

**PRESCRIPTIONS GENERALES
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

0.1.

MAILLAGE VERT

Plusieurs communes et instances consultatives souhaitent que soit précisé le terme maillage vert. Le rôle essentiel des intérieurs d'îlots, des zones de recul, des parties verdoyantes en zones d'équipements et des plantations en voirie devrait être indiqué.

Le participation des talus de chemin de fer au maillage vert est invoquée à plusieurs reprises (cfr. prescription 9.1.)

Le maillage vert devrait être cartographié pour lui donner ainsi une force normative.

Des réclamations particulières insistent pour que le maillage vert du PRD comporte toutes les coulées vertes nécessaires pour relier les espaces verts. Ce maillage vert devrait intégrer dans les prescriptions réglementaires la notion de maillage écologique, en appliquant une gestion écologique de tous les éléments du maillage vert (friches, terres agricoles, potagers, rives de ruisseaux, intérieurs d'îlots, zones de recul ou jardinets en façade côté voirie, parcs, squares, voiries arborées, réserves foncières).

Si les talus de chemin de fer doivent faire partie du maillage vert, les berges du canal doivent en faire partie également.

0.1. : 1^{er} alinéa

Une commune fait remarquer que si la réalisation d'espaces verts est autorisée dans

GROEN NETWERK

Verschillende gemeenten en adviesorganen vragen om de term groen netwerk te verduidelijken om de belangrijke rol van de binnenterreinen van huizenblokken, van de achteruitbouwstroken, van de groene delen van uitrustingsgebieden en beplantingen op de weg aan te duiden.

De deelneming van de bermen van de spoorweg aan het groen netwerk wordt herhaaldelijk aangehaald (zie voorschrift 9.1.).

Het groen netwerk zou in kaart gebracht moeten worden om het normatieve waarde te verlenen.

Bijzondere bezwaren dringen erop aan dat het groen netwerk van het GewOP groene golven zou bevatten om voor de verbinding tussen de groene ruimten te zorgen. Dit groen netwerk zou het begrip ecologisch netwerk in de verordenende voorschriften moeten introduceren via het ecologisch beheer van alle elementen van het groen netwerk (onbebouwde gronden, landbouwgronden, moestuinen, oevers van beekjes, binnenterreinen van huizenblokken, achteruitbouwstroken of tuintjes langs de voorgevel, parken, pleinen, lanen, grondreserves).

Indien de bermen van de spoorweg tot het groen netwerk worden gerekend, dan moeten ook de hoge oevers van het kanaal tot dit netwerk gerekend worden.

0.1. : 1^{ste} alinea

Een gemeente merkt op dat indien de aanleg van groene ruimten wordt toegelaten in alle

toutes les zones en lien direct avec le maillage vert, il conviendrait d'ajouter que ces espaces verts ne pourraient hypothéquer la réalisation de projets respectant les prescriptions par zones dans lesquelles ils seraient prévus. Une autre souhaiterait une modification du texte comme suit: "La réalisation d'espaces verts définitifs est autorisée dans toutes les zones [...]."

Le caractère public ou privé de l'espace vert n'est pas précisé, s'interroge une instance consultative, qui insiste, comme une autre commune, sur le risque d'effet déstructurant sur le tissu urbain que peut entraîner l'obligation de maintien ou de réalisation d'un espace vert, à un angle de rue par exemple. La fin du texte devrait être modifiée en ce sens : "[...] maillage vert si elle ne déstructure pas le tissu urbain."

0.1. : 2^{ème} alinéa

Plusieurs communes souhaitent que les demandes de permis de lotir soient intégrées dans le champ de la prescription. Certaines désirent que ce champ soit étendu à toute parcelle de 5.000 m² en dehors du maillage vert – avec un espace vert qui ne devrait pas être d'un seul tenant, précise l'une d'elle.

Commune et particuliers demandent de modifier la prescription tout en la précisant : "Lorsqu'elles s'inscrivent dans les continuités vertes, dans le périmètre de verdoisement et de création d'espaces verts ainsi que dans le cadre du maillage vert et bleu du plan régional de développement, les demandes de certificat d'urbanisme, ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir portant sur une ou plusieurs parcelles représentant une superficie au sol de minimum 3.000 m² doivent prévoir le maintien ou la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant accessible au public représentant au

gebieden die rechtstreeks in contact staan met het groen netwerk, moet worden vermeld dat deze groene ruimten geen hypotheek mogen leggen op de verwezenlijking van projecten die de voorschriften respecteren van de gebieden waarin deze gepland worden. Een andere wil de tekst als volgt aanpassen: "De aanleg van definitieve groene ruimten wordt toegelaten in alle gebieden [...]."

Een adviesorgaan wijst op het feit dat het openbaar of privé-karakter van de groene ruimte niet verduidelijkt wordt en wijst, net als een andere gemeente, op het mogelijk destructurerend effect op het stedelijk weefsel dat schuilt in de plicht om een groene ruimte te behouden of aan te leggen, op de hoek van een straat bijvoorbeeld. Het einde van de tekst zou in deze zin moeten worden aangepast: "[...] groen netwerk op voorwaarde dat deze het stedelijk weefsel niet destructureert."

0.1. : 2^{de} alinea

Verschillende gemeenten vragen om de aanvragen voor verkavelingsvergunningen in het voorschrift te integreren. Sommigen wensen dat de reikwijdte wordt uitgebreid tot elk perceel van 5.000 m² buiten het groen netwerk – met een groene ruimte die niet aaneensluitend mag zijn, verduidelijkt een gemeente.

Gemeente en particulieren vragen om het voorschrift te wijzigen en simultaan te verduidelijken: «Wanneer ze in de groene corridors, in de perimeter voor ingroening en aanleg van groene ruimten evenals in het groen en het blauw netwerk van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan kaderen, moeten de aanvragen om stedenbouwkundige attesten, stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen die betrekking hebben op één of meerdere percelen met een vloeroppervlakte van minimum 3.000 m² voorzien in het behoud of de aanleg van een

moins 10% de cette superficie au sol."

Pour éviter qu'une petite transformation dans une grande parcelle soit soumise à la règle, une instance consultative propose d'ajouter qu'elle ne soit applicable que si l'emprise au sol du projet dépasse 5.000 m², et d'y appliquer les mesures particulières de publicité.

Diverses réclamations veulent revoir la quantité ou la qualité de l'espace vert (20, 50 % de la superficie au sol, accessibilité au public, d'un seul tenant).

La Commission Régionale de Développement regrette que le maillage vert ne figure pas dans le projet de PRAS comme mesure réglementaire et ne fasse seulement l'objet d'une carte indicative au PRD. Afin de lui donner un statut juridique adéquat, la Commission demande que le maillage vert figure dans la carte réglementaire du PRAS.

openbare, aaneensluitende groene ruimte die overeenstemt met minstens 10% van deze vloeroppervlakte.»

Om te vermijden dat een kleine wijziging in een groot perceel aan deze regel onderworpen is, stelt een adviesorgaan voor om toe te voegen dat deze regel enkel geldt voor een grondbezetting van dan 5.000 m² en om speciale regelen van openbaarmaking op te leggen.

Verschillende bezwaren vragen de herziening van de hoeveelheid of de kwaliteit van de groene ruimte (20, 50 % van de vloeroppervlakte, toegankelijkheid voor het publiek, aaneensluitend).

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie betreurt dat het groen netwerk niet in het ontwerp van GBP voorkomt als verordenende maatregel en enkel het voorwerp zal uitmaken van een indicatieve kaart van het GewOP. Teneinde er een gepast juridisch statuut aan te geven vraagt de Commissie dat het groen netwerk zou voorkomen in de verordenende kaart van het GBP.

La CRD demande la réécriture de ce paragraphe comme suit :
«Lorsqu'elles s'inscrivent dans le cadre des continuités vertes, dans le périmètre de verdoisement et de création d'espaces verts ainsi que le réseau hydrographique du maillage vert et du maillage bleu du plan régional de développement, les demandes de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir portant sur une ou plusieurs parcelles représentant une superficie au sol de minimum 5.000 m² doivent prévoir le maintien ou la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant, représentant au moins 10 % de cette superficie au sol et suivant les indications du maillage vert.»

