bepaalde activiteiten werden veiliggesteld, hoewel die niet overeenkwamen met de bestemmingskaart. Een onderneming die reeds gevestigd was in een gebied dat niet voorzag in een dergelijke activiteit of die de toegestane drempels overschrijdt, kan er blijven indien, in voorkomend geval, haar milieuvergunning hernieuwd wordt.

Mevrouw Julie de Groote wenst de datum te kennen van de inventaris die werd gebruikt om de kaart van de bestaande situatie op te stellen. Het gaat immers om een zeer relatieve actuele situatie. Men kan zich voorstellen dat er op drie jaar tijd nieuwe kantoren zijn bijgekomen in bepaalde gebieden.

De staatssecretaris bevestigt dat men de laatste hand heeft gelegd aan de inventaris na het openbaar onderzoek over het eerste ontwerp van GBP. Als de volksvertegenwoordigster kennis heeft van nieuwe elementen die niet meer zouden overeenkomen met de kaart van de bestaande situatie, kan zij hem de inlichtingen verstrekken. De personen die met deze wijzigingen te maken hebben, kunnen zich eveneens doen kennen tijdens het nieuw openbaar onderzoek.

De heer Philippe Debry stelt zich vragen bij het door de staatssecretaris aangevoerde begrip “op geoorloofde wijze” en meer bepaald bij de kwestie van de kantoren die in woongebieden geïnstalleerd worden. Er bestaat discussie over de datum waarvoor er al dan niet een vergunning vereist was. Is de referentiedatum wel degelijk die van de inwerking-treding van de bouwvergunning van de Agglomeratie van 1975?

Volgens de staatssecretaris gaat deze discussie over de vraag of voor de wijzigingen van de bestemming tot kantoorruimte een stedenbouwkundige vergunning sedert 1975

alors qu’à Bruxelles on n’en ressent guère les effets ? Il sait que les investisseurs sont intéressés à participer à une réflexion sur ce sujet. Il rappelle enfin que les dispositions insérant dans l’ordonnance la notion de plan d’action prioritaire (P.A.P.) permettent de déroger dans certaines zones aux dispositions planologiques. Le P.A.P. constitue en quelque sorte la soupape du système.

#### *Deuxième partie*

M. Jos Van Assche relève qu’entre le premier et le deuxième projet de PRAS, la différence se situe au niveau de l’affectation. Le Secrétaire d’Etat ferait d’après lui primer l’affectation sur la situation existante. Il ne peut dans ce contexte comprendre la réponse donnée à la question posée par son collègue M. Johan Demol. Il importe en tout cas de se montrer très souple pour la délivrance de permis dans les quartiers à problèmes.

Le Secrétaire d’Etat croyait avoir été clair dans ses dernières réponses. Le second projet de PRAS incorpore en effet les remarques émises lors de la première enquête publique. On a sécurisé certaines activités alors que celles-ci ne correspondaient pas à la carte d’affectation. Une entreprise déjà installée dans une zone ne prévoyant pas une telle activité ou dépassant les seuils autorisés, pourra s’y maintenir, le cas échéant, moyennant le renouvellement de son permis d’environnement.

Mme Julie de Groote souhaite connaître la date du relevé utilisé pour l’élaboration de la carte de situation existante. Il s’agit en effet d’une situation actuelle très relative. On peut imaginer qu’en trois ans, de nouveaux bureaux n’auront pas manqué de s’installer dans certaines zones.

Le Secrétaire d’Etat confirme que le relevé a été finalisé après l’enquête publique du premier projet de PRAS. Si la députée a connaissance d’éléments nouveaux qui ne correspondraient plus à la carte de la situation existante, il lui est loisible de lui donner l’information. Les personnes concernées par ces modifications peuvent également se manifester pendant la durée de la nouvelle enquête publique.

M. Philippe Debry s’interroge sur la notion de situation licite invoquée par le Secrétaire d’Etat et plus particulièrement sur les bureaux installés en zone de logement. Une controverse existe sur la date avant laquelle il fallait ou non un permis. La date de référence est-elle bien celle de l’entrée en application du règlement d’Agglomération sur la bâtisse de 1975 ?

Selon le Secrétaire d’Etat, cette controverse porte sur la question de savoir si les changements d’affectation en bureaux doivent faire l’objet d’un permis d’urbanisme depuis

vereist is krachtens de agglomeratieverordening op de gebouwen of sedert de inwerkingtreding van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw van 29 augustus 1991.

De kwestie van de wettigheid van artikel 2, 2°, g, van titel I van de voornoemde verordening is aan de rechtbanken voorgelegd.

Omzendbrief 008 van 17 februari 1995 betreffende het verstrekken van stedenbouwkundige inlichtingen krachtens artikel 174 van de voornoemde ordonnantie van 29 augustus 1991 bevestigt de toepassing van de door de voornoemde verordening opgelegde regeling. Deze omzendbrief wordt in principe strikt toegepast door de gemeenten.

Ondertussen heeft het Hof van Beroep van Brussel, ondanks heel wat tegenstrijdige rechterlijke beslissingen, zeer onlangs de wettigheid van de bouwverordening bevestigd.

De staatssecretaris neemt akte van deze rechtspraak en zal erop toezien dat de omzendbrief correct toegepast wordt.

De heer Philippe Debry vindt het jammer dat voorschrift 0.5. betreffende de binnenterreinen van de huizenblokken niet dwingend genoeg is. Het preciseert alleen dat "... de opwaardering van de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit ... (dient) te worden bevorderd.". Het eerste ontwerp van GBP was op dit vlak stringenter.

De staatssecretaris maakt zich weinig zorgen over dit semantisch probleem. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening op 1 januari 2000 in werking treedt en dat de bepalingen terzake zeer duidelijk zullen zijn.

De heer Philippe Debry stelt vast dat voorschrift 0.9.bis toestaat dat de bestemming van niet-uitgebate gebouwen die vóór 1962 gebouwd werden gewijzigd wordt op voorwaarde dat de door de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten vastgestelde grenzen niet overschreden worden. Men moet er zich van bewust zijn dat het begrip "niet-uitbating" niet in de woordenlijst is opgenomen en nergens gepreciseerd wordt van wanneer die niet-uitbating moet dateren. Zo'n begrip houdt het risico in dat de bestaande bedrijven kwetsbaarder worden. Het zorgt daarenboven voor een ongelijke behandeling van de verschillende eigenaars in het kader van het GBP en werkt de bouw van kantoren en speculatie in de hand.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de indieners van het tweede ontwerp van GBP ijveren voor de renovatie van de niet-uitgebate gebouwen.

Er bestaat reeds in onze stedenbouwkundige regelgeving een definitie van niet-uitgebaat gebouw. Om te voorkomen dat er verschillende definities van eenzelfde term worden gehanteerd werd ervoor gekozen om geen nieuwe definitie

1975 en vertu du règlement d'Agglomération sur la bâtisse ou depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991.

La question de la légalité de l'article 2, 2°, g, du titre I du règlement précité a été soumise aux tribunaux.

La circulaire 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques en application de l'article 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 susmentionnée confirme l'application du régime imposé par le Règlement. Celle-ci est en principe rigoureusement appliquée par les communes.

Entre-temps, bien que des décisions judiciaires contraires soient intervenues, la Cour d'Appel de Bruxelles a réaffirmé, tout récemment, la légalité du règlement sur la bâtisse.

Le Secrétaire d'Etat prend acte de cette jurisprudence et veillera à assurer l'application de la circulaire.

M. Philippe Debry regrette le contenu peu contraignant de la prescription 0.5. relative aux intérieurs d'îlots. Celle-ci précise uniquement que "l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères... doit être favorisée." Le premier projet de PRAS se montrait plus contraignant en la matière.

Le Secrétaire d'Etat se dit peu préoccupé par ce problème relevant de la sémantique. Il ne faut en effet pas perdre de vue qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2000, le Règlement Régional d'Urbanisme sera en vigueur et que les dispositions de celui-ci sont très précises en la matière.

M. Philippe Debry constate que la prescription 0.9.bis permet de changer l'affectation d'immeubles inexploités construits avant 1962, moyennant le respect des limites fixées par la CASBEA. Il importe d'être conscient que la notion d'inexploitation n'est pas prévue au glossaire et qu'il n'est nulle part précisé de quand doit dater cette même inexploitation. Une telle notion présente un risque manifeste de fragilisation des entreprises existantes. Elle crée de plus une inéquité des différents propriétaires face au PRAS et constitue une porte ouverte à la création de bureaux et à la spéculation.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que la volonté des auteurs du second projet de PRAS était marquée par un souci de rénovation des bâtiments inexploités.

Il existe déjà dans notre législation urbanistique une définition de l'immeuble inexploité. Afin d'éviter de multiplier les définitions sur un même terme, il a été choisi de ne pas en créer une nouvelle. Sur base des résultats de l'enquête



te geven. Op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek, het advies van de gemeenten en de GOC zal de Regering beslissen of het al dan niet nuttig is in het GBP een specifieke definitie op te nemen dan wel de definitie vermeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990 betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen.

De heer Philippe Debry stelt vast dat de keuze van de inventaris van de winkelgalerijen door middel van G-punten op de kaart nieuw is. Dat bestond niet in het eerste ontwerp van GBP. Komen alle punten op de kaart overeen met bestaande galerijen?

De heer Yaron Pesztat merkt op dat een niet-bestaande galerij opgenomen is in de zone G. Het gaat om het Libris-huizenblok dat tussen de Gulden-Vlieslaan, de Lakenweversstraat en de Hoedenmakersstraat ligt.

De staatssecretaris antwoordt ontkennend op de eerste vraag en preciseert dat de gemeente Elsene gevraagd heeft om een G-punt in het voornoemde huizenblok in te voegen.

De heer Philippe Debry herinnert zich dat bij de bespreking van het eerste ontwerp van GBP een aantal vragen werd gesteld aan de gewezen minister van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Die vragen zijn opgenomen in stuk 1-293/1 – 1997/1998. De voorganger van de staatssecretaris had in ieder geval geen nauwkeurige antwoorden gegeven. Blijven die interpretaties ongewijzigd?

Dezelfde volksvertegenwoordiger haalt het voorbeeld aan van het begrip “bij een woning behorende kantoren” waarvan de oppervlakte tussen 75 en 200m<sup>2</sup> schommelt. Kunnen de uitbating en de bewoning van de hogere verdiepingen van elkaar gescheiden worden?

De commissievoorzitter, de heer Bernard Clerfayt, deelt de commissieleden mee dat stuk A-293/1 – 1997/1998 een bespreking tussen parlementsleden en een minister weergeeft en dat het in geen geval als een tweede verklaring van gebruikte termen mag worden beschouwd. De staatssecretaris is het hiermee eens. Hij bevestigt dat hij een openbaar onderzoek laat uitvoeren over een ontwerp van GBP dat met dat doel is uitgewerkt en waarover een akkoord is bereikt na besprekingen waaraan de heer Philippe Debry had deelgenomen. Nu moeten de opmerkingen afgewacht worden.

De heer Yaron Pesztat staat erop men niet uit het oog verliest dat de Regering na het openbaar onderzoek geen antwoord had gegeven op de vragen in verband met de definities. Die vragen zullen vast en zeker opnieuw gesteld worden door de gemeenten en de inwoners.

De staatssecretaris wenst in deze fase van de procedure geen lange of restrictieve antwoorden te geven op vragen die tijdens het openbaar onderzoek gesteld zullen worden.

publique, des avis des communes et de la CRD, le Gouvernement décidera s’il est utile ou non de créer une définition propre au PRAS ou de reprendre celle proposée par l’arrêté de l’Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l’acquisition par les communes d’immeubles abandonnés.

M. Philippe Debry constate que le choix du relevé des galeries commerçantes par le biais de points G sur la carte est neuve. Il n’existait en effet pas dans le premier projet de PRAS. Tous les points repris dans la cartographie correspondent-ils à des galeries existantes ?