De GOC vraagt bijgevolg om deze paragraaf als volgt aan te passen :
« Wanneer ze in de groene corridors, in de perimeter voor ingroening en aanleg van groene ruimten evenals het hydrografisch net van het groen en het blauw netwerk van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan passen, moeten de aanvragen om stedenbouwkundige attesten, stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen die betrekking hebben op één of meerdere percelen met een vloeroppervlakte van minimum 5.000 m² voorzien in het behoud of de aanleg van een aaneensluitende groene ruimte die overeenstemt met minstens 10% van deze vloeroppervlakte en volgens de aanwijzingen van het groen netwerk. »

Note de minorité

8 membres demandent que l'imposition ou le maintien d'un espace vert représentant 10% de la superficie au sol soit prévu pour les parcelles de minimum 3.000 m².

7 membres demandent d'ajouter à la prescription l'obligation d'accessibilité du public à cet espace vert (sauf si démonstration de son impossibilité en est faite).

Une commune demande la cartographie du maillage bleu sous peine de lui enlever toute valeur normative.

Les sources ne sont pas reprises dans le 1^{er} alinéa et rien n'est indiqué pour les plans d'eau de moins de 100 m². Il y a lieu de préciser qu'atteintes et suppressions de plans d'eau pourraient être autorisées dans le cadre d'un nouvel aménagement global, pour autant que le nouveau plan prévoit une surface de grandeur minimale identique à la situation existante. Les dispositions réglementaires actuelles risquent d'entraîner des contraintes inutiles – remarque une autre commune.

Une commune demande de ne pas hypothéquer les projets visant à extraire les eaux d'égout des cours d'eau, malgré une diminution éventuelle du débit.

Voûter les cours devrait être interdit, propose une instance consultative.

Le maillage bleu doit être cartographié.

Minderheidsnota

8 leden vragen dat het opleggen of het behoud van een groene ruimte die 10% uitmaakt van de vloeroppervlakte zou voorzien worden voor de percelen van minimum 3.000 m².

7 leden vragen om de verplichting inzake toegang van het publiek tot deze groene ruimte (behalve indien aangetoond werd dat dit onmogelijk is) aan het voorschrift toe te voegen.

0.3.

Een gemeente vraagt om het blauw netwerk in kaart te brengen op straffe van verlies van elke normatieve waarde.

De bronnen worden niet in de 1^{ste} alinea vermeld en er werd niets vermeld voor watervlakken van minder dan 100 m². Er moet worden verduidelijkt dat de vermindering en verwijdering van watervlakken in het kader van een nieuwe algemene inrichting kunnen worden toegelaten, op voorwaarde dat het nieuw plan minstens een oppervlakte van identieke grootte als de bestaande voorziet. Een andere gemeente merkt op dat de huidige verordenende bepalingen tot nutteloze plichten kunnen leiden.

Een gemeente vraagt om geen hypotheek te leggen op de projecten die het rioolwater uit de waterlopen willen scheiden, zelfs al is er een afname van het debiet.

Een adviesorgaan stelt voor om de overwelving van waterlopen te verbieden.

Het blauw netwerk moet in kaart gebracht worden.

Les plans d'eau, ruisseaux, rivières et voies d'eau ne peuvent être voûtés; une politique volontariste de remise à ciel ouvert de ce qui est actuellement voûté est nécessaire; les lieux doivent être aménagés et gérés dans l'optique de favoriser la flore et la faune sauvages; la problématique de la qualité des eaux est essentielle et doit trouver une solution (séparer les eaux d'égout et celles des ruisseaux et rivières).

Protéger les plans d'eau inférieurs à 100 m² et les zones humides. Plans d'eau, ruisseaux, rivières et autres zones humides doivent être gérés pour préserver/favoriser les flore et faune sauvages (remise à ciel ouvert des cours d'eau voûtés, adaptation des berges, qualité des eaux, quiétude des lieux) – tels sont les objets de nombreuses réclamations.

De watervlakken, beken, rivieren en waterwegen mogen niet overwelfd worden; er moet een voluntaristisch beleid van blootlegging van huidige overdekte waterlopen worden gevoerd; de ruimten moeten worden ingericht en beheerd met de bevordering van natuurlijke flora en fauna als einddoel; het probleem van de kwaliteit van het water is belangrijk en moet worden opgelost (scheiden van het rioolwater en het water van beken en rivieren).

Beschermen van watervlakken van minder dan 100 m² en van de vochtige gebieden. Watervlakken, beken, rivieren en andere vochtige gebieden moeten worden beheerd met het oog op het behoud/bevorderen van natuurlijke flora en fauna (blootlegging van overwelfde waterlopen, aanpassing van de waterkanten, kwaliteit van het water, rust van de ruimten) – zijn de onderwerpen van talrijke bezwaren.

La Commission propose d'insérer les éléments suivants :

Les ruisseaux, rivières et voies d'eau ne peuvent être voûtés.

L'aménagement et la gestion favoriseront la flore et la faune sauvages.

La qualité des eaux doit être restaurée par séparation des eaux d'égout de celles des cours d'eau, même s'il y a réduction du débit des cours d'eau.

Les plans d'eau de moins de 100 m² et présentant une valeur écologique doivent être soumis aux mêmes mesures de protection.

De Commissie stelt voor de volgende elementen toe te voegen:

De beken, rivieren en waterwegen mogen niet overwelfd zijn.

De aanleg en het beheer zullen de natuurlijke flora en fauna in de hand werken.

De kwaliteit van het water moet hersteld worden met scheiding van het rioolwater en dat van de waterlopen, zelfs al is er een afname van het debiet van de waterlopen.

De watervlakken van minder dan 100 m² welke een ecologische waarde hebben moeten onderworpen worden aan dezelfde beschermingsmaatregelen.

0.4.

Deux communes souhaitent que les projets de construction ou de lotissement sur des propriétés de 1.000 pour l'une, 1.500 m² pour l'autre soient soumis aux mesures particulières

Twee gemeenten wensen dat de bouw- of verkavelingsprojecten op eigendommen van 1.000 m² voor de ene en 1.500 m² voor de andere onderworpen worden aan speciale

de publicité. Une instance consultative a le même souhait (1.000 m²) tout en l'élargissant aux propriétés avec végétation plantée ou spontanée; elle argumente son souhait en précisant que la limite de superficie réglementaire (3.000 m²) permet le lotissement systématique de jardins qui sont la caractéristique de quartiers entiers.

Deux autres communes demandent que ces mesures soient également d'application pour les demandes de certificat d'urbanisme.

Des particuliers réclament quant à eux une limite fixée à 500 m².

regelen van openbaarmaking. Een adviesorgaan drukt dezelfde wens uit (1.000 m²) en breidt deze uit tot eigendommen met een beplante of spontane plantengroei; het argumenteert met de verduidelijking dat de verordenende oppervlaktegrens (3.000 m²) de systematische verkaveling mogelijk maakt van tuinen die het kenmerk van volledige wijken zijn

Twee andere gemeenten vragen om deze maatregelen ook toe te passen op aanvragen voor stedenbouwkundige attesten.

Particulieren eisen daarentegen dat de grens op 500 m² wordt vastgelegd.

La CRD propose de remplacer les termes «propriété plantée de 3.000 m²» par : «propriété avec une végétation plantée ou spontanée de plus de 1.000 m²» pour tenir compte à la fois d'une végétation spontanée et d'une superficie moindre, pour exiger des mesures particulières de publicité.

Elle demande la modification de la définition au glossaire de « propriété plantée » et de « plantation » selon cette interprétation en incluant la végétation spontanée.

De termen « beplante eigendommen van 3.000 m² » moeten vervangen worden door : « eigendom met een beplante of spontane plantengroei van meer dan 1.000 m² » om zowel rekening te houden met de spontane plantengroei als met een kleinere oppervlakte om speciale regelen van openbaarmaking te eisen.

In het glossarium moet de definitie van « beplante eigendom » en « beplanting » volgens deze interpretatie worden aangepast, zodat de spontane plantengroei erin vervat wordt.

0.5.

De nombreux réclamants estiment que la prescription autorisant l'implantation d'équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones est incompatible avec les prescriptions F.10, F11, F12 relatives aux zones vertes, zones vertes de haute valeur biologique et zones de parc et risquent de mettre en cause les zones d'espaces verts

Talrijke indieners van bezwaren vinden dat het voorschrift dat de aanleg van uitrustingen van collectief belang in alle gebieden toelaat, incompatibel is met de voorschriften F.10, F11, F12 betreffende de groengebieden, groengebieden met hoogbiologische waarde en parkgebieden en de gebieden van groene ruimten in gevaar kunnen brengen

La Commission estime que les équipements d'intérêt collectif ou de service public ne

De Commissie vindt dat uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten niet

doivent pas être admis dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parc, les zones agricoles.

toegelaten mogen worden in de groengebieden, de groengebieden met hoogbiologische waarde, de bosgebieden, de parkgebieden, de landbouwgebieden.

0.6.

Si le principe contenu dans la prescription peut être accepté, il convient – indique une commune – de protéger la fonction résidentielle et maintenir la mixité, c'est-à-dire comptabiliser les surfaces de bureaux générées par l'utilisation de la prescription dans le calcul du solde de bureaux admissibles ou en fixant une limite maximale de surface administrative par immeuble ou encore en garantissant un minimum de logement (30% par exemple); en cas de réaffectation en hôtel, en supprimant le dépassement des capacités autorisées.

La comptabilisation des superficies en cas de réutilisation administrative est partagée par d'autres communes et une instance consultative (sauf si le quota admissible est atteint ou dépassé, précise cette dernière).

Une commune demande que l'impossibilité de conserver l'affectation originelle (condition pour déroger à la règle) soit contrôlée pour éviter les abus. Une autre commune a un avis différent sur cette question et propose de stipuler clairement que l'affectation originelle peut être modifiée si le maintien s'avère impossible, mais dans la mesure où la nouvelle affectation ne met pas en péril les qualités du bâtiment ou les motifs qui ont conduit à son classement ou à son inscription sur la liste de sauvegarde. Il n'y a dans ce cas pas lieu de préciser, et donc de limiter, les nouvelles affectations possibles mais de retenir le principe de changement d'affectation par rapport à l'affectation originelle.

Een gemeente stelt dat het principe van het voorschrift aanvaardbaar is, maar dat de residentiële functie beschermd en het gemengd karakter behouden moet worden, dat wil zeggen dat de kantooroppervlakten die worden gegenereerd door het gebruik van het voorschrift meegeteld moeten worden in het aanvaardbaar saldo van kantooroppervlakten of bij het bepalen van de maximale grens van administratieve oppervlakte per onroerend goed of nog door een minimum aan huisvesting (bijvoorbeeld 30%) te verzekeren; bij herbestemming als hotel, via het schrappen van de overschrijding van de rechtmatig toegestane omvang.

De boeking van de oppervlakten bij administratief hergebruik wordt gedeeld door andere gemeenten en een adviesorgaan (behalve indien het aanvaardbaar quota bereikt of overschreden wordt, verduidelijkt deze laatste).

Een gemeente vraagt om het onvermogen om de oorspronkelijke bestemming te behouden (voorwaarde om van de regel af te wijken) te controleren om misbruik te vermijden. Een andere gemeente heeft een andere mening terzake en stelt voor om duidelijk te stellen dat de oorspronkelijke bestemming mag worden gewijzigd indien het behoud ervan onmogelijk is, maar op voorwaarde dat de nieuwe bestemming geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van het onroerend goed of de redenen die tot zijn bescherming of zijn inschrijving op de bewaarlijst hebben geleid. Het is in dat geval overbodig om de mogelijke nieuwe bestemmingen te verduidelijken en bijgevolg

Il s'agit de prévoir aux abords des immeubles classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde la possibilité de réaliser des infrastructures d'accueil (accès, parking, espace d'agrément,...) correspondant au programme et à l'échelle des affectations envisagées dans le cadre de la réaffectation du bien – souhaitent deux communes.

Une autre instance consultative approuve le principe développé dans la prescription mais estime, vu la superficie des bâtiments visés, qu'une réaffectation administrative ne doit pas être soumise aux prescriptions particulières (à l'instar des autres fonctions); cet avis n'est pas entièrement partagé au sein de l'instance qui demande de manière contradictoire de supprimer la possibilité de transformer les immeubles classés ou sauvegardés en commerces, bureaux ou hôtels

La comptabilisation des superficies en cas de réutilisation administrative est partagée par de nombreux particuliers, dont certains souhaitent que les sites classés (indiqués sur la carte de la situation de droit) ou le patrimoine exceptionnel (visé par le PRD) le soient sur la carte des affectations.

Certains proposent de limiter la prescription aux immeubles classés et non pas inscrits sur la liste de sauvegarde.

La dérogation à l'affectation ne peut être autorisée que pour retrouver l'affectation originelle et si ce n'est pas le cas tous les éléments

te beperken, maar het volstaat om het wijzigingsprincipe van een bestemming ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming voor ogen te houden.

Twee gemeenten vragen de aanleg te voorzien van onthaalstructuren (toegang, parkeerfaciliteit, ontspanningsruimte,...) om rond de beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven onroerende goederen. Deze eerste moeten overeenstemmen met het programma en de schaal van de bestemmingen die in het kader van de herbestemming van het goed worden overwogen.

Een ander adviesorgaan keurt het principe goed dat in het voorschrift wordt uiteengezet, maar vindt dat een administratieve herbestemming niet aan bijzondere voorschriften moet worden onderworpen omwille van de oppervlakte van de betrokken gebouwen (in navolging van andere functies); deze mening wordt niet unaniem verdedigd binnen de instantie die op contradictorische wijze vraagt om de mogelijkheid om beschermde of geklasseerde onroerende goederen in handelszaken, kantoren of hotels om te vormen, te schrappen.

De inventarisatie van de oppervlakten bij administratief hergebruik oogst veel bijval bij de particulieren, waarvan enkelen wensen dat de beschermde landschappen (aangeduid op de kaart van de rechtstoestand) of het uitzonderlijk erfgoed (bedoeld door het GewOP) op de kaart van de bestemmingen worden aangeduid.

Sommigen stellen voor om het voorschrift te beperken tot beschermde onroerende goederen en niet tot deze die op de bewaarlijst zijn ingeschreven.

De afwijking op de bestemming mag enkel worden toegestaan om de oorspronkelijke bestemming te herstellen en indien dat niet

correspondant à l'affectation originelle doivent être maintenus.

Le 1^{er} alinéa de la prescription, pour être complet, doit prévoir également l'affectation résidentielle du bien.

C'est à l'avis conforme du S.M.S. que doivent être soumis les actes et travaux – résumé d'autres réclamations

Mais une opposition à une réaffectation autre que pour un immeuble de logement se manifeste également et il est ajouté que les réaffectations ne peuvent dépasser les limites édictées par les prescriptions particulières

Limiter les bureaux dans le patrimoine architectural est également invoqué vu l'érosion de la valeur du patrimoine pour les propriétaires qui y conservent une affectation résidentielle

Il est demandé que le PRAS prévoie des mesures coordonnées entre les prescriptions A.0.6. et C.4.2. car les bâtiments désaffectés, les chancres, les friches et le patrimoine sont présents essentiellement dans le centre urbain et le cumul des prescriptions pourrait entraîner un changement d'affectation dans un îlot.

La Commission constate que la prescription 0.6 rencontre la préoccupation de la Commission Royale des Monuments et des Sites de maintenir, si possible, lors de la réaffectation de bâtiments faisant partie du patrimoine, de manière générale et dans toutes les zones, la fonction originelle des bâtiments qui ont été conçus pour une activité spécifique.

Afin de rendre le texte de la prescription complet, il y a lieu d'y insérer la possibilité de réaffectation en logement.

het geval is, dan moeten alle elementen die met de oorspronkelijke bestemming overeenstemmen, bewaard worden.

Om redenen van volledigheid moet de 1^{ste} alinea van het voorschrift ook de residentiële bestemming van het goed voorzien.

Andere bezwaren zeggen dat de handelingen en werken aan het conform advies van de D.M.L. moeten worden onderworpen.

Er is ook verzet tegen elke andere herbestemming dan huisvesting en er wordt verder gezegd dat de herbestemmingen de grenzen moeten respecteren die door de bijzondere voorschriften worden opgelegd.

Gezien de daling van de vastgoedwaarde voor eigenaars die een residentiële bestemming bewaren, moet het aantal kantoren in het architecturaal patrimonium beperkt worden.