M. Yaron Pesztat a remarqué qu’une galerie non existante est reprise en zone G. Il s’agit de l’îlot Libris situé entre les voiries Toison d’Or, Drapiers et Chapeliers.

Le Secrétaire d’Etat répond par la négative à la première question et précise que l’insertion d’un point G au niveau de l’îlot précité résulte d’une demande en provenance de la commune d’Ixelles.

M. Philippe Debry se rappelle qu’un certain nombre de questions avaient été posées à l’ancien ministre de l’aménagement du territoire et de l’urbanisme à l’occasion de l’échange de vues sur le premier projet de PRAS. Elles sont reprises dans le document A-293/1 – 1997/1998. Le prédécesseur du Secrétaire d’Etat n’avait pas, dans tous les cas, donné des réponses précises. Les interprétations restent-elles les mêmes ?

Le même député cite l’exemple de la notion de bureaux liés à du logement et dont la superficie oscille entre 75 et 200m<sup>2</sup>. L’exploitation et l’habitation des étages supérieurs peuvent-elles être dissociées ?

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, informe les membres de la commission que le document A-293/1 – 1997/1998 relate un échange de vues entre des parlementaires et un ministre et que celui-ci ne peut, en aucun cas, être considéré comme constituant un deuxième glossaire. Ce point de vue est partagé par le Secrétaire d’Etat. Celui-ci confirme qu’il soumet à l’enquête publique un nouveau projet de PRAS élaboré à cette fin et qui a fait l’objet d’un accord intervenu à la suite de débats auxquels M. Philippe Debry avait participé. Il importe maintenant d’attendre les remarques telles qu’elles seront formulées.

M. Yaron Pesztat tient à ce que l’on ne perde pas de vue qu’en ce qui concerne les définitions, le Gouvernement n’avait pas donné de réponse après l’enquête publique. Elles seront dès lors à coup sûr posées à nouveau par les communes et les habitants.

Le Secrétaire d’Etat ne souhaite pas donner, à ce stade de la procédure, de réponses larges ou restrictives à des questions qui seront posées durant l’enquête publique. Il

In een latere fase van die procedure zal men nauwkeuriger moeten zijn.

De heer Philippe Debry verwijst naar voorschrift 4.4. dat kantoren toestaat die de drempels overschrijden die vastgesteld zijn door de kaart van de toelaatbare kantooppervlakten. Waarom worden die kantoren niet in aanmerking genomen bij de berekeningen bij de kaart van de bestaande kantoren?

Dezelfde volksvertegenwoordiger onderstreept de nadelige gevolgen van datzelfde voorschrift voor de gemengde projecten in sterk gemengde gebieden. Het voorschrift kan weliswaar gebruikt worden om de gevolgen van de stadskankers weg te werken, maar kan gevaar opleveren voor de ongerepte gebieden van de tweede kroon. Dit voorschrift is inadequaat en moet dus gewijzigd worden.

Dezelfde volksvertegenwoordiger heeft de punten van wisselend gemengd karakter onderzocht. Hij heeft akte genomen van de verklaringen van de staatssecretaris die meent dat deze techniek de zaken zou vereenvoudigen. Toen dit begrip ingevoerd werd, diende een bijkomend punt aan de legende te worden toegevoegd en is de lezing er niet makkelijker op geworden. Zal het perceel op het binnenterrein van een huizenblok beschermd worden volgens de hoofdkleur van het huizenblok waarin het zich bevindt?

Nemen we als voorbeeld een huizenblok bestemd als woongebied en waarvan een bouwlijn in een gemengd gebied ligt als gevolg van een punt van gemengd karakter. Daarachter zijn soms grote opslagplaatsen gebouwd. Er kan een tegenstrijdigheid ontstaan als er gebouwd kan worden volgens het gemengde karakter van het perceel, terwijl de afgifte van een dergelijke vergunning onmogelijk zou moeten zijn volgens de regel die van toepassing is op het binnenterrein van een huizenblok. Een en ander moet dus verduidelijkt worden.

De staatssecretaris antwoordt hierop dat in alle gebieden, ongeacht of er punten van wisselend gemengd karakter zijn, het algemene voorschrift betreffende de bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken van toepassing is. Bijgevolg zijn er speciale regelen van openbaarmaking nodig wanneer de werken op een diepte van meer dan 20 meter vanaf de bouwlijn worden uitgevoerd. Bij de werken moeten bovendien de bijzondere voorschriften nageleefd worden.

Wanneer het huizenblok naast een punt van wisselend gemengd karakter ligt, dient men ervan uit te gaan dat het in een woongebied ligt en dat de voorschriften betreffende de gemengde gebieden van toepassing zijn op de percelen die langs de openbare weg liggen. In een gemengd gebied zijn de percelen die langs de openbare weg liggen, onderworpen aan de voorschriften betreffende de woongebieden.

Volgens de eerste mogelijkheid zijn de handelingen en werken op een diepte van meer dan 20 meter vanaf de bouwlijn onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaar-

conviendra d'être plus précis à un stade ultérieur de la procédure en question.

M. Philippe Debry se réfère à la prescription 4.4. autorisant des bureaux dépassant les seuils fixés par la CASBEA. Pourquoi ceux-ci ne sont-ils pas pris en compte pour les calculs concernés par la carte des bureaux existants ?

Le même député souligne les effets pervers de cette même prescription pour les projets mixtes en zone de forte mixité. Si celle-ci peut être utilisée pour supprimer les effets des chancres urbains, elle risque de s'avérer dangereuse dans les zones vierges de la seconde couronne. Cette prescription non appropriée doit donc être modifiée.

Le même député s'est penché sur les points de variation de mixité. Il a pris acte des déclarations du Secrétaire d'Etat, selon lesquelles cette technique permettrait davantage de simplification. L'introduction de cette notion a cependant causé l'ajout à la légende d'un point supplémentaire et créé davantage de difficultés de lecture. La parcelle en intérieur d'îlot sera-t-elle protégée en fonction de la couleur principale de l'îlot dans laquelle elle figure ?

Prenons l'exemple d'un îlot affecté en zone d'habitat et dont une part de bâtisse est en zone mixte du fait d'un point de mixité. Derrière celui-ci, de grands entrepôts ont parfois été construits. Une contradiction peut survenir en cas de possibilité de construction en fonction du caractère mixte de la parcelle, alors qu'une telle autorisation devrait être impossible selon la règle en vigueur à l'intérieur de l'îlot. Une clarification s'avère dès lors être nécessaire.

Le Secrétaire d'Etat répond que, dans toutes les zones, qu'il y ait point de variation de mixité ou non, la prescription générale sur la protection des intérieurs d'îlots s'applique. Il faut donc des mesures particulières de publicité lorsque les travaux s'étendent au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir du front de bâtisse. Les travaux doivent, en outre, respecter les prescriptions particulières.

Lorsque l'îlot est flanqué d'un point de variation de mixité, il y a lieu de lire en zone d'habitation, que les parcelles à front de voirie bénéficient des prescriptions relatives à la zone mixte ; et en zone de mixité, que les parcelles à front de voirie bénéficient des prescriptions relatives à la zone d'habitation.

Dans la première hypothèse, les actes et travaux au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir du front de bâtisse sont soumis aux mesures particulières de publicité ; et dans

making. Volgens de tweede mogelijkheid mogen alleen de werken aan de woning en aan de uitrustingen het binnen-terrein van het huizenblok aantasten.

De heer Benoît Cerexhe heeft de staatssecretaris horen verklaren dat het tweede GBP de huisvestingsfunctie meer wil stimuleren dan het eerste GBP. Hij vraagt waarom het begrip “maas” daartoe meer aangewezen is dan het begrip “huizenblok”. Is de oppervlakte van de potentiële kantoren berekend?

De staatssecretaris is er zich van bewust dat zijn antwoord als onvolledig zal worden beschouwd. Hij zal tijdens de openbare vergadering uitgebreider antwoorden op de vragen van meer politieke aard. Hij voegt eraan toe dat de verwijzing naar het begrip “huizenblok” nadelige gevolgen had voor sommige wijken. Bepaalde huizenblokken raakten verzadigd, waardoor het aantal kantoren in de aangrenzende huizenblokken toenam. Met het begrip “maas” kan er soepeler gewerkt worden en vooral meer rekening worden gehouden met het begrip “wijk”. De staatssecretaris is er zich terdege van bewust dat het probleem niet onmiddellijk opgelost zal worden. Van de 91 bestaande mazen zijn er immers al 26 verzadigd. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat een maas een groepering van huizenblokken is waar voorheen geen kantoren meer geïnstalleerd mochten worden, maar dat de totale oppervlakte van die kantoren bereikt is. De totale kantooropvangcapaciteit wordt bijgevolg niet verhoogd.

De heren Denis Grimberghs en Yaron Pesztat vragen of de basiscijfers gewijzigd werden na de opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek gemaakt werden. Aangezien de coëfficiënten verschillend zijn – terwijl het mogelijk was de cijfers op het niveau van het huizenblok te controleren – kan dit werk thans niet meer uitgevoerd worden op het niveau van de maas.

De staatssecretaris herhaalt dat de invoering van de mazen geenszins een maatregel is om het totale aantal m<sup>2</sup> kantooroppervlakte te verhogen. Het gevolg zal zelfs averechts zijn. De groepering van huizenblokken, waarvan sommige de drempels inzake toelaatbare kantooroppervlakte hadden bereikt, met andere huizenblokken waarvan het coëfficiënt negatief blijft, kan tot een negatief saldo leiden. Er zij op gewezen dat volgens het eerste ontwerp van GBP de verzadiging van een huizenblok geen gevolgen had voor de capaciteit om nieuwe kantoren te vestigen in het aangrenzende huizenblok.

De heer Benoît Cerexhe wijst op een tegenstrijdigheid tussen bepaalde verklaringen van de staatssecretaris in de krant Le Soir en voorschrift 0.13. In de krant staat dat de belangrijkste wijziging van het nieuwe ontwerp van GBP betrekking had op de kleine kantooroppervlakten van minder dan 200 m<sup>2</sup>. In het eerste ontwerp werden zij niet gelijkgesteld met kantoren. In het tweede ontwerp worden de kantoren waarvan de oppervlakte tussen 75 en 200 m<sup>2</sup> schommelt, wel als kantoren beschouwd. Dit is in strijd met het voornoemde voorschrift dat als volgt luidt: “... Voor de naleving van de

la seconde, seuls les travaux relatifs au logement et aux équipements peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot.

M. Benoît Cerexhe a entendu le Secrétaire d'Etat affirmer que le deuxième PRAS vise, davantage que le premier, à favoriser la fonction de logement. Il se demande cependant comment l'utilisation de la notion de maille remplirait mieux ce rôle que celle du concept d'îlot. A-t-on procédé au calcul de la superficie des bureaux potentiels ?

Le Secrétaire d'Etat est conscient que sa réponse sera considérée comme partielle. Il répondra plus amplement en séance publique aux questions plus politiques. Il ajoute que la référence au concept d'îlot avait des effets pervers dans certains quartiers. On assistait à un phénomène de saturation d'îlots bien déterminés avec pour conséquence une augmentation du nombre de bureaux dans les îlots voisins. La référence à la notion de maille permet davantage de souplesse et surtout de mieux intégrer la notion de quartier. Le Secrétaire d'Etat est bien conscient que le problème ne sera pas immédiatement résolu. Sur les 91 mailles existantes, 26 d'entre elles sont en effet déjà saturées. Il ne faut cependant pas perdre de vue que, si une maille regroupe des îlots qui précédemment ne permettaient plus l'installation de bureaux, le total des superficies de ceux-ci est soldé. La capacité totale d'installation de bureaux n'est dès lors pas augmentée.

MM. Denis Grimberghs et Yaron Pesztat se demandent si les chiffres de base ont été modifiés lors de remarques émises lors de l'enquête publique. Les coefficients étant différents, alors qu'il était possible de vérifier les chiffres au niveau de l'îlot, une telle démarche s'avère maintenant irréalisable au niveau de la maille.

Le Secrétaire d'Etat répète que l'introduction des mailles ne constitue en aucune façon une mesure permettant l'augmentation du nombre total de m<sup>2</sup> de bureaux. C'est même l'effet contraire qui se produira. En regroupant des îlots, dont certains avaient atteint les plafonds en matière de bureaux admissibles avec d'autres dont le coefficient reste négatif, on peut aboutir à un solde total négatif. Il faut savoir que, d'après le premier projet de PRAS, la saturation d'un îlot était sans incidence sur la capacité d'accueil de nouveaux bureaux dans l'îlot voisin.

M. Benoît Cerexhe relève une contradiction entre certains propos du Secrétaire d'Etat repris dans le journal Le Soir et le contenu de la prescription 0.13. Dans le quotidien, il était écrit que le principal changement du nouveau projet de PRAS concernait les petites surfaces de bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup>. Dans le premier projet, elles n'étaient pas assimilées à des bureaux. Dans le deuxième projet, ceux dont la surface oscille entre 75 et 200 m<sup>2</sup>, le sont. Ceci contredit le contenu de la prescription précitée selon laquelle : “ pour le respect de la carte de superficie des bureaux admissibles, il

kaart van de toelaatbare kantooroppervlakte is geen rekening gehouden met de vloeroppervlakten van kantoren van meer dan 75 m<sup>2</sup> en gelijk aan of minder dan 200 m<sup>2</sup> ...”.

Volgens de staatssecretaris is er wellicht verwarring ontstaan toen hij zijn contacten met de pers had. Misschien heeft hij zich niet duidelijk uitgedrukt. Het is echter niet zo belangrijk te weten wie de fout heeft begaan. De tekst van voorschrift 0.13. is niet voor interpretatie vatbaar, hoewel niet mag worden vergeten dat de vloeroppervlakte beperkt moet zijn tot 45 percent van de totale oppervlakte van de bestaande woningen.

De heer Benoît Cerexhe neemt er nota van dat de nieuwe definitie van het begrip “uitrusting van collectief belang of van openbare diensten” rekbaarder is dan het begrip in het eerste ontwerp van GBP. Het nieuwe begrip omvat immers de diensten van de plaatselijke besturen, de gebouwen waarin het parlement en de diensten van het parlement zijn gehuisvest, de diplomatieke zendingen, de consulaire posten van de door België erkende Staten en de vertegenwoordigingen van de deelgebieden. Zijn de gevolgen van deze nieuwe definitie ingeschat voor het aantal bijkomende m<sup>2</sup> kantooroppervlakte waarvoor een vergunning zou kunnen worden afgegeven?

De staatssecretaris antwoordt ontkennend. Het is moeilijk te ontkennen dat het daar niet om collectieve uitrustingen gaat. Samen met de voorzitter van de commissie, de heer Bernard Clerfayt, bevestigt hij dat het enige nieuwe element de ambassades en de vertegenwoordigingen zijn die voorheen als kantoren beschouwd werden. De gemeentehuizen, het gebouw van het gewestelijk parlement enz. werden reeds beschouwd als uitrustingen van collectief belang.

De nieuwe definitie van het begrip “uitrusting van collectief belang” is een gevolg van het streven naar coherentie ten opzichte van het begrip “publiekrechtelijke rechtspersonen” zoals bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 24 juni 1993 houdende vaststelling van de publiekrechtelijke personen voor wie de stedenbouwkundige vergunning, de verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige attesten door de gemachtigde ambtenaar worden afgegeven.

Het verbaast de heer Benoît Cerexhe dat de voor medische en paramedische beroepen gebruikte oppervlakten niet als kantoren worden beschouwd. Waarom worden de andere vrije beroepen anders behandeld?

De staatssecretaris antwoordt dat een dergelijke beslissing aansluit bij de logica van de buurtdiensten. De stafhouder van de orde van advocaten heeft hem deze vraag al gesteld.

De commissievoorzitter, de heer Bernard Clerfayt, precieert dat de verschillende behandeling van de vrije beroepen de afgifte van vergunningen vergemakkelijkt in gebieden waar maxima vastgesteld zijn. Wanneer men daarentegen een

n'est pas tenu compte des superficies de planchers de bureaux supérieurs à 75m<sup>2</sup> et inférieurs ou égaux à 200m<sup>2</sup>...”.

Selon le Secrétaire d'Etat, une confusion est sans doute survenue au moment de son contact avec la presse. Peut être ne s'était-il pas exprimé clairement. Il n'est pas utile d'identifier le responsable de l'erreur. Le texte de la prescription 0.13. n'est pas sujet à interprétation bien qu'il ne faille pas perdre de vue que la superficie de planchers doit être limitée à 45 pour cent de la superficie totale du logement existant.

M. Benoît Cerexhe note que la nouvelle définition de la notion d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est plus extensible que celle reprise dans le premier projet de PRAS. Le nouveau concept inclut, en effet, les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les missions diplomatiques, les postes consulaires des Etats reconnus par la Belgique, ainsi que la représentation des entités fédérées. A-t-on évalué l'incidence de cette nouvelle définition sur le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires qui pourraient être autorisés ?

Le Secrétaire d'Etat répond par la négative. Il est difficile de nier qu'il ne s'agit pas là d'équipements collectifs. Avec le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, il confirme que le seul élément neuf vise les ambassades et représentations qui auparavant étaient considérées comme des bureaux. Les maisons communales, l'immeuble du Parlement régional... étaient, quant à eux, déjà qualifiés d'équipements collectifs.

La nouvelle définition de la notion d'établissement d'intérêt collectif résulte du souci d'assurer une cohérence par rapport à la notion de “personnes de droit public” telle qu'elle est définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire-délégué.

M. Benoît Cerexhe s'étonne que les superficies occupées par des professions médicales et paramédicales ne sont pas considérées comme des bureaux. Pourquoi les autres professions libérales ont été traitées différemment ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'une telle décision fait suite à une logique de service de proximité. Le bâtonnier de l'ordre des avocats lui a déjà posé cette question.

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, précise que le fait de traiter les professions libérales autrement que comme de simples occupants de bureaux, facilite l'obtention de permis là où des maxima sont prévus. En

gebouw wil verkopen, kan het niet meer als kantoor verkocht worden. Het voorbeeld van de voor de ambassades bestemde lokalen dient te worden benadrukt. De beperking van het recht om een goed te verkopen waarvan de enig mogelijke bestemming een uitrusting van collectief belang is, heeft gevolgen voor de economie en de vastgoedsector.

De heer Benoît Cerexhe vraagt of er eventueel een hiërarchie is tussen de juridische gevolgen van de verklaring van de gebruikte termen, de methodologische nota en de voorschriften.

De staatssecretaris antwoordt dat alleen de verklaring van de gebruikte termen en de voorschriften, zijnde de kaarten en de geschreven voorschriften die de kaarten verduidelijken, verordenende waarde hebben. Deze documenten zijn in het Belgisch Staatsblad verschenen. Er zij genoteerd dat in het Staatsblad van 15 oktober 1999 enkele verbeteringen in de methodologische nota zullen verschijnen.

Mevrouw Isabelle Molenberg betreurde reeds de definitie van het begrip “kantoor” in het eerste ontwerp van GBP. De definitie in het tweede ontwerp is nog meer afgezwakt. Alle dienstverlenende activiteiten, call centers zijn eruit gehaald. De volksvertegenwoordigster heeft akte genomen van de verzadiging van de 26 mazen. Zijn de berekeningen uitgevoerd rekening houdend met de nieuwe definitie van het begrip “kantoor”? Als dat zo is, hoe komt het dan dat er niet meer mazen zijn waar geen nieuwe kantoren meer zouden kunnen worden gevestigd?

De commissievoorzitter, de heer Bernard Clerfayt, vraagt hoeveel mazen verzadigd zouden zijn als de oude definitie van het begrip “kantoor” zou worden toegepast.

De staatssecretaris antwoordt dat bij de berekening van het aantal verzadigde mazen (26) rekening is gehouden met de nieuwe definitie van het begrip “kantoor”. Hij vindt het moeilijk te antwoorden op de vraag van de commissievoorzitter, gelet op het grote onderzoekwerk dat daarvoor nodig zou zijn.

Mevrouw Julie de Groote stelt voor dat de gebieden waar er waarschijnlijk een verzadiging zou zijn, bepaald worden.

De staatssecretaris herhaalt zijn wens dat er geen nieuwe tekstkritiek komt. Men moet er zich immers van bewust zijn dat het tweede ontwerp van GBP veeleisender is dan het eerste wat betreft de mogelijkheden om kantoren te vestigen.

De heer Denis Grimberghs vraagt waar de kantoren zich normaliter zouden moeten bevinden. Zij zouden zich immers in de administratiegebieden moeten liggen.

De staatssecretaris deelt het standpunt van de vorige spreker in verband met de grote kantoren. Voor de andere kantoren dient te worden verwezen naar het begrip “gemengd

revanche, lorsque l'on veut réaliser un bien, celui-ci n'est plus revendable comme bureau. L'exemple des locaux affectés aux ambassades mérite d'être souligné. La limitation du droit de revendre un bien avec pour seule affectation possible de l'équipement, a un impact sur la logique économique et foncière.

M. Benoît Cerexhe pose la question d'une hiérarchie éventuelle entre les effets juridiques réservés au glossaire, à la méthodologie et aux prescriptions.

Le Secrétaire d'Etat répond que seuls le glossaire et les prescriptions, c'est-à-dire, les cartes et les prescriptions littérales qui les explicitent, ont valeur réglementaire. Ces documents ont été publiés au Moniteur belge. Il faut noter que celui du 15 octobre 1999 présentera quelques corrections apportées à la note méthodologique.

Mme Isabelle Molenberg regrettait déjà la définition de la notion de bureaux reprise dans le premier projet de PRAS. Celle contenue dans le second projet présente encore davantage de signes de faiblesse. On en a, en effet, retiré toutes activités de service, des centres d'appel... La députée a pris acte de la saturation de 26 mailles. Les calculs ont-ils été effectués en tenant compte de la nouvelle définition du bureau ? Le cas échéant, comment se fait-il qu'il n'y ait pas davantage de mailles pour lesquelles toute nouvelle implantation de bureaux s'avèrerait désormais impossible ?

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, se demande quel serait le total du nombre de mailles saturées en cas d'application de l'ancienne définition de la notion de bureaux ?

Le Secrétaire d'Etat répond que, pour arriver au taux de saturation de 26 mailles, il a été tenu compte de la nouvelle définition de bureaux. Répondre à la question du Président de la commission lui semble difficile vu l'ampleur du travail de recherche que cela nécessiterait.

Mme Julie de Groote propose que soient définies les zones où il serait vraisemblable qu'il y ait saturation.

Le Secrétaire d'Etat réitère son désir d'éviter de se lancer dans de nouvelles exégèses. Il faut, en effet, être conscient que le second projet de PRAS est plus exigeant que le premier en ce qui concerne les possibilités d'installation de bureaux.

M. Denis Grimberghs pose la question de la localisation normale des bureaux. D'après celle-ci, ils devraient, en effet, se situer dans les zones administratives.

Le Secrétaire d'Etat partage le point de vue du précédent orateur pour ce qui concerne les grands bureaux. Pour les autres, il faut se référer à la notion de mixité si l'on veut que

gebied" als men een multifunctionele organisatie van de stad wenst. De grote administratiegebieden moeten zich ontwikkelen binnen de perimeters waarin de drie grote stations gevestigd zijn. Andere polen van dit type komen niet in aanmerking alvorens die gebieden verzadigd zijn.

Mevrouw Isabelle Molenberg maakt zich zorgen over de bescherming van de binnenterreinen van de huizenblokken. Wat verantwoordt de veranderingen in kwestie?