Verder wordt gevraagd dat het GBP gecoördineerde maatregelen tussen de voorschriften A.0.6. en C.4.2. zou voorzien omdat de verlaten onroerende goederen, stadskankers, braakliggende terreinen en het erfgoed hoofdzakelijk in het stadscentrum liggen en de cumul van voorschriften tot een bestemmingswijziging in een huizenblok kan leiden.

De Commissie stelt vast dat voorschrift 0.6. beantwoordt aan de vraag van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen om indien mogelijk, bij de herbestemming van onroerende goederen die deel uitmaken van het erfgoed, in het algemeen en in alle gebieden, de oorspronkelijke functie te bewaren van onroerende goederen die ontworpen werden voor een specifieke activiteit.

Teneinde de tekst van het voorschrift te vervolledigen moet de mogelijkheid tot herbestemming als woning ingelast worden.

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

Bijgevolg zou het voorschrift als volgt gewijzigd moeten worden : « Met het oog op de bescherming van het onroerend erfgoed, kan een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed, krachtens de ordonnantie van 4 maart 1993 betreffende het behoud van het onroerend erfgoed, bestemd worden voor huisvesting, productie-activiteiten, handelszaken, kantoren of hotelinrichtingen voor zover bewezen wordt dat het onmogelijk is de oorspronkelijke bestemming te behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen werden onderworpen. »

A la demande de nombreux réclamants, d'une instance consultative (la Commission Royale des Monuments et des Sites) et de plusieurs communes, la Commission demande de prendre en compte pour le calcul du solde de bureaux admissibles dans l'îlot, la superficie de planchers affectée aux bureaux en application de la prescription 0.6.

Op vraag van talrijke indieners van bezwaren, van een adviesorgaan (de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen) en van verschillende gemeenten, vraagt de Commissie voor de berekening van het saldo van de toelaatbare kantoren in het huizenblok de vloeroppervlakte bestemd voor kantoren in aanmerking te nemen in toepassing van van voorschrift 0.6.

Il convient donc de modifier le 2° comme suit : «la réaffectation en bureau peut être autorisée nonobstant le dépassement du nombre de mètres carrés indiqué sur la carte des superficies de bureaux admissibles; la superficie de planchers affectée aux bureaux sera prise en considération pour le calcul du solde de bureaux admissibles dans l'îlot.»

Punt 2° moet daarom als volgt gewijzigd worden : «kan de herbestemming als kantoor worden toegestaan ondanks de overschrijding van het aantal vierkante meter, aangeduid op de kaart van toelaatbare kantooroppervlakten ; de vloeroppervlakte voor kantoren zal in aanmerking worden genomen voor de berekening van de resterende toelaatbare kantoren van het huizenblok.

Position minoritaire : 3 membres estiment qu'il n'y a pas lieu d'autoriser par ce biais des

Minderheidsstandpunt : 3 leden menen dat men hierdoor geen handelsvestigingen

implantations commerciales excédant les maxima prévus dans et hors noyaux commerciaux.

moet toelaten die de maxima overtreffen die voorzien zijn in en buiten de handelskernen.

0.0.1. Nouvelle prescription : Immeubles à destination culturelle
0.0.1. Nieuw voorschrift : Onroerende goederen met culturele bestemming

La CRD souhaite encourager la protection des affectations culturelles des immeubles qui, comme les salles de cinéma, remplissent une fonction culturelle. Elle propose d'ajouter la prescription suivante :

De GOC wil de bescherming aanmoedigen van de culturele bestemmingen van onroerende goederen die, net als bioscoopzalen een culturele functie vervullen. Ze stelt voor om volgend voorschrift toe te voegen :

En vue de garantir les immeubles qui ont été conçus pour des activités culturelles ou artistiques et dont l'occupation a été momentanément interrompue, ceux-ci seront préférentiellement réaffectés en équipement culturel.

Met het oog op het behoud van onroerende goederen die voor culturele of artistieke activiteiten bestemd waren en waarvan de bezetting tijdelijk onderbroken werd, zullen ze bij voorkeur een herbestemming als culturele uitrusting krijgen.

0.7.

De nombreux réclamants demandent de définir ce qu'est un noyau commercial.

Talrijke indieners van bezwaren vragen de definitie van een handelskern.

De nombreuses réclamations, notamment de certaines communes, portent sur l'incohérence dans la détermination des noyaux commerciaux, estimant que les critères d'établissement des liserés sont lacunaires et que l'affectation réglementaire en noyau commercial ne doit pas être le résultat d'un comptage mathématique strict, mais doit résulter d'une analyse prospective du quartier et tenir compte des objectifs communaux ainsi que des besoins de la population.

Talrijke bezwaren, in het bijzonder van bepaalde gemeenten, hebben betrekking op de incoherentie in de bepaling van de handelskernen en vinden dat de vestigingscriteria van de linten hiaten vertonen en dat de verordenende bestemming als handelskern niet het resultaat mag zijn van een strikte wiskundige telling, maar moet voortvloeien uit de toekomstgerichte analyse van de wijk en rekening moet houden met de doelstellingen van de gemeente en de behoeften van de bevolking.

Certains réclamants estiment que le nombre

Bepaalde indieners van bezwaren vinden dat het

et l'étendue des noyaux commerciaux est excessif et qu'il ne faut représenter que le commerce d'importance supra-communal, qu'il faudrait supprimer les liserés en zone d'habitation, que de réels problèmes de cohabitation entre l'habitat et certains types de commerces comme les cafés et les restaurants notamment (nuisances liées aux odeurs et au bruit) peuvent exister, accentués en cas d'extension et qu'il existe un risque important de voir ces noyaux se vider de leurs habitants. Ils demandent de limiter les noyaux en nombre et de les délimiter de manière telle qu'ils puissent être parcourus à pied de part en part sans difficulté.

Certaines réclamations demandent la prolongation des liserés commerciaux proposés par le projet de PRAS.

Pour certains réclamants, il y a trop de liserés en zone d'habitation à prédominance résidentielle ou du moins ils sont trop étendus, alors qu'il en manque en zone administrative.

Certains réclamants demandent que les zones administratives comprennent plus de liseré de noyau commercial, de manière à y favoriser l'implantation d'autres fonctions que la fonction administrative.

Des réclamants demandent l'ajout d'un liseré commercial à l'ensemble des grandes entreprises de distribution répertoriées dans la situation existante de fait pour qu'elles puissent bénéficier de la prescription générale 0.7 et aménager des parkings.

Plusieurs réclamants demandent de mettre en liseré de noyau commercial certains commerces isolés telles que les stations services et les supérettes existantes et de taille variant entre 350 et 700 m², en zone d'habitation et en zone mixte, ainsi que les immeubles de commerce existants dont la superficie dépasse déjà 1.500 m².

Quelques réclamants demandent, dans le Pentagone, de supprimer tous les liserés

aantal en de omvang van de handelskernen overdreven is en enkel de supra-gemeentelijke handel vertegenwoordigd moet worden, dat de linten in woongebieden geschrapt moeten worden, dat er reële problemen van cohabitatie tussen de woonfunctie en bepaalde handelszaken zoals cafés en restaurants (hinder verbonden met geuren en lawaai) kunnen bestaan die bij uitbreiding sterker worden en dat de kans groot is dat de inwoners deze kernen verlaten. Ze vragen om de kernen in aantal te beperken en af te bakenen zodat ze probleemloos te voet kunnen worden doorkruist.

Sommige bezwaren vragen de verlenging van de linten voor handelskernen die het ontwerp van GBP voorstelt.

Voor sommige indieners van bezwaren zijn er teveel linten voor handelskernen in woongebieden met overwegend residentieel karakter of zijn ze te uitgebreid, terwijl er ontbreken in de administratieve gebieden.

Bepaalde indieners van bezwaren vragen dat de administratiegebieden meer linten voor handelskernen zouden bevatten om de vestiging van andere functies zoals de administratieve functie te stimuleren.

Indieners van bezwaren vragen de toevoeging van een handelslint aan het geheel van warenhuizen die in de bestaande feitelijke toestand worden vermeld zodat ze het algemeen voorschrift 0.7 kunnen gebruiken en parkeerfaciliteiten kunnen inrichten.

Verschillende indieners van bezwaren vragen om enkele alleenstaande handelszaken zoals benzinstations en warenhuizen ter grootte van 350 en 700 m² in woongebieden en gemengde gebieden, alsook de bestaande handelszaken waarvan de oppervlakte reeds meer dan 1.500 m² bedraagt, in linten voor handelskernen te plaatsen.