De staatssecretaris maakt zich hier helemaal geen zorgen over. Hij vreest niet dat hij daarmee provoceert. Volgens hem hoeven dergelijke voorschriften zelfs niet in het GBP te staan. De bepalingen van het GBP samen met die van de GSV, bieden voldoende garanties voor de bescherming van de voornoemde oppervlakten.

De heer Yaron Pesztat vermeldt het geval van voorschrift 0.7. betreffende de beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven goederen. Hij stelt een verschil vast tussen de drempels die respectievelijk in 1° en in 2° worden voorgeschreven. De herbestemming als kantoor en voor activiteiten voor de vervaardiging van materiële en immateriële goederen wordt niet beperkt door de naleving van de voorschriften die op het gebied van toepassing zijn.

De volksvertegenwoordiger vermeldt de bepaling van voorschrift 0.9. betreffende niet-uitgebate gebouwen. Krachtens dit voorschrift mogen de voornoemde gebouwen verbouwd en grondig gerenoveerd worden. Hij haalt het voorbeeld aan van de boekhandel Moresco aan de Zavel. Ondanks een contract tussen de eigenaar en de stad dat in een grondige renovatie voorzag, is de boekhandel afgebroken. Deze bepaling zou misschien beter omschreven moeten om de geest ervan beter te doen naleven.

De staatssecretaris bevestigt dat de huidige formulering de afbraak niet uitsluit. Hij staat open voor het voorstel van de vorige spreker.

De heer Yaron Pesztat wijst erop dat het GBP in een sterk gemengd gebied afwijkingen via een bijzonder bestemmingsplan toestaat. Is het laatste lid van voorschrift 4.1. niet in tegenspraak met de verklaringen van de staatssecretaris?

De staatssecretaris ontkent dit. Een BBP kan alleen een in de bijzondere voorschriften gegeven definitie wijzigen. Hij geeft wel toe dat de huidige tekst verwarring in de hand kan werken.

Mevrouw Béatrice Fraiteur gaat niet akkoord met de staatssecretaris. Ze vindt dat afwijkingen alleen kunnen als ze stringenter zijn.

De staatssecretaris herhaalt dat een lager plan een hoger plan kan preciseren en vervolledigen, maar dat het er niet kan van afwijken. Een BBP zal bijvoorbeeld niet kunnen

la ville s'organise autour du concept de multifonctionnalité. Les grandes zones administratives doivent se développer dans les périmètres dans lesquels sont implantées les trois grandes gares. On n'envisagera pas d'autres pôles de ce type avant la saturation de ces zones en question.

Mme Isabelle Molenberg se dit inquiète pour la protection des intérieurs d'îlots. Qu'est-ce qui a justifié les changements y relatifs ?

Le Secrétaire d'Etat dit n'avoir aucune inquiétude à cet égard. Il ne craint pas de se montrer provoquant. Pour lui, de telles prescriptions pourraient même ne pas être contenues dans le PRAS. Les dispositions du PRAS additionnées à celles du RRU présentent suffisamment de garanties pour la protection des surfaces précitées.

M. Yaron Pesztat cite le cas de la prescription 0.7. relative aux immeubles inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés. Il constate une différence entre les limites imposées respectivement au 1° et au 2°. La réaffectation en bureaux et en activités de production de services matériels et de biens immatériels n'est pas limitée par le respect des prescriptions applicables à la zone.

Le même député soulève le cas de la prescription 0.9. relative aux immeubles inexploités. Cette disposition permet en effet aux bâtiments précités de faire l'objet de transformations et de rénovations lourdes. Il cite l'exemple de la librairie Moresco située au Sablon. Malgré un contrat liant le propriétaire à la Ville et dont les termes prévoient une rénovation lourde, on a assisté à un cas de démolition. En vue de mieux respecter l'esprit de cette disposition, celle-ci devrait peut être faire l'objet d'une définition plus complète.

Le Secrétaire d'Etat confirme que la rédaction actuelle n'exclut pas la démolition, mais ne se dit pas fermé à la suggestion faite par le précédent orateur.

M. Yaron Pesztat relève qu'en zone de forte mixité, le PRAS permet des dérogations par le biais d'un plan particulier d'affectation du sol. Le dernier alinéa de la prescription 4.1. n'est-elle pas en contradiction avec les propos tenus par le Secrétaire d'Etat ?

Le Secrétaire d'Etat répond par la négative. Un PPAS peut amender uniquement une définition donnée dans les prescriptions particulières. Il reconnaît cependant que le texte, tel que libellé, peut prêter à confusion.

Mme Béatrice Fraiteur ne peut partager le point de vue du Secrétaire d'Etat. Elle estime en effet que les dérogations ne sont possibles que si elles sont davantage restrictives.

Le Secrétaire d'Etat réitère ses propos. Un plan inférieur peut préciser en le complétant un plan supérieur. Il ne peut y déroger. Il ne sera, par exemple, pas possible pour un PPAS

bepalen dat een sterk gemengd gebied alleen voor huisvesting of alleen voor kantoren bestemd wordt.

De heer Yaron Pesztat wenst te weten welke datum als referentiedatum zal dienen voor de toepassing van voorschrift 9.3 betreffende de kantooroppervlakte die in het Brussels Gewest wordt toegestaan eer grondreserves mogen worden aangewend.

De heer Denis Grimberghs wil weten wie belast zal worden met de telling in het kader van de toepassing van dit voorschrift. Men zal een en ander regelmatig moeten updaten. Zullen de desbetreffende wijken klaar en duidelijk worden afgebakend?

De staatssecretaris zegt dat men de datum waarop het definitieve GBP in werking treedt als referentiedatum kan nemen. Men zal tijdens de overgangperiode niet om het even wat tolereren. Hij deelt mee dat er drie gebieden zijn vastgesteld, voor tien tot vijftien projecten.

De heer Denis Grimberghs is verwonderd over voorschrift 0.13 dat de vervaardiging van materiële goederen mogelijk maakt in woongebieden met residentieel karakter en in typische woongebieden. Het huidige voorschrift blijkt stringenter in de gemengde of sterk gemengde gebieden.

De staatssecretaris neemt akte van deze pertinente opmerking.

De heer Denis Grimberghs wijst er ook op dat het tweede ontwerp van GBP voorziet in de mogelijkheid om in gebouwen die bestemd zijn voor huisvesting kantoren te vestigen van 75 tot 200 m<sup>2</sup> voor zover de oppervlakte niet meer dan 45% bedraagt van de bestaande woonoppervlakte. In het eerste ontwerp van GBP was geen sprake van “bestaande” woonoppervlakte. Dit nieuwe vage begrip kan aanleiding geven tot verwarring inzake het uiteenlopend gebruik van appartementsgebouwen. Het gevaar bestaat dat een en ander aanleiding geeft tot misbruik. Met andere woorden, moet degene die in het gebouw woont ook het kantoor gebruiken?

Volgens de staatssecretaris bepaalt voorschrift 0.13 dat er voor de berekening van de quota's van beschikbare kantoren geen rekening is gehouden met de kantoren met een oppervlakte van meer dan 75 m<sup>2</sup> en minder of gelijk aan 200m<sup>2</sup> voor zover deze kantoren bij een woning behoren en de vloeroppervlakte beperkt is tot 45% van de totale bestaande woonoppervlakte.

Dit voorschrift heeft alleen dan zin als de woonoppervlakte waarmee rekening wordt gehouden voor de berekening van die 45%, de woonoppervlakte is die gedeeltelijk tot kantooroppervlakte is verbouwd en niet de totale bestaande woonoppervlakte in het gebouw waarin de voormelde verbouwingen zijn uitgevoerd.

de prévoir exclusivement du logement ou uniquement du bureau dans une zone de forte mixité.

M. Yaron Pesztat souhaite connaître la date de référence qui sera prise en compte pour l'application de la prescription 9.3. relative à la superficie de bureaux à autoriser en Région bruxelloise avant l'exercice de la faculté d'utilisation des réserves foncières.

M. Denis Grimberghs estime utile de savoir qui procédera aux comptages pour l'application de cette prescription. Il importera de faire régulièrement le point à cet égard. Les quartiers concernés seront-ils clairement définis ?

Selon le Secrétaire d'Etat, on pourrait choisir comme date de référence celle d'entrée en vigueur du PRAS définitif. On ne permettra pas n'importe quelle implantation durant la période transitoire. En ce qui concerne les zones définies, elles sont au nombre de trois et sont connues. On estime qu'elles peuvent concerner de dix à quinze projets.

M. Denis Grimberghs marque son étonnement à la lecture de la prescription 0.13. permettant la production de biens matériels dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'habitations. Telle que rédigée, la prescription s'avère plus limitative dans les zones mixtes ou de forte mixité.

Le Secrétaire d'Etat prend acte de cette intervention qu'il juge pertinente.

M. Denis Grimberghs relève également que le deuxième projet de PRAS prévoit la possibilité d'installation de bureaux d'une surface comprise entre 75 et 200m<sup>2</sup> dans des immeubles affectés au logement, pour autant que la superficie des bureaux ne dépasse pas 45 pour cent de la surface du logement existant. Le premier projet de PRAS ne précisait pas que le logement devait être existant. Ce nouveau concept peu clair permet des confusions entre les occupations de nature différente des immeubles à appartements. Il risque dès lors d'être utilisé à mauvais escient. En d'autres mots, faut-il que l'occupant du logement soit également l'exploitant du bureau ?

Selon le Secrétaire d'Etat, la prescription 0.13. précise qu'il n'est pas tenu compte pour le calcul des quotas de bureaux disponibles des bureaux de superficie supérieure à 75m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> pour autant que ces bureaux soient liés à du logement et que la superficie de planchers soit limitée à 45 pour cent de la superficie totale du logement existant.

Cette prescription n'a de sens que si le logement pris en compte pour le calcul des 45 pour cent est le logement qui est partiellement transformé en bureaux et non la superficie totale des logements existants dans l'immeuble concerné par cette transformation.

Volgens deze uitlegging is het heel waarschijnlijk dat de bewoner en de kantoorgebruiker dezelfde persoon is, ofschoon deze voorwaarde nergens wordt vastgesteld.

Dezelfde volksvertegenwoordiger betreurt dat een vergelijkend document tussen de beide ontwerpen van GBP niet openbaar is gemaakt. Het zou interessant geweest zijn te weten in welke mate er rekening is gehouden met de 5.000 bezwaarschriften die naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek zijn geformuleerd. De spreker betreurt ook dat sommige mazen zo groot zijn dat de burgers zelf geen tellingen kunnen houden. Om een dergelijke stap doeltreffend te maken moet men de burgers het voormelde vergelijkend document ter beschikking stellen.

De heer Yaron Pesztat deelt de bekommernis van de vorige spreker. De GOC heeft een vergelijkende studie gemaakt. Er is een synthese van gemaakt die het BROH trouwens gebruikt voor interne administratieve doeleinden.

De staatssecretaris zegt dat hij geen gevolg kan geven aan een dergelijk verzoek omdat het desbetreffende document geen officieel karakter heeft. Hij raadt de burgers die naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend aan om bij het tweede onderzoek aandachtig te blijven. Een vergelijking is bovendien niet echt mogelijk gelet op de wezenlijke wijzigingen die zijn aangebracht en die van dergelijke omvang waren dat er een nieuw ontwerp is ingediend. Dit laatste is trouwens zo opgesteld dat het aan een openbaar onderzoek kan worden onderworpen. Het GBP is op dit ogenblik verre van definitief.

Mevrouw Michèle Carthé brengt het probleem te berde van de kantoren die zouden worden toegestaan voor zover ze tussen 75 en 200 m<sup>2</sup> groot zijn. Wordt hiermee rekening gehouden voor de quota's die op de kaart van de bestaande kantoorvloeroppervlakten zijn vastgesteld?

De heren Denis Grimberghs en Philippe Debry ontkennen dit.