Enkele indieners van bezwaren vragen om alle linten voor handelskernen in de Vijfhoek te

commerciaux, à l'exception de la rue Neuve et des boulevards Anspach et Max.

Plusieurs réclamants demandent en quoi consiste la priorité aux commerces, ce qui justifie l'absence de protection du logement dans ces liserés et quelles sont les mesures prévues pour garantir le logement aux étages.

Par rapport à l'emprise en intérieur d'îlot, certains réclamants estiment que les prescriptions relatives aux liserés de noyau commercial et de qualification des intérieurs d'îlots sont incompatibles.

Une commune en particulier propose, pour garantir les objectifs de maintien ou d'amélioration des intérieurs d'îlots, de prévoir en plus de la limitation des superficies imposées, une notion maximale d'emprise du bâti (par exemple un pourcentage par rapport à la surface de la parcelle) et de proscrire la création de nouveaux parkings en intérieurs d'îlots.

Des réclamants craignent que l'extension de commerces à 1.500 m² ne porte atteinte aux intérieurs d'îlots.

Des réclamants estiment qu'il ne faut pas de règles sur les parkings, que ces derniers doivent être traités de manière générale et non particulière. Certains autres s'interrogent sur l'utilité de permettre spécifiquement du parking dans cette prescription, que cette possibilité, non interdite ailleurs, n'est pas contraignante. D'autre part, cette disposition ouvre la porte à la transformation en parking des rez-de-chaussée d'immeubles et des intérieurs d'îlots. Des réclamants proposent de supprimer ce dernier paragraphe.

Certains réclamants insistent pour ne permettre la création de parkings qu'en sous-

schrappen, met uitzondering van de Nieuwstraat, de Anspachlaan en de Maxlaan.

Verschillende indieners van bezwaren vragen wat de prioriteit voor handelszaken betekent, wat de afwezigheid van de bescherming van de huisvesting in deze linten rechtvaardigt en welke maatregelen getroffen worden om de woonfunctie op de verdiepingen te verzekeren.

Sommige indieners van bezwaren vinden dat de voorschriften betreffende de linten voor handelskernen en de kwalificatie van de binnenterreinen van huizenblokken incompatibel zijn in verhouding met het overwicht in het binnenterrein van huizenblokken.

Om de doelstellingen inzake behoud en verbetering van de binnenterreinen van huizenblokken te bereiken, stelt een gemeente in het bijzonder voor om naast de opgelegde beperking inzake oppervlakte, een maximale grens van grondinname van bouwwerken (bijvoorbeeld een percentage in verhouding tot de oppervlakte van het perceel) te voorzien en de creatie van nieuwe parkeerfaciliteiten op binnenterreinen van huizenblokken te verbieden.

Indieners van bezwaren vrezen dat de uitbreiding van handelszaken tot 1.500 m² nadelig is voor de binnenterreinen van huizenblokken.

Indieners van bezwaren vinden dat er geen regels voor de parkeerfaciliteiten moeten zijn en dat deze op algemene en niet op bijzondere wijze moeten worden behandeld. Anderen vragen zich dan weer af of het toelaten van parkeerfaciliteiten in dit voorschrift moet vermeld worden vermits deze mogelijkheid, die elders niet verboden is, niet dwingend is. Anderzijds opent deze bepaling de deur naar de omvorming van het gelijkvloers van onroerende goederen en van binnenterreinen van huizenblokken in parkeerfaciliteiten. Indieners van bezwaren stellen voor om deze laatste paragraaf te schrappen.

Bepaalde indieners van bezwaren dringen erop aan om de creatie van parkeerfaciliteiten in de

sol dans les immeubles de commerce.

Une commune en particulier propose de supprimer ce dernier alinéa relatif aux parkings, car cette mesure risque d'entraîner un accroissement de la circulation. Le stationnement dont les riverains ont besoin n'est-il pas de moyenne et longue durée ? Elle demande au moins de modifier l'alinéa comme suit : « Afin de décharger la voirie du stationnement de moyenne et longue durée et en vue d'augmenter l'offre de stationnement pour les commerces et les riverains, des parkings peuvent être installés dans les immeubles situés en liseré de noyau commercial, dans le respect des prescriptions 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 et 7.4.

Des réclamants disent qu'il faut prévoir des possibilités nouvelles de parkings, éventuellement dans l'immeuble, liées à une nouvelle implantation commerciale d'au moins 500 m² en liseré.

Certains réclamants estiment que les parkings prévus sous les immeubles situés en noyau commercial ne peuvent être exclusivement commerciaux, qu'ils doivent principalement desservir les logements situés dans la zone concernée et devraient donc être conçus comme charges d'urbanisme imposées aux commerces dépassant une certaine taille.

Des réclamants estiment que la possibilité de créer des parkings dans les noyaux est inacceptable. L'aménagement de parkings dans ces immeubles devraient au minimum être limité à un certain seuil à définir. D'autres observations demandent de définir les limites et les conditions à l'installation de parkings dans les immeubles situés en noyau commercial et qu'il y aurait lieu de préciser la relation avec la législation environnementale.

Des réclamants considèrent qu'il faut spécifier, au moins dans les îlots en ordre fermé, que les parkings ne peuvent se situer à

kelderverdiepingen van onroerende goederen te verbieden.

Een gemeente in het bijzonder stelt voor om de laatste alinea betreffende de parkeerfaciliteiten te schrappen vermits deze maatregel tot een toename van het verkeer kan leiden. De buurtbewoners hebben toch behoefte aan middellang en langdurig parkeren ? Ze vraagt om de alinea op zijn minst als volgt te wijzigen : «Om de wegen van het middellang en langdurig parkeren te ontlasten en om het parkeeraanbod voor de handelszaken en de buurtbewoners uit te breiden, kunnen in de linten voor handelskernen parkeerplaatsen worden aangelegd, conform de voorschriften 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 en 7.4.

Indieners van bezwaren zeggen dat er nieuwe parkeermogelijkheden moeten worden voorzien, eventueel in het onroerend goed en dit, met het oog op de nieuwe commerciële vestiging van minstens 500 m² in handelslinten.

Bepaalde indieners van bezwaren vinden dat de parkeerfaciliteiten onder de onroerende goederen in handelskernen niet exclusief commercieel mogen zijn, dat ze vooral moeten dienen voor de woningen in het betrokken gebied en bijgevolg als stedenbouwkundige lasten moeten worden opgelegd aan handelszaken van een bepaalde omvang.

Indieners van bezwaren achten de mogelijkheid om in de handelskernen parkeerfaciliteiten aan te leggen, onaanvaardbaar. De aanleg van parkeerfaciliteiten in deze onroerende goederen moeten op zijn minst beperkt worden tot een nader te bepalen drempel. Andere opmerkingen vragen de definitie van de grenzen en de voorwaarden voor de aanleg van parkeerfaciliteiten in onroerende goederen in de handelskernen en de verduidelijking van de band met de milieuwetgeving.

Indieners van bezwaren vinden dat moet worden verduidelijkt – zeker in de gesloten huizenblokken – dat de parkeerfaciliteiten zich

front de rue pour ne pas interrompre le front commercial. D'autres craignent l'atteinte en intérieur d'îlot.

Certains réclamants s'interrogent afin de savoir si la possibilité d'établir des surfaces à usage de parking en liseré de noyau commercial doit être comprise, en terme de superficies, dans les surfaces à usage commercial ou si ces superficies s'ajoutent aux limites fixées par les prescriptions. Des précisions sont demandées.

En ce qui concerne le premier seuil de 500 m², beaucoup de réclamants estiment cette limite trop importante et irréaliste en fonction de la typologie du bâti bruxellois. D'après eux, il y a lieu de moduler ce chiffre en fonction des surfaces de planchers de l'immeuble; la superficie ne devrait pas être déterminée en terme de m² mais par l'autorisation d'occuper le rez et l'entresol en évitant l'occupation des étages et des intérieurs d'îlots.

Beaucoup de réclamants plaident pour une augmentation des plafonds. En liseré, la superficie prescrite pour les rez commerciaux est inférieure à la moyenne des demandes. Il y aurait lieu de réexaminer les superficies de plancher admises dans cette prescription car elles apparaissent insuffisantes par rapport à la plupart des implantations commerciales.