Mevrouw Julie de Grootte wenst dat er beter wordt nagedacht over de vervaardiging van immateriële goederen, wat niet als kantooractiviteit wordt beschouwd maar wat niettemin meegeteld wordt in de maas. Waarom niet dezelfde logica volgen voor de buurtdiensten? De volksvertegenwoordiger geeft het voorbeeld van een kleine drukkerij in een wijk. Haar voorstel past in een andere zienswijze op de stad.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het begrip "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen" niet duidelijk gedefinieerd is binnen het begrip algemene economische activiteit en dat dit het begrip van immateriële vervaardiging in de loop der tijd kan wijzigen.

Mevrouw Julie de Grootte dringt erop aan dat men dit begrip uitbreidt tot andere activiteiten en zelfs tot meer dan de traditionele vrije beroepen.

Selon cette interprétation, il est assez vraisemblable que l'occupant du logement et l'exploitant du bureau soient la même personne bien que cette condition n'est nullement exigée.

Le même député regrette qu'un document comparatif entre les deux projets de PRAS n'ait pas été rendu public. Il aurait été intéressant de savoir, dans quelle mesure, il a été tenu compte des 5.000 réclamations émises lors de la première enquête publique. Il déplore également la taille de certaines mailles qui empêchera les citoyens de procéder eux-mêmes à des comptages. Pour rendre une telle démarche efficace, il importe de mettre à disposition des habitants le document comparatif précité.

M. Yaron Pesztat partage le souci du précédent orateur. Un travail comparatif a été réalisé par la CRD. Il existe sous une forme synthétique. L'AATL l'utilise d'ailleurs à des fins administratives internes.

Le Secrétaire d'Etat dit ne pouvoir donner suite à une telle demande, vu qu'aucun caractère officiel ne peut être attribué à ce document. Il conseille aux citoyens ayant introduit des réclamations lors de la première enquête publique de rester attentif lors de la seconde. Une comparaison n'est de surcroît pas réellement possible étant donné les modifications substantielles apportées. Celles-ci sont d'une telle ampleur que c'est bien un nouveau projet qui a été déposé. Il a d'ailleurs été conçu pour être soumis à l'enquête publique. On ne se situe, au stade actuel de la procédure, pas dans la logique d'un PRAS définitif.

Mme Michèle Carthé soulève le problème des bureaux admissibles d'une surface de 75 à 200m<sup>2</sup>. Sont-ils pris en compte pour les quotas fixés par la carte dite Burex ?

MM. Denis Grimberghs et Philippe Debry lui répondent par la négative.

Mme Julie de Grootte souhaite que soit approfondie la réflexion sur les services immatériels non définis comme bureaux mais néanmoins inclus dans la comptabilisation de la maille. Pourquoi ne pas poursuivre la même logique à l'égard des services de proximité ? La députée cite à titre d'exemple une petite imprimerie de quartier. Sa suggestion tend à une autre appréhension de la ville.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que la frontière délimitant l'activité de production immatérielle n'est pas nette au sein du concept de l'activité économique globale. La notion d'activité productrice est susceptible d'évoluer dans le temps.

Mme Julie de Grootte insiste pour qu'on l'étende à d'autres activités et même bien au-delà de celles des professions libérales classiques.



De staatssecretaris vindt dat het belangrijk is dat de vervaardiging van immateriële goederen niet louter als een kantooractiviteit beschouwd wordt. Hij voegt eraan toe dat hij bereid is hierover grondiger na te denken.

Mevrouw Julie de Grootte betreurt dat het begrip maas de snelle aanvrager of de best ingelichte betrokken beroepsgroepen de mogelijkheid biedt de nodige vergunningen te krijgen. Zou het, om deze ongelijkheid te verhelpen, niet beter zijn het planningbeginsel toe te passen?

De staatssecretaris ontkent niet dat dit begrip voor een probleem heeft gezorgd en dat er een formule moet worden gevonden om de concurrenten te scheiden. Het probleem dat de vorige spreker te berde heeft gebracht rijst overal waar quota's toegepast worden. Het vaststellen van mazen heeft in dit verband niets veranderd in vergelijking met het gebruik van het begrip huizenblok.

De heer Denis Grimberghs betreurt de gevolgen van de toepassing van dit begrip volgens hetwelk de eerste wint. Het probleem is niet nieuw maar men moet weten dat het in het geval van een huizenblok om kleinere aantallen gaat en dat deze dus makkelijker kunnen worden gecontroleerd. De samenvoeging van 70 huizenblokken tot een maas zal de gevolgen van het voormelde verschijnsel onvermijdelijk nog groter maken.

De voorzitter van de commissie, de heer Bernard Clerfayt, is het niet eens met de heer Denis Grimberghs, die volgens hem vergeet te zeggen dat er submaxima zijn ingevoerd die overeenstemmen met de cijfers die op de huizenblokken van toepassing zijn.

De heer Denis heeft het vervolgens opnieuw over de problematiek van de gebieden met uitrustingen van collectief belang. Men stelt vast dat er in de Europese wijk grote gehelen bestaan met percelen die door ambassades en diplomatieke vertegenwoordigingen worden gebruikt maar die niet geïdentificeerd zijn. Waarom kan men op de kaarten niet de kwaliteit van de uitrustingen van collectief belang vermelden, wat de werkelijke bestemming van de desbetreffende gebouwen zou bevestigen?

De voorzitter van de commissie, de heer Bernard Clerfayt, zegt dat het moeilijk is om op de kaart in het blauw aan te geven welke oppervlakte door die of gene vzw, kleine crèche... gebruikt wordt.

De heer Denis Grimberghs zegt dat hij zich met deze opmerking kan verenigen, maar wijst erop dat men niet uit het oog mag verliezen dat deze percelen, die vaak klein zijn, meetellen voor de berekening van de toelaatbare uitrustingen in deze perimeter.

De staatssecretaris geeft in dit verband het voorbeeld van een ambassade die in een beschermd gebouw gevestigd is. Als ze verhuist of als het gebouw verkocht wordt aan een privé-maatschappij, dan zal deze laatste er haast zeker

Le Secrétaire d'Etat considère qu'il importe que la production immatérielle ne soit pas considérée comme une simple activité de bureau. Il se dit cependant prêt à approfondir la réflexion.

Mme Julie de Grootte regrette que la notion de mailles permette, au demandeur le plus rapide et au professionnel le mieux informé, d'obtenir les autorisations nécessaires. Pour faire face à cette inégalité, n'est-il pas souhaitable d'appliquer le principe de la programmation ?

Le Secrétaire d'Etat ne nie pas l'existence du problème créé par ce concept. Une formule permettant de départager les concurrents devra être trouvée. Le problème évoqué par la précédente oratrice se pose partout où des quotas sont appliqués. La création de mailles n'a, à cet égard, rien changé par rapport à l'utilisation du concept d'îlot.

M. Denis Grimberghs regrette les conséquences de l'application de ce principe selon lequel c'est le premier qui gagne. Si le problème n'est pas neuf, il faut savoir qu'à l'égard d'un îlot, l'importance des chiffres concernés était moindre et donc plus facilement vérifiable. Le regroupement de 70 îlots en une maille aggravera inévitablement les effets du phénomène précité.

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, ne partage pas le point de vue de M. Denis Grimberghs, qui omet de citer l'instauration de sous-maxima correspondant aux chiffres applicables aux îlots.

M. Denis Grimberghs se penche à nouveau sur la problématique des zones d'équipements d'intérêt collectif. On constate, dans le quartier européen, l'existence de grands ensembles, au sein desquels les parcelles occupées par les ambassades et les représentations diplomatiques ne sont pas identifiées. Pourquoi ne peut-on faire figurer sur les cartes la qualité d'équipements d'intérêt collectif qui confirmerait l'affectation réelle des bâtiments en question ?

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, souligne les difficultés d'affecter, en couleur bleue, sur la carte les superficies occupées par chaque asbl, chaque petite crèche...

M. Denis Grimberghs se dit d'accord avec cette remarque. Il souligne qu'il importe cependant de ne pas perdre de vue que ces parcelles, parfois de faible importance, sont prises en compte pour le calcul de la création d'équipements admissibles dans ce périmètre.

Le Secrétaire d'Etat cite à cet égard l'exemple d'une ambassade installée dans un bâtiment classé. En cas de déménagement et de vente du bâtiment à une société privée, cette dernière y installera à coup sûr des bureaux. On peut

kantoren in onderbrengen. Men kan zich moeilijk voorstellen dat een koper de lokalen tot woningen zal verbouwen.

Volgens de heer Denis Grimberghs kunnen de aanvragers, als een vertegenwoordiging beschouwd wordt als uitrusting, toch een vergunningsaanvraag indienen om het gebouw als kantoorgebouw te gebruiken. Kan een dergelijke vergunning eventueel geweigerd worden?

De staatssecretaris zegt dat dit mogelijk is in de veronderstelling dat de overschrijding van de vastgestelde quota's een dergelijk gebruik van het goed niet mogelijk zou maken. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat de bijzondere voorschriften van het GBP soms de mogelijkheid bieden om de op grond van het algemene voorschrift vastgestelde drempels te overschrijden.

De heer Denis Grimberghs brengt een ander probleem te berde, te weten het feit dat de kaarten betreffende de mobiliteit in het GBP zijn opgenomen. De draagwijdte ervan moet beperkt worden tot redelijke doelstellingen in vergelijking met de inhoud van het GewOP en van het Irisplan. Het zou echter nuttig zijn zich dieper te buigen over de problematiek van de ondergrondse werken.

Volgens de staatssecretaris moet men in het GewOP die zaken opnemen die in dit type van plan moeten worden opgenomen; een logica die ook voor het GBP geldt. In dit laatste document kan men immers een aantal gegevens terugvinden die aan een openbaar onderzoek zijn onderworpen en die niet gewijzigd zijn in vergelijking met de vroegere toestand. Dit bezorgt het bestuur dat belast is met de afgifte van de vergunningen dus geen enkel nieuw gegeven. De spreker geeft het voorbeeld van de opdeling van de groene zones in acht subzones. Sommige bepalingen van geringe draagwijdte staan in het GBP; de rest zou in het GewOP moeten worden opgenomen. Over de ondergrondse werken moet echter dieper worden nagedacht, vooral als ze het recht om bovengronds te bouwen, wijzigen.

De heer Denis Grimberghs dringt erop aan dat men de termijn tijdens welke dergelijke werken door de overheid kunnen worden overwogen precies moet vaststellen.

De staatssecretaris is het daar mee eens en vindt dat deze informatie inderdaad aan derden die een gebouw willen kopen, moet worden meegedeeld, zodat ze op de hoogte zijn van de ondergrondse werken die mogelijk kunnen worden uitgevoerd.

Volgens de heer Denis Grimberghs is dit een bijkomende reden om nog voorzichtiger te zijn wat de vastgelegde gegevens betreft. Men mag de kandidaat-kopers van het goed immers niet verontrusten, zoniet bestaat het gevaar dat de stad nog meer ontvolkt wordt.

De staatssecretaris herinnert eraan dat er een algemeen voorschrift van openbaar belang bestaat, dat in sommige gevallen afwijkingen ten gunste van de overheid toestaat.

difficilement imaginer un acquéreur transformer de tels locaux en logements.

Selon M. Denis Grimberghs, si une représentation est considérée comme de l'équipement, les demandeurs peuvent néanmoins solliciter une demande de permis pour utiliser l'immeuble à des fins de bureaux. Un tel permis pourrait-il, le cas échéant, être refusé ?

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative dans l'hypothèse où le dépassement des quotas prévus ne permettrait plus une telle utilisation du bien. Il importe cependant de ne pas perdre de vue que les prescriptions particulières du PRAS permettent parfois le dépassement des seuils prévus par la prescription générale.

M. Denis Grimberghs soulève les problèmes causés par l'incorporation au PRAS des cartes relatives à la mobilité. Il faut en limiter la portée à des objectifs raisonnables par rapport au contenu du PRD et du Plan Iris. Il serait cependant utile de se pencher plus amplement sur la problématique des travaux en souterrain.

Le Secrétaire d'Etat considère qu'il importe de ramener dans le giron du PRD ce qui doit se trouver dans ce type de plan mais que cette logique vaut également pour le PRAS. On peut, en effet, trouver dans ce dernier document un certain nombre d'informations soumises à enquête publique et pour lesquelles aucune modification n'a été apportée par rapport à la situation antérieure. Cela ne crée dès lors aucun élément neuf pour l'autorité administrative chargée de délivrer les permis. Il cite l'exemple de la division des espaces verts en huit sous-zones. Si certaines dispositions dont la portée est minimale figurent dans le PRAS, le surplus devrait être repris dans le PRD. Les travaux en sous-sol cependant méritent une réflexion particulière, surtout s'ils modifient le droit de construire en surface.

M. Denis Grimberghs insiste sur la nécessité de préciser la durée durant laquelle de tels travaux peuvent être envisagés par l'autorité publique.

Le Secrétaire d'Etat partage ce point de vue. Cette information doit en effet être communiquée aux tiers désireux d'acquérir un immeuble en vue de les informer sur la nature des travaux susceptibles d'être réalisés en sous-sol.

M. Denis Grimberghs y voit une raison supplémentaire pour se montrer davantage prudent à l'égard des données répertoriées. Il est en effet inutile d'inquiéter des candidats acquéreurs de biens. A défaut de quoi, le danger de désertification de la ville se marquerait encore davantage.

Le Secrétaire d'Etat rappelle l'existence d'une prescription générale d'intérêt public autorisant dans certains cas des dérogations en faveur de l'autorité publique. Le but qu'il

Hij heeft zich tot doel gesteld de plannen nog meer te vereenvoudigen en begrijpelijker te maken. Het aantal kaarten moet bijgevolg worden verminderd.

De heer Philippe Debry herhaalt zijn vrees voor speculatie en stadskankers. Zou het, om proliferatie ervan te voorkomen, niet beter zijn een lijst op te stellen voor de toepassing van voorschrift 4.4.?

Volgens de staatssecretaris kan hierover worden nagedacht.

### *Derde gedeelte*

De heer Benoît Cerexhe vraagt of er overwogen wordt een bijkomend openbaar onderzoek te houden, gelet op de aanzienlijke wijzigingen van het ontwerp van GBP als gevolg van de nieuwe opmerkingen die tijdens het lopende onderzoek worden geformuleerd.

Dezelfde volksvertegenwoordiger heeft kennis genomen van de inhoud van het arrest van de Raad van State, het zogenaamde Creppe-arrest, volgens hetwelk een plan niet grondig kan worden gewijzigd na een openbaar onderzoek, zelfs niet op vraag van de gemeenteraden of adviesorganen, als deze laatste niet kunnen verwijzen naar bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn geformuleerd. Men stelt echter vast dat er grote verschillen zijn tussen de adviezen van sommige gemeenten en de bezwaren en opmerkingen van de inwoners tijdens het eerste openbaar onderzoek. Zou men de gemeenten niet moeten wijzen op de gevolgen van het voormelde advies van de Raad van State?

De staatssecretaris zegt dat hij in dit verband de leden van de conferentie van burgemeesters al heeft ontmoet, dat er een seminarie is georganiseerd waaraan een honderdtal afgevaardigden uit de verschillende gemeentelijke diensten hebben deelgenomen en dat de besluiten van deze vergadering opgetekend zijn.

Volgens de heer Benoît Cerexhe zou het echter goed zijn dat het bestuur contact opneemt met elk college van burgemeester en schepenen. Dezelfde spreker heeft ook vragen over de inhoud van het openbaar onderzoek. Neemt men, wat de steekkaart betreft die bij elk perceel hoort, de regels inzake het openbaar onderzoek in acht? Als dit document bij de gemeentelijke diensten ter beschikking is, zou het dan niet goed zijn dat elke inwoner het ontvangt?

De staatssecretaris antwoordt ontkennend op de tweede vraag van de vorige spreker. De signalementskaarten staan op CD-rom. Wie geïnteresseerd is kan bij de gemeente een algemene kaart raadplegen. De computer kan vergrotingen maken van elk perceel. De bestemmingskaart kan op dezelfde wijze geraadpleegd worden. Er is een duidelijke vooruitgang in vergelijking met de organisatie van het vorige openbaar

s'est assigné vise à simplifier davantage la planologie en vue de lui conférer plus de lisibilité. Il s'avère dès lors utile de réduire le nombre des cartes.

M. Philippe Debry réitère ses inquiétudes face aux risques de spéculation et de création de chancres. Afin d'éviter la multiplication de ceux-ci, ne serait-il pas utile d'en élaborer une liste pour l'application de la prescription 4.4. ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit-là d'un sujet qui mérite réflexion.

### *Troisième partie*

M. Benoît Cerexhe pose la question de l'éventualité d'une enquête publique supplémentaire après l'introduction de modifications substantielles au projet de PRAS intégrant les nouvelles remarques émises lors de la présente enquête publique.

Le même député a pris connaissance du contenu de l'arrêt du Conseil d'Etat dit " arrêt Creppe ", selon lequel un plan ne peut être modifié de manière fondamentale à la suite d'une enquête publique sur la seule base de demandes, fussent-elles émises par les conseils communaux ou les instances consultatives, si ces dernières ne trouvent pas appui sur des objections soulevées lors de l'enquête publique. On constate cependant des divergences importantes entre les avis émis par certaines communes et les réclamations et observations des habitants notifiées lors de la première enquête publique. Ne serait-il dès lors pas opportun d'attirer l'attention des communes sur les conséquences de l'arrêt du Conseil d'Etat précité ?

Le Secrétaire d'Etat précise avoir déjà, à cette fin, rencontré les membres de la conférence des bourgmestres. Un séminaire a été organisé et une centaine de personnes représentant les différents services communaux y ont participé. Les conclusions de cette réunion ont été actées.

M. Benoît Cerexhe estime cependant qu'il serait néanmoins souhaitable que l'administration prenne contact avec chaque collègue des bourgmestre et échevins. Le même député pose également la question du contenu de l'enquête publique. La fiche signalétique relative à chaque parcelle, est-elle soumise aux modalités de l'enquête publique ? Si ce document est disponible auprès des administrations communales, ne serait-il cependant pas souhaitable de le transmettre à chaque habitant ?

Le Secrétaire d'Etat répond par la négative à la deuxième question du précédent orateur. Les fiches signalétiques sont reprises sur des CD Roms. Toute personne intéressée peut, à l'administration communale, consulter une carte générale. L'informatique permet des agrandissements de chaque parcelle bien déterminée. La carte des affectations est également consultable de la même manière. On ne peut nier un

onderzoek. De staatssecretaris preciseert voorts dat hoe meer details aan een openbaar onderzoek onderworpen worden, hoe groter de foutenmarge wordt.

Er zijn niet alleen opleidingsdagen georganiseerd, maar er is ook een circulaire 14/1 in het Staatsblad van 2 september bekendgemaakt met richtlijnen voor de afgifte van vergunningen tijdens de overgangperiode. Bij deze circulaire zijn de volgende stukken gevoegd: de kaart en de voorschriften van het gewestplan, de kaart van het gewestplan met de opheffingen door het GewOP, de geschreven voorschriften van het gewestplan die door het GewOP opgeheven zijn en een richtinggevende waarde hebben en de gemeenten bij hun taak kunnen helpen.

Geavanceerde software bevat alle kaarten van het ontwerp van GBP en biedt de gemeentebambtenaren de mogelijkheid om het onroerend goed van eenieder die erom vraagt, precies te situeren op de bestemmingskaart, of op de toekomstige verordenende kaart.

De gemeenten krijgen logistieke steun bij het onderhoud van hun apparatuur en het beheer hun software vanwege het CIBG en bij de uitvoering van hun opdracht van informatie van de bevolking. Iedere gemeente krijgt immers een voorraad uittreksels in A3-formaat van de bestemmingskaart voor hun grondgebied en ook volledige kopies van de algemene en bijzondere geschreven voorschriften.

Dit alles zal verkocht worden voor de bescheiden som van 100 frank. Deze bijstand komt tegemoet aan een vraag van de bevolking en zal dan ook tijdswinst betekenen voor de ambtenaren die uitleg zullen moeten geven.

Commissievoorzitter Bernard Clerfayt heeft vragen bij de gevolgen van het arrest van de Raad van State, het zogenaamde 'Creppe-arrest'. Vooral een gemeenteraad een uitspraak kan doen over de bezwaren en opmerkingen van de burgers, moet hij eerste kennis genomen hebben van hun inhoud. De ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw bepaalt dat die tot de Regering gericht moeten worden en dat de indieners hier een kopie kunnen sturen naar de colleges van burgemeester en schepenen. Rekening houdend met het feit dat de meeste opmerkingen tijdens de laatste dagen van het openbaar onderzoek gemaakt worden en dat de gemeenten niet de garantie hebben dat zij alle bezwaren ontvangen hebben, bevinden zij zich juridisch in de onmogelijkheid een advies uit te brengen binnen een termijn van 60 dagen.

De heer Philippe Debry is het niet eens met de voorzitter van de commissie. De gemeente moet immers geen rekening houden met de bezwaren van de inwoners om een advies uit te brengen in het kader van het openbaar onderzoek. Daarna kan zij zich baseren op de opmerkingen van de inwoners.

net progrès par rapport à l'organisation de la précédente enquête publique. Le Secrétaire d'Etat précise enfin que plus on soumet des détails à l'enquête publique, plus la marge d'erreurs est importante.

Outre les journées de formation, une circulaire 14/1 publiée au Moniteur du 2 septembre indique la marche à suivre dans la gestion de la délivrance des permis pendant la période transitoire. Cette circulaire est elle-même accompagnée, outre de la carte et des prescriptions réglementaires du plan de secteur, de la carte du plan de secteur reprenant les abrogations du PRD, ainsi que les prescriptions littérales du plan de secteur telles qu'abrogées par le PRD qui ont une valeur indicative et qui peuvent guider les autorités communales dans leur mission.

Un matériel informatique perfectionné reprenant l'ensemble des cartes du projet de PRAS permet aux agents communaux de préciser à chaque demandeur la situation précise de leur(s) bien(s) immobilier(s) par rapport à la carte des affectations, soit la future carte réglementaire.

Une assistance logistique est apportée aux communes tant pour le matériel informatique dont l'entretien et le bon fonctionnement sont assurés par le CIRB que dans leur tâche d'information du public. En effet, chaque commune disposera d'un stock d'extraits de la carte des affectations de leur territoire en format A3 ainsi que des copies complètes des prescriptions littérales générales et particulières.

Cet ensemble sera vendu pour la somme modique de 100 FB. Cette assistance répond à une demande de la population et réduira, en conséquence, le temps consacré par les agents des communes aux explications qu'ils seront amenés à donner.

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, s'inquiète des conséquences de l'arrêt du Conseil d'Etat, dit "arrêt Creppe". Un conseil communal, pour pouvoir se prononcer sur les réclamations et observations des citoyens, doit préalablement avoir pris connaissance de leur contenu. L'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme prévoit que celles-ci sont adressées au Gouvernement et que des copies peuvent être envoyées par leurs auteurs aux collèges des bourgmestres et échevins. Tenant compte du fait que la plupart des remarques sont généralement émises lors des derniers jours de l'enquête publique et que les communes n'ont pas la garantie que toutes les réclamations leur ont été communiquées, celles-ci sont dès lors juridiquement placées dans l'impossibilité d'émettre un avis dans un délai de 60 jours.

M. Philippe Debry ne partage pas le point de vue du Président de la commission. La commune ne doit en effet pas tenir compte des réclamations des habitants pour remettre un avis dans le cadre de l'enquête publique. Dans un second temps, il lui est loisible de s'appuyer sur les observations des citoyens pour remettre un second avis.