Certains réclamants estiment que les grandes surfaces constituent une menace pour les petits commerces et les habitations voisines; qu'en conséquence, celles-ci ne devraient pas être admises en liseré de noyau commercial.

Des réclamants s'opposent à l'implantation de nouvelles grandes surfaces commerciales. D'autres estiment qu'en liseré de noyau commercial, les superficies autorisées, de maximum 1.500 m², ne permettent pas l'implantation d'un magasin multifonctionnel de type GB, Delhaize ou Cora et même de moyenne importance; l'augmentation de cette

niet aan de straatkant mogen bevinden om de commerciële bouwlijn niet te onderbreken. Anderen vrezen dat het binnenterrein van huizenblokken zal worden aangetast.

Bepaalde indieners van bezwaren vragen zich af of de mogelijkheid om oppervlakten in te richten als parkeerfaciliteit in de linten voor handelskernen in termen van oppervlakte moet zijn inbegrepen in de oppervlakten voor commercieel gebruik of moet worden toegevoegd aan de grenzen die de voorschriften opleggen. Er worden verduidelijkingen terzake gemaakt.

Voor de eerste grens van 500 m² vinden veel indieners van bezwaren dat deze grens te hoog en irrealistisch is in functie van de typologie van het Brusselse bouwwerk. Volgens hen moet dit cijfer gemoduleerd worden in functie van de vloeroppervlakte van het onroerend goed; de oppervlakte mag niet worden bepaald in termen van m² maar door de toelating om het gelijkvloers en het tussenniveau te gebruiken, waarbij de bezetting van de verdiepingen en de binnenterreinen van huizenblokken wordt vermeden.

Veel indieners van bezwaren pleiten voor een stijging van de plafonds. De voorgeschreven oppervlakte voor handelsgelijkvloers in linten voor handelskernen is lager dan het gemiddelde van de aanvragen. De door het voorschrift toegelaten vloeroppervlakten moeten worden herzien omdat ze te klein lijken in verhouding tot de meeste commerciële vestigingen.

Sommige indieners van bezwaren vinden dat de warenhuizen een dreiging vormen voor de kleine handelszaken en de naburige woningen; dat deze bijgevolg niet in linten voor handelskernen mogen worden toegelaten.

Indieners van bezwaren verzetten zich tegen de vestiging van nieuwe warenhuizen. Anderen vinden dat de toegelaten oppervlakten van maximum 1.500 m² in linten voor handelskernen niet volstaan om multifunctionele handelszaken van het type GB, Delhaize of Cora of zelfs van middelmatige grootte toe te laten; de vergroting van deze oppervlakte mag enkel worden

superficie ne peut être admise que moyennant des conditions particulièrement limitatives et trop restrictives.

Une commune souhaite ajouter une possibilité d'augmentation de la superficie plancher au-delà de 1.500 m² : celle d'un commerce existant dont la superficie de plancher dépasse déjà 1.500 m².

D'autres possibilité d'augmenter les seuils au-delà de 1.500 m² sont évoqués dans certains observations : lorsqu'un commerce réutilise un immeuble détruit suite à un sinistre et en cas de reconstruction pour embellissement.

Selon certains réclamants, les commerces ne devraient pas être autorisés aux étages, sauf à l'entresol.

En liseré, remarquent certains réclamants, les prescriptions générales ne prévoient pas de faculté d'extension, de transformation ou de rénovation des commerces existants supérieurs à 1.500 m². Il existe une contradiction entre les prescriptions générale 0.7 et 0.8.

Le problème des chancres et des bâtiments désaffectés dont les superficies moyennes dérogent aux seuils des prescriptions particulières en matière d'affectation autorisable est soulevé par certains réclamants.

Lorsque les liserés commerciaux jouxtent les zones d'habitation, remarquent certains réclamants, il faut rappeler que la nature des activités commerciales doit être compatible avec l'habitation-voisine.

La CRD constate que le projet de PRAS a défini les noyaux commerciaux de façon restrictive, en se limitant aux noyaux caractérisés à la fois par le nombre de commerces, la densité commerciale et le

toegestaan mits bijzonder beperkende voorwaarden die te weinig toelaten.

Een gemeente wenst de mogelijkheid toe te voegen om de vloeroppervlakte tot meer dan 1.500 m² uit te breiden: deze van een bestaande winkel waarvan de vloeroppervlakte reeds meer dan 1.500 m² bedraagt.

Andere waarnemingen maken melding van andere mogelijkheden om de drempels boven de 1.500 m² te brengen: bij gebruik door een winkel van een onroerend goed dat vernield werd ten gevolge van een ongeval en bij heropbouw voor verfraaiing.

Bepaalde indieners van bezwaren vinden dat handelszaken op verdiepingen niet mogen worden toegelaten, met uitzondering van de tussenverdieping.

Sommige indieners van bezwaren merken op dat de algemene voorschriften in de linten voor handelskernen geen uitbreidings-, transformatie- of renovatiemogelijkheid voorziet voor bestaande handelszaken van meer dan 1.500 m². De algemene voorschriften 0.7 en 0.8 druisen tegen elkaar in.

Het probleem van de leegstand en de verlaten onroerende goederen waarvan de oppervlakten afwijken van de drempels van de bijzondere voorschriften inzake rechtmatig toegestane bestemming wordt aangekaart door sommige indieners van bezwaren.

Voor linten voor handelskernen die aan woongebieden grenzen moet worden herhaald dat de aard van de handelsactiviteiten compatibel moet zijn met de aanpalende huisvesting, zoals -bepaalde indieners van bezwaren opmerken.

De GOC stelt vast dat het ontwerp van GBP de handelskernen beknopt omschreef en zich beperkte tot de kernen die gekenmerkt zijn door zowel het aantal handelszaken, de handelsdichtheid als de waarschijnlijke uitstraling

rayonnement probable, apprécié par la structure commerciale.

Les noyaux commerciaux ont été sélectionnés sur base des critères suivants :

- un minimum de 20 commerces dans le noyau ;
- une densité commerciale de 1 façade sur 3 ;
- au moins $\frac{1}{4}$ de commerces qui ne soient pas de proximité.

Les liserés de noyaux commerciaux reprennent donc les concentrations de commerces et non pas les commerces isolés. Ils ne sont pas déterminés en fonction de critères de superficies.

Face à la remise en cause des critères méthodologiques définis dans le projet de PRAS par certains observateurs, la CRD rappelle que le plan s'est attaché à protéger le noyau existants et non à organiser le développement de nouveaux noyaux.

Face à la demande de certains réclamants de supprimer tous les liserés commerciaux dans le Pentagone, à l'exception de la rue Neuve et des boulevards A. Max et Anspach, ou encore de réduire le nombre et l'étendue des liserés de noyaux commerciaux en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'habitation, la CRD estime que ces propositions vont à l'encontre des critères méthodologiques retenus pour déterminer les liserés de noyau commercial.

La CRD partage l'opinion qu'il faut prévoir dans certaines zones situées à la frange des zones administratives et le long de certains axes structurants, le renforcement de la fonction résidentielle et de fonctions de proximité.

Cependant, elle estime que l'implantation systématique de liserés de noyaux

die tot uiting komt in de handelsstructuur.

De handelskernen werden gekozen op basis van volgende criteria:

- Een minimum van 20 handelszaken in de kern;
- Een handelsdichtheid van 1 gevel op 3;
- Minstens $\frac{1}{4}$ handelszaken die geen buurthandelszaken zijn.

Wat betekent dat de linten voor handelskernen concentraties van handelszaken bevatten en geen alleenstaande handelszaken. Ze worden niet bepaald in functie van criteria inzake oppervlakte.

Vermits de methodologische criteria in het ontwerp van GBP door bepaalde waarnemers in vraag worden gesteld, herhaalt de GOC dat het plan de bestaande handelskernen wil beschermen en geenszins de ontwikkeling van nieuwe handelskernen wil ontwikkelen.

In reactie op het verzoek van bepaalde indieners van bezwaren om alle linten voor handelskernen in de Vijfhoek, met uitzondering van de Nieuwstraat en de A. Max en Anspachlaan, te laten verdwijnen, of nog om het aantal en de draagwijdte van de linten voor handelskernen in woongebieden met residentieel karakter en in typische woongebieden te beperken, oordeelt de GOC dat deze voorstellen ingaan tegen de methodologische criteria die de linten voor handelskernen bepalen.