De staatssecretaris wil een en ander nuanceren. De gemeente wordt inderdaad gevraagd op te treden tijdens de periode van het openbaar onderzoek om bezwaren in te dienen over welbepaalde huizenblokken of kadastrale percelen, of zij nu eigenaar is van het goed of niet. De Regering kan op grond daarvan substantiële wijzigingen voorstellen in het ontwerp dat aan het openbaar onderzoek onderworpen is.

Het advies van de gemeenteraad uitgebracht tijdens de periode die volgt op het openbaar onderzoek, is eerder van algemene aard. Het gaat om een advies dat tijdens de derde periode aan de GOC voorgelegd wordt. Dit adviesorgaan zal op zijn beurt een advies bij de Regering uitbrengen zodat die substantiële wijzigingen in het ontwerp kan aanbrengen.

De heer Denis Grimberghs is van mening dat de inhoud van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw voor interpretatie vatbaar is en dat die beter gewijzigd zou worden met het oog op meer duidelijkheid.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het openbaar onderzoek op 15 oktober 1999 van start gaat. De inwerkingtreding van het GBP is voor hem een politieke doelstelling. Hij volgt het principe dat men de regels niet tijdens het spel verandert en zal dus de ordonnantie niet voorafgaandelijk wijzigen.

De heer Philippe Debry is het ermee eens dat een arrest van de Raad van State niet in vraag gesteld wordt. Het Creppe-arrest is niettemin eigenaardig. Het beperkt in sterke mate de strekking van het advies dat de gemeenten tijdens de tweede periode van raadplegingen hebben uitgebracht. Indien zij een advies willen uitbrengen waarin essentiële wijzigingen voorgesteld worden, zullen zij de gemeenteraden tijdens het openbaar onderzoek moeten bijeenroepen, tenzij zij hun advies beperken tot algemene vragen, die de GOC in haar algemeen advies kan overnemen.

De heer Denis Grimberghs vindt het spijtig dat de Regering een dergelijke procedure opgesteld heeft. Hij vindt dat tijdens de periode van het openbaar onderzoek bezwaren in het kader van het algemeen belang uitgebracht moeten worden. Het is dan het geschikte ogenblik om een algemeen debat te houden. Men had de tweede periode van raadplegingen kunnen aangrijpen om een toelichting te geven bij de individuele bezwaren die aan de gemeenten voorgelegd zouden moeten worden.

De staatssecretaris preciseert dat de oplossing die de vorige spreker voorstaat niet onverenigbaar is met de procedure zoals geregeld is. De gemeenten kunnen in hun advies toelichting geven bij de verschillende ingediende bezwaren.

Mevr. Julie de Groote onderstreept het verschil tussen de begrippen 'advies' en 'bezwaar'. Zij vraagt ook of een burger tijdens het openbaar onderzoek in het kader van het alge-

Le Secrétaire d'Etat tient à nuancer la portée des précédentes interventions. Il est en effet demandé à l'autorité communale d'intervenir durant la période d'enquête publique pour introduire des réclamations sur des îlots ou des parcelles cadastrales bien déterminés que celle-ci soit propriétaire ou non du bien. Cette base peut être utilisée par le Gouvernement pour l'introduction de modifications substantielles par rapport au projet soumis à l'enquête publique.

En ce qui concerne l'avis du conseil communal rendu durant la période qui suit l'enquête publique, la portée de celui-ci est davantage d'ordre philosophique. Il s'agit d'un avis dont la CRD est saisie lors de la troisième période. Cette instance consultative émettra à son tour un avis au Gouvernement pour l'adoption par celui-ci de modifications substantielles au projet.

M. Denis Grimberghs estime que le contenu de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme est sujette à interprétation et qu'il serait dès lors souhaitable de la modifier en vue d'y apporter les éclaircissements nécessaires.

Le Secrétaire d'Etat tient à rappeler que l'enquête publique débute le 15 octobre 1999. La mise en vigueur du PRAS constitue pour lui un objectif politique. Tenant compte du principe selon lequel on ne change pas les règles du jeu en cours de partie, il ne modifiera pas préalablement l'ordonnance.

M. Philippe Debry admet le précepte qui veut qu'on ne remet pas en cause un arrêt du Conseil d'Etat. L'arrêt Creppe est pourtant curieux. Il réduit fortement la portée des avis des communes émis durant la deuxième période de consultation. Si celles-ci souhaitent remettre un avis comportant des suggestions de modifications essentielles, elles devront convoquer les conseils communaux durant l'enquête publique, sauf si elles décident de limiter leur avis à des questions plus générales, susceptibles d'être reprises par la CRD dans son avis global.

M. Denis Grimberghs regrette la procédure telle qu'élaborée par le Gouvernement. Il estime que, durant la période de l'enquête publique, les réclamations devraient être émises dans l'intérêt général. C'est durant ce laps de temps qu'il serait souhaitable de tenir un débat de type philosophique. La deuxième période de consultation aurait donné l'occasion de commenter les réclamations individuelles dont la transmission aux communes serait obligatoire.

Le Secrétaire d'Etat précise que la solution prônée par le précédent orateur n'est pas inconciliable avec la procédure telle qu'organisée. Dans leur avis, les communes peuvent en effet commenter les différentes réclamations introduites.

Mme Julie de Groote insiste sur la différence entre les notions d'avis et de réclamation. Elle se demande également s'il est possible pour un citoyen, lors de l'enquête publique,

meen belang kan optreden zonder er een eigen belang bij te hebben.

De staatssecretaris meent van wel. Het openbaar onderzoek staat bijvoorbeeld ook open voor de pendelaars, maar ook voor elke persoon die er zelf belang bij heeft. Dat is de interpretatie die de Raad van State aan het begrip 'openbaar onderzoek' gegeven heeft.

Commissievoorzitter Bernard Clerfayt herinnert eraan dat de basisdossiers van bepaalde GemOP's reeds door de Regering goedgekeurd zijn. Wat wordt de juridische waarde van de bepalingen betreffende de bestemming van gebieden die in strijd is met het ontwerp van GBP?

De staatssecretaris bevestigt dat krachtens het principe van de hiërarchie van de plannen, het definitieve GBP toegepast zal worden.

## 2.2 Tweede reeks vragen

De heer Philippe Debry komt terug op zijn algemene vraag over de interpretatie van de gegevens in het stuk A-293/1-97/98.

Commissievoorzitter Bernard Clerfayt herhaalt wat hij gezegd heeft over de waarde van dit stuk dat in geen geval met een verklarende woordenlijst vergeleken kan worden. Het is niet meer dan een weergave van de gedachtenwisseling tussen de leden van de commissie voor de stedenbouw en minister Hervé Hasquin.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het ontwerp van GBP II voor het ogenblik aan een openbaar onderzoek onderworpen is. Er is geen enkele definitieve beslissing daarover genomen. De huidige commissievergaderingen moeten enkel een gedachtenwisseling mogelijk maken tussen de staatssecretaris en de commissieleden. Op die manier kunnen beide partijen informatie uitwisselen. Hijzelf heeft bijvoorbeeld akte kunnen nemen van het probleem van de stadskankers. Dit begrip moet inderdaad nader bepaald worden in het definitieve GBP.

De heer Philippe Debry komt terug op het concept van kantoren van meer dan 75 m<sup>2</sup> en minder dan 200m<sup>2</sup> die bij een woning behoren. Dit kwam ter sprake op blz. 10 van stuk nr. A-293/1-97/98. Weet men om hoeveel m<sup>2</sup> het gaat voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? Het gerucht doet de ronde dat meer dan 200.000 m<sup>2</sup> onder deze bepaling zouden vallen.

Dezelfde volksvertegenwoordiger heeft vragen bij de wijze waarop de kaart met de toelaatbare kantooppervlakte op middellange termijn beheerd zal worden. De beheerder of de instelling belast met deze opdracht is nog niet bekend. Hij/zij zal rekening moeten houden met een evolutie in de tijd naargelang het aantal toegekende vergunningen.

d'agir dans l'intérêt général en dehors de tout intérêt particulier.

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative. L'enquête publique est également ouverte, par exemple, aux navetteurs mais aussi à toute personne se sentant concernée. Il s'agit là de l'interprétation que le Conseil d'Etat a donné à la notion d'enquête publique.

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, rappelle que les dossiers de base de certains PCD ont déjà été approuvés par le Gouvernement. Quelle sera la situation juridique des dispositions relatives à des affectations de zones contraires au projet de PRAS ?

Le Secrétaire d'Etat confirme qu'en vertu du principe de la hiérarchie des plans, c'est le PRAS définitivement approuvé qui fera foi.

## 2.2. Deuxième série de questions

M. Philippe Debry revient sur la question globale qu'il avait posée concernant les interprétations des données reprises dans le document n° A-293/1-97/98.

Le Président de la commission, M. Bernard Clerfayt, réitère ses propos concernant le statut du document précité qui ne peut en aucun cas être comparé à un glossaire. Celui-ci relate un simple échange de vues entre les membres de la commission de l'urbanisme et le Ministre Hervé Hasquin.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que le projet de PRAS II est actuellement soumis à enquête publique. Aucune décision définitive n'a été prise à son égard. Les présentes rencontres en commission visent à organiser un échange de vues entre le Secrétaire d'Etat et les membres de la commission. Ce type de démarche permet aux deux parties en présence de s'informer mutuellement. Il avait, en ce qui le concerne, par exemple pris acte du problème relatif aux chancres urbains. Cette notion doit effectivement être précisée dans le PRAS définitif.

M. Philippe Debry revient sur le concept de bureaux de plus de 75 et de moins de 200m<sup>2</sup> liés à du logement. Le document n° A-293/1-97/98 en traitait en sa page 10. Connaît-on pour l'ensemble de la Région bruxelloise le nombre de m<sup>2</sup> concernés ? D'après une certaine rumeur, plus de 200.000m<sup>2</sup> seraient visés par cette disposition.

Le même député s'inquiète de la manière dont la CASBEA sera gérée à moyen terme. Le gestionnaire ou l'organisme chargé de cette mission doit encore être identifié. Il devra tenir compte d'une évolution dans le temps variant avec l'octroi de permis.

Dezelfde volksvertegenwoordiger wijst erop dat de voorschriften 2.5 en 3.5 het begrip van continuïteit van het wonen invoeren. Dit is niet erg duidelijk en het lid vraagt of een circulaire dit nader zal bepalen. Een verduidelijking is in elk geval noodzakelijk.

Dezelfde volksvertegenwoordiger heeft de problematiek van de supermarkten nader onderzocht. In het eerste ontwerp van GBP had hij kunnen vaststellen dat de uitbreiding van die handelsruimten beperkt zou worden. Dat was een van de positieve punten van dit document. Er werd een onderscheid gemaakt tussen de supermarkten en de handelszaken op basis van de vloeroppervlakte (meer dan 1.500 m<sup>2</sup>). Die oppervlakten werden beperkt tot de linten en gebieden voor handelskernen op voorwaarde dat een specifieke bepaling in een BBP opgenomen zou worden of bestaande gebouwen een nieuwe bestemming zouden krijgen. In het tweede ontwerp werd voorschrift 4.4 toegevoegd. De mogelijkheid om een supermarkt te bouwen op een braakliggend terrein in een sterk gemengd gebied zet natuurlijk de deur open. De niet gebruikte gebouwen vormen een tweede open deur. Naar verluidt heeft de Regering toegegeven aan de druk van de FEDIS.

Dezelfde volksvertegenwoordiger vraagt om de strekking van norm 011. Kan de staatssecretaris de interpretatie bevestigen van de vorige minister voor Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw? Volgens die interpretatie kon de bestemming van een torengebouw gewijzigd worden wanneer een project voor de renovatie van een schouwburg op de eerste verdiepingen van dat gebouw ingediend werd. Volgens dezelfde redenering zou het mogelijk zijn de bestemming van een heel gebouw te wijzigen door een crèche op de beneden verdieping onder te brengen.