De GOC deelt de mening dat de versterking van de residentiële functie en de buurtfuncties moet worden voorzien in bepaalde gebieden langs de administratieve gebieden en langs bepaalde structurerende assen.

Ze vindt dat de systematische vestiging van linten voor handelskernen in administratieve gebieden

commerciaux en zone administrative est contraire aux objectifs du PRD. La réalisation systématique de projets mixtes dans ces zones aurait pour effet de déstructurer les noyaux commerciaux existants.

Face aux réclamations portant sur les limites de superficie prescrites dans la prescription 0.7., la CRD considère que les superficies commerciales prescrites correspondent à la réalité et qu'elles ne doivent pas être modifiées.

La CRD relève l'incompatibilité entre certaines prescriptions relatives à la protection du logement et d'autres en faveur du développement du commerce. Certaines contradictions existent. C'est le cas en particulier de 2 points précis :

- l'autorisation d'affecter les étages au commerces ;
- l'autorisation de réaliser des parkings dans les immeubles situés en liseré de noyau commercial.

Par rapport à la problématique du parking dans les liserés de noyau commercial, la CRD considère que le parking est d'une certaine manière indissolublement lié à la fonction commerciale. Elle se prononce pour une gestion centralisée du stationnement dans ces zones et préconise la création de parkings publics liés aux noyaux commerciaux.

La CRD estime qu'il existe une contradiction entre la nécessité de prévoir des possibilités de parking dans les noyaux commerciaux d'une part et l'objectif général du PRAS de protection et d'amélioration des intérieurs d'îlots d'autre part. Elle considère que ces antagonismes dans les objectifs ne peuvent être résolus par le biais de prescriptions générales : il y a lieu que le PRAS prévoie un jugement au cas par cas, à travers les mesures particulières de publicité. La CRD note de plus que, vu l'inexistence de règles pour les parkings dans les prescriptions particulières, l'aménagement de ces installations est déjà jugé au cas par cas dans le permis d'urbanisme. La profondeur de

indruist tegen de doelstellingen van het GewOP. De systematische verwezenlijking van gemengde projecten in deze gebieden zou de bestaande handelskernen ontkrachten.

In reactie op bezwaren betreffende de beperkingen qua oppervlakte, opgelegd door voorschrift 0.7., vindt de GOC dat de voorgeschreven handelsoppervlakten met de realiteit overeenstemmen en geen wijziging vereisen.

De GOC wijst op de incompatibiliteit tussen bepaalde voorschriften betreffende de bescherming van de huisvesting en andere ten gunste van de uitbreiding van handelskernen. Er is een zekere tegenspraak terzake. Dit is meer bepaald het geval voor volgende 2 punten:

- de toestemming om handelszaken op de verdiepingen te vestigen ;
- de toestemming om parkeerfaciliteiten te maken in de onroerende goederen in linten voor handelskernen.

Wat betreft het probleem van de parkeerfaciliteit in de linten voor handelskernen vindt de GOC dat de parkeerfaciliteit in zekere zin onlosmakelijk met de commerciële functie verbonden is. Ze spreekt zich uit voor een gecentraliseerd beheer van het parkeren in deze gebieden en is voorstander van de creatie van openbare parkeerfaciliteiten, verbonden met de handelskernen.

De GOC meent dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de noodzaak om parkeermogelijkheden te voorzien in de handelskernen enerzijds en de algemene doelstelling van het GBP voor de bescherming en de verbetering van de binnenterreinen van de huizenblokken anderzijds. Zij meent dat de tegenstellingen in de doelstellingen niet kunnen opgelost worden door algemene voorschriften : het GBP moet een beoordeling maken geval per geval, via de speciale regelen van openbaarmaking. De GOC merkt bovendien op dat, gelet op het ontbreken van regels voor de parkings in de bijzondere voorschriften, de aanleg van deze installaties reeds geval per geval wordt

bâtisse est régie, entre autres, par le règlement régional d'urbanisme.

Elle rappelle, en outre, que les conditions prises pour l'installation de parkings font l'objet de la législation relative aux permis d'environnement.

Proposition de modification de la prescription 0.7. :

La CRD ne remet pas en question les critères méthodologiques définis dans le projet de plan.

Elle relève toutefois que ce plan n'intègre pas la question de l'évolution future de ces noyaux commerciaux à long terme, de façon à tenir compte d'opportunités ou de réalités rencontrées sur le terrain.

Elle demande au gouvernement d'envisager une formulation des prescriptions qui rencontre ce problème.

La CRD demande de limiter l'occupation des commerces au premier étage pour protéger le logement existant dans ces zones.

Les actes et travaux doivent garantir l'accessibilité des logements situés aux étages.

La Commission demande de supprimer le dernier paragraphe de la prescription 0.7. relatif aux parkings dans les immeubles situés en noyau commercial.

beoordeeld in de stedenbouwkundige vergunningen. De bouwdiepte wordt onder meer bepaald door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Ze herhaalt verder dat de voorwaarden voor de aanleg van parkeerfaciliteiten onderworpen zijn aan de wetgeving betreffende de milieuvergunningen.

Voorstel tot wijziging van voorschrift 0.7. :

De GOC stelt de in het ontwerp van plan gedefinieerde methodologische criteria niet in vraag.

Ze wijst evenwel op het feit dat het plan de kwestie de toekomstige uitbreiding van deze handelskernen op lange termijn niet in aanmerking neemt en bijgevolg geen rekening houdt met de mogelijkheden of de realiteiten op het terrein.

Ze vraagt de regering om de voorschriften zo te formuleren dat dit probleem wordt aangekaart.

De GOC vraagt om de bezetting van de eerste verdieping door handelszaken te beperken om de bestaande huisvesting in deze gebieden te beschermen.

De handelingen en werken moeten de toegankelijkheid van de woningen op de verdiepingen verzekeren.

De Commissie vraagt om de laatste paragraaf van voorschrift 0.7. betreffende de parkeerfaciliteiten in onroerende goederen gelegen in de handelskernen, te schrappen.

Notes de minorité :

Accessibilité des logements : 5 membres demandent une formulation moins contraignante : « il faut favoriser l'accès des logements aux étages ».

Etages occupés par le commerce : 4 membres demandent de ne pas limiter l'occupation des étages par le commerce au premier étage.

Minderheidsnota:

Toegankelijkheid van de woningen: 5 leden vragen een minder dwingende formulering: « de toegang tot de woningen op de verdiepingen moet vergemakkelijkt worden ».

Verdiepingen, bezet door handelszaken: 4 leden vragen om de bezetting van de verdiepingen door handelszaken niet tot de eerste verdieping te beperken.

Nouvelle prescription 0.0.7

Nieuw voorschrift 0.0.7.

La CRD propose de créer un « liseré de reconquête de l'habitat » de part et d'autre de la limite des zones administratives ainsi que le long de certains axes structurants qui les traversent, afin de favoriser une reconquête de l'habitat. Ces liserés autoriseraient la réalisation de logements, de commerces et d'équipements.

Compte tenu des valeurs foncières particulièrement élevées en zone administrative, la réalisation de ces fonctions pourrait être assurée par des charges d'urbanisme prélevées sur la réalisation des bureaux dans la zone.

Dans ces liserés, toutes les mesures d'incitation seront prises pour accompagner la réalisation des logements (primes, ...).

De GOC stelt voor om een « lint voor herovering van de huisvesting » aan weerszijden van de grens van de administratiegebieden en langs bepaalde structurerende assen die deze doorkruisen, in te voeren om de herovering van de huisvesting te bevorderen. Deze linten voor handelskernen zouden de aanleg van woningen, handelszaken en uitrustingen toelaten.

Rekening houdend met de bijzonder hoge grondwaarde in administratiegebieden zou de verwezenlijking van deze functies verzekerd kunnen worden via stedenbouwkundige lasten die op de vestiging van kantoren in het gebied worden geheven.

In deze linten voor handelskernen worden alle mogelijke aanmoedingsmaatregelen voor de aanleg van woningen getroffen (premies, ...).

Note de minorité :

5 membres ne partagent pas cette proposition.

Minderheidsnota :

5 leden stemmen niet in met dit voorstel.

0.8.