De staatssecretaris antwoordt dat volgens het onderzoek van het BROH in het kader van het kantoorbestand, het aantal kantoren met een beperkte oppervlakte (minder dan 200 m<sup>2</sup>) vervat in het woningbestand, voor het jaar 1997 en 1998, onderschat wordt. Deze onderschatting is onder meer het gevolg van het gebrek aan middelen om de wijzigingen van bestemming waar geen ruchtbaarheid wordt aan gegeven, te controleren.

De dienst stedenbouw van het BROH geeft de volgende cijfers voor de kantoren met een oppervlakte onder de 200 m<sup>2</sup>:

- voor het jaar 1997, telt men 2.273 m<sup>2</sup> kantoren (inrichtingswerken of lichte renovatie) en 292 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren (gebouwd of ingericht na grondige renovatie);
- voor het jaar 1998, telt men 2.035 m<sup>2</sup> kantoren (inrichtingswerken of lichte renovatie) en 830 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren (gebouwd of ingericht na grondige renovatie).

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet elke vergunningsaanvraag door de dienst stedenbouw behandeld

Le même député relève que les prescriptions 2.5 et 3.5 prévoient la notion de continuité du logement. Celle-ci étant peu claire, il serait souhaitable de savoir si une circulaire en précisera la portée. Une clarification s'avère en tous cas nécessaire.

Le même député s'est penché sur la problématique des grandes surfaces. Il avait perçu dans le premier projet de PRAS une réelle volonté de limiter l'extension de ces dernières. C'était une des qualités de ce document. Les grandes surfaces étaient, en effet, définies par rapport aux commerces de plus de 1.500m<sup>2</sup>. On limitait les superficies en question aux zones de liserés et de noyaux commerciaux moyennant une prescription spécifique dans un PPAS ou la réaffectation d'immeubles existants. Dans le second projet, on a rajouté la prescription 4.4. Le fait de donner la possibilité d'installer une grande surface sur un terrain en friche situé dans une zone de forte mixité constitue une porte ouverte. La seconde porte ouverte vise les immeubles inexploités. Il semble que le Gouvernement ait cédé aux pressions exercées par la FEDIS.

Le même député s'inquiète de la portée de la norme 0.11. Le Secrétaire d'Etat confirme-t-il l'interprétation qu'on donnait l'ancien ministre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ? Celle-ci permettait le changement d'affectation de tout un immeuble tour suite à l'introduction d'un projet de rénovation d'un théâtre situé aux premiers étages de celui-ci. En raisonnant par analogie, il serait possible de changer l'affectation de tout un immeuble en y aménageant une crèche au rez-de-chaussée.

Le Secrétaire d'Etat répond que, selon les investigations faites par les services de l'AATL dans le cadre de l'Observatoire des bureaux, pour les années 1997 et 1998, l'importance des bureaux de petite taille (< 200m<sup>2</sup>) dissimulés dans le parc immobilier est sous-évaluée. Cette sous-évaluation est notamment due à l'absence de moyens de contrôle visant les changements d'affectation souvent confidentiels.

Toutefois, le service d'urbanisme de l'AATL indique les chiffres suivants pour les bureaux inférieurs à 200m<sup>2</sup>:

- pour l'année 1997, on compte 2.273m<sup>2</sup> de bureaux (travaux de simple aménagement ou de rénovation légère) et 292m<sup>2</sup> de bureaux nouveaux (construits ou ayant subis une rénovation lourde);
- pour l'année 1998, on compte 2.035m<sup>2</sup> de bureaux (travaux de simple aménagement ou de rénovation légère) et 830m<sup>2</sup> de bureaux nouveaux (construits ou ayant subis une rénovation lourde).

Toute demande de permis en Région de Bruxelles-Capitale passe nécessairement via le service urbanisme puisque le

worden, aangezien de gemachtigde ambtenaar zich steeds kan verzetten tegen een ontwerp van vergunning, onverschillig of zijn advies vereist is of niet.

Op grond van de informatie in het overzicht van de kantoren houdt de kaart van de kantoren die aan een openbaar onderzoek onderworpen is in het kader van het tweede ontwerp van GBP, reeds rekening met de vergunningen die tot einde 1998 afgegeven zijn.

Er zal een controle a posteriori gedaan worden in januari 2001, wanneer de geldigheid van de vergunningen afloopt. De uitgevoerde werken zullen systematisch gecontroleerd worden om na te gaan wat op de kaart geschrapt moet worden.

Om het beheer ervan te vereenvoudigen onderzoeken het kabinet en het bestuur een ontwerp van standaardformulier voor de vergunningsaanvragen voor kantoren.

In verband met de begrippen van continuïteit van het wonen en van het minimum van 0,5 huisvesting in de gemengde gebieden, preciseert de staatssecretaris dat men in dit ontwerp van GBP geen precies cijfer wou inschrijven. De oplossing voorgesteld in het gewestplan was natuurlijk duidelijker, maar had in bepaalde gevallen als nadeel dat het te soepel was voor bepaalde huizenblokken waar de aanwezigheid van andere activiteiten dan huisvesting voor het ogenblik zeer beperkt is. Bovendien is de typologie van aaneengesloten of open bebouwing een beslissing die op lokaal vlak genomen wordt.

De oplossing die voorgesteld wordt in het ontwerp dat aan het onderzoek onderworpen wordt, geeft een ruimere beoordelingsbevoegdheid in casu aan de overheid die de vergunningen afgeeft.

De uitbreiding van de supermarkten (1.500 m<sup>2</sup>) zal beperkt worden; dit positief punt komt trouwens uit het GewOP. Het tweede ontwerp van GBP zet deze beperking op de helling in de voorschriften 4.4 en 0.9bis.

Het ontwerp van GBP maakt de herbestemming mogelijk van bestaande en niet-uitgebate gebouwen als handelskernen. De huisvesting werd in dit ontwerp beter beschermd door de toevoeging van een aparte toegang tot de woningen op de verdiepingen, wanneer er werken in de bestaande handelszaken worden uitgevoerd.

De staatssecretaris komt terug op de opmerking van een lid dat vreest dat voorschrift 0.9bis de vestiging van supermarkten zal vergemakkelijken door de herbestemming van bestaande gebouwen. Twee maatregelen kunnen die mogelijkheid beperken, namelijk de speciale regelingen van openbaarmaking en de naleving van het residentieel karakter van het huizenblok.

Er dient aan herinnerd te worden dat voorschrift 4.4, dat voorschrift 4.2 vervangt, enkel betrekking heeft op de sterk

fonctionnaire-délégué, que son avis soit requis ou non, peut toujours s'opposer à un projet de permis.

Sur base des informations recueillies par l'Observatoire des bureaux, la carte des bureaux mise à l'enquête publique dans le second projet de PRAS tient déjà compte des permis délivrés jusqu'à la fin de l'année 1998.

Un contrôle a posteriori sera exercé en janvier 2001, ce qui correspond à la date limite de validité des permis. Une vérification des réalisations effectives sera faite de manière systématique pour déterminer ce qui doit être supprimé de la carte.

Pour en faciliter la gestion, un projet de formulaire-type pour les demandes de permis bureaux est examiné par le cabinet et l'Administration.

En ce qui concerne les notions de continuité de logements et de minimum de 0.5 de logement en zone mixte, le Secrétaire d'Etat précise que dans ce projet de PRAS on a voulu éviter de donner un chiffre précis. En effet, si la solution proposée dans le plan de secteur était plus claire, elle avait le désavantage dans certains cas d'être particulièrement large pour certains îlots où la présence d'activités autres que le logement est actuellement peu présente. De plus, la typologie des lieux en front bâti continu ou en ordre ouvert est une appréciation locale.

La solution proposée dans le projet soumis à enquête permet une meilleure appréciation in casu par l'autorité délivrante des permis.

En ce qui concerne les grandes surfaces (+ 1.500m<sup>2</sup>), la volonté est de limiter leur extension, point positif qui provient d'ailleurs du P.R.D. Cependant, le second projet de PRAS au travers des prescriptions 4.4 et 0.9bis remet en cause cette limitation.

Le projet de PRAS permet la réaffectation d'immeubles existants et inexploités en noyaux commerciaux. Il a été modifié dans le sens d'un renforcement de la protection du logement par l'ajout, lors de tous travaux relatifs aux commerces existants, d'un accès distinct aux logements situés aux étages.

Le Secrétaire d'Etat a entendu un membre s'inquiéter de ce que la prescription 0.9 bis faciliterait l'implantation de grandes surfaces commerciales par la réaffectation d'immeubles existants. Cette potentialité est entourée de deux garde-fous, à savoir l'imposition de mesures particulières de publicité et le respect de la qualité résidentielle de l'îlot.

Quant à la prescription 4.4 qui remplace la prescription 4.2, il faut rappeler que cette prescription concerne les seules



gemengde gebieden die aan verschillende criteria voldoen, onder andere de afwezigheid van een handelsruimte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>.

Deze bepaling beperkt aldus de vastgoedspeculatie met de bestaande handelszaken.

Bovendien moet het om een gemengd project gaan, dit wil zeggen dat 35% van de totale oppervlakte voor de huisvesting bestemd moet zijn, dat de herstructurering van het stadsweefsel mogelijk gemaakt moet worden, dat in de delen van het grondgebied met onvoldoende groene ruimten er een groene ruimte toegankelijk voor het publiek moet komen...

Voorschrift 0.11 moet in beperkende zin gelezen worden. Dit voorschrift streeft immers naar de wijziging van het gebruik of de bestemming van een woning en niet van een woongebouw. Deze beperking is trouwens het gevolg van de voorwaarden die in het voorschrift zelf opgesomd worden en waarbij bijvoorbeeld toegestaan wordt dat een woning aangepast wordt met het oog op de uitbreiding van een handelszaak of op de uitoefening van een vrij beroep, voor zover niet meer dan 45% van de vloeroppervlakte van de bestaande woning aangepast wordt.

De heer Benoît Cerexhe vraagt dat de staatssecretaris zou preciseren wat hij gezegd heeft over het gedeelte betreffende de overgangperiode. Dat is zeker nodig want tijdens de twee commissievergaderingen is enkel van gedachten gewisseld.

De staatssecretaris preciseert dat hij hetzelfde verklaard heeft in de plenaire vergadering. Dat is dus terug te vinden in het verslag.

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

*De Rapporteurs,*

Philippe DEBRY  
Vincent DE WOLF

*De Voorzitter,*

Bernard CLERFAYT

zones de forte mixité répondant à différents critères et notamment l'absence de surface commerciale de plus de 1.500m<sup>2</sup>.

Cette disposition limite ainsi les spéculations foncières sur les commerces existants.

De plus, le projet doit être mixte, c'est-à-dire, prévoir du logement à concurrence de 35 pour cent de la superficie totale, permettre la restructuration du tissu urbain, créer un espace vert accessible au public dans les parties du territoire déficitaires en espaces verts...

La prescription 0.11 doit être lue de manière restrictive. En effet, cette prescription vise la modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement et non d'un immeuble d'habitation. Cette lecture restrictive résulte d'ailleurs des conditions énumérées par la prescription elle-même qui permet, à titre d'exemple, la modification d'un logement pour l'extension d'un commerce ou pour l'exercice d'une profession libérale, pour autant que celle-ci soit limitée à 45 pour cent de la superficie de planchers du logement existant.

M. Benoît Cerexhe demande que lui soit précisée la portée des propos du Secrétaire d'Etat concernant le volet de la période transitoire. Celle-ci s'impose d'autant plus que les deux réunions de commissions concernent de simples échanges de vues.

Le Secrétaire d'Etat précise avoir tenu les mêmes propos en séance plénière. Ils seront donc repris dans les comptes rendus.

Confiance a été faite aux rapporteurs pour la rédaction de ce rapport.

*Les Rapporteurs,*

Philippe DEBRY  
Vincent DE WOLF

*Le Président,*

Bernard CLERFAYT