Certains réclamants, dont une commune, proposent de regrouper les prescriptions générales 0.8, 0.9 et 0.10 sous un même chapitre et de mieux les structurer pour une plus grande clarté.

De très nombreux réclamants considèrent que les prescriptions générales 0.8 et 0.11 ne tiennent nullement compte des situations existantes de fait et de droit et s'interrogent sur l'opportunité d'autoriser un agrandissement de 20 % de la superficie d'une installation qui devra à terme être transférée en application de la prescription générale 0.11.

Certains réclamants estiment que les immeubles visés par les prescriptions générales 0.8 et 0.11 doivent pouvoir faire l'objet d'une reconstruction partielle ou totale ou d'extension en cas de sinistre, à tout le moins dans les limites du permis d'environnement délivré antérieurement à l'entrée en vigueur du projet de PRAS.

De très nombreuses réclamations portent sur le fait que la faculté d'accroissement des immeubles non conformes aux affectations du plan ne s'applique pas aux immeubles existants dont la superficie de plancher excède les limites édictées par les prescriptions particulières, que de plus, si la destination d'un immeuble ne correspond pas à la zone, ne dépasse-t-elle pas ipso facto les limites édictées par les prescriptions particulières, ou qu'alors, elle est au contraire admise sans limite puisque aucune prescription particulière ne limite une affectation non citée. Dès lors cette prescription dite clause de sauvegarde, telle que formulée, est un leurre et donc sans effet et hypothèque notamment la réaffectation des chancres. Pour certains réclamants, la prescription est peu claire car elle laisserait supposer qu'une entreprise n'ayant pas

Bepaalde indieners van bezwaren, waaronder een gemeente, stellen voor om de algemene voorschriften 0.8, 0.9 en 0.10 onder één enkel hoofdstuk samen te brengen en ze voor alle duidelijkheid beter te structureren.

Heel wat indieners van bezwaren vinden dat de algemene voorschriften 0.8 en 0.11 helemaal geen rekening houden met de bestaande feitelijke toestand en rechtstoestand en stellen zich vragen bij de mogelijkheid tot vergroting met 20 % van de oppervlakte van een installatie die op lange termijn moet worden getransfereerd conform het algemeen voorschrift 0.11.

Bepaalde indieners van bezwaren vinden dat de onroerende goederen waarop de algemene voorschriften 0.8 en 0.11 betrekking hebben, bij schadegeval gedeeltelijk of volledig moeten worden heropgebouwd of uitgebreid of op zijn minst binnen de grenzen van de milieuv vergunning die werd afgeleverd op het ogenblik waarop het ontwerp van GBP van kracht werd.

Heel wat bezwaren hebben betrekking op het feit dat de mogelijkheid tot uitbreiding van onroerende goederen die niet voldoen aan de bestemmingen van het plan niet gelden voor de bestaande onroerende goederen waarvan de vloeroppervlakte de grenzen overschrijden die de bijzondere voorschriften opleggen, dat een onroerend goed - waarvan de bestemming niet met het gebied overeenstemt - bovendien ipso facto de grenzen overschrijdt die de bijzondere voorschriften opleggen of dat het in tegendeel zonder beperking wordt toegelaten omdat geen enkel bijzonder voorschrift een niet-vermelde bestemming beperkt. Wat betekent dat dit voorschrift - behoudsclausule genoemd - in de huidige formule een doodoener is en als dusdanig de herbestemming van stadskankers hypothekeert. Voor bepaalde indieners van bezwaren is het voorschrift niet duidelijk omdat het laat veronderstellen dat een onderneming die

atteint le seuil peut malgré tout le dépasser dans le cadre d'un accroissement limité à 20 %.

Ces réclamants demandent, dans l'hypothèse du maintien de cette prescription, des mesures d'accompagnement pour permettre aux entreprises incriminées de retrouver à Bruxelles des conditions d'exploitation rentables et de prévoir des dérogations pour raisons économiques ou sociales dès lors que le développement de l'entreprise dépend de sa localisation.

Divers réclamants estiment que contraindre les entreprises existantes à se délocaliser en cas d'extension ou de reconstruction est contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution, font référence à la prescription générale 0.6 du PRD, argumentant que l'article 26 de l'OPU indique que le PRAS précise le PRD en le complétant, que dès lors la prescription 0.8 du PRAS doit se conformer à la prescription 0.6 du PRD et demandent son maintien et insistent pour que la prescription générale 0.8 soit modifiée comme suit: » cette faculté s'applique également aux immeubles existants dont la superficie de plancher excède les limites... », nonobstant la CASBA, précisent certains réclamants.

Des réclamants considèrent que la prescription 0.8 laisse supposer, à son alinéa 3, qu'un seul agrandissement peut être autorisé en 20 ans ; qu'il s'agirait alors d'une seule extension de maximum 20 % tous les 20 ans ; qu'en conséquence, il y aurait lieu de préciser que l'ensemble des agrandissements permis ne peuvent dépasser 20 % en 20 ans, à dater de la première modification autorisée.

Plusieurs réclamations demandent, en ce qui concerne l'alinéa 3, qu'il ne puisse être fait usage de cette faculté d'accroissement qu'en dehors de toutes les zones d'espaces verts, zones vertes de haute valeur biologique, zones agricoles et zones de réserves foncières comprises, d'autres feraient exception pour

de drempel niet bereikt heeft, deze ondanks alles mag overschrijden in het kader van de beperkte vergroting met 20 %.

In de veronderstelling dat het voorschrift behouden wordt, vragen de indieners van bezwaren begeleidingsmaatregelen om de geïncrimineerde ondernemingen in Brussel te helpen om rendabele uitbatingsvoorwaarden terug te vinden en afwijkingen om economische of sociale redenen te voorzien vermits de ontwikkeling van een onderneming afhangt van haar ligging.

Diverse indieners van bezwaren vinden dat het dwingen van bestaande ondernemingen om bij uitbreiding of heropbouw te verhuizen, indruist tegen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, verwijzen naar het algemeen voorschrift 0.6 van het GewOP en argumenteren dat artikel 26 van de OPS meldt dat het GBP het GewOP verduidelijkt door het aan te vullen, wat betekent dat voorschrift 0.8 van het GBP zich moet richten naar voorschrift 0.6 van het GewOP. Ze vragen het behoud ervan en dringen erop aan om het algemeen voorschrift 0.8 als volgt te wijzigen: » deze mogelijkheid geldt eveneens voor bestaande onroerende goederen waarvan de vloeroppervlakte de grenzen overschrijdt... », niettegenstaande de KATKO, verduidelijken bepaalde indieners van bezwaren

Indieners van bezwaren vinden dat alinea 3 van voorschrift 0.8 laat doorschijnen dat slechts één enkele vergroting om de 20 jaar kan worden toegestaan ; dat het bijgevolg om één enkele vergroting van maximum 20 % om de 20 jaar zou gaan ; dat bijgevolg moet worden verduidelijkt dat het geheel van rechtmatig toegestane vergrotingen in 20 jaar tijd niet meer dan 20% mag bedragen, te beginnen vanaf de eerste rechtmatig toegestane wijziging.

Wat alinea 3 betreft, vragen verschillende bezwaren dat deze mogelijkheid tot vergroting enkel gebruikt kan worden buiten alle gebieden van groene ruimten, groengebieden met hoogbiologische waarde, landbouwgebieden en grondreservegebieden inbegrepen, anderen zouden een uitzondering maken voor de gebieden

les zones de sports ou de loisirs de plein air.

voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht.

Une commune remarque qu'il serait indiqué de permettre la transformation, avec augmentation limitée de la surface, des bâtiments existants situés en zone verte à haute valeur biologique ou en zone de réserve foncière.

Een gemeente merkt op dat de verbouwing, met beperkte verhoging van de oppervlakte, van bestaande onroerende goederen in groengebieden met hoogbiologische waarde of in grondreservegebieden moet worden toegelaten.

La CRD estime que prescription 0.8. doit permettre le maintien du potentiel économique existant. Pour rencontrer cet objectif, ainsi que de nombreuses observations énoncées plus haut, la CRD propose les modifications suivantes :

De GOC vindt dat voorschrift 0.8. het behoud van het bestaand economisch potentieel moet toelaten. Om dit doel en de talrijke hoger vermelde opmerkingen te bereiken beveelt de GOC volgende wijzigingen aan:

- la prescription 0.8 doit prévoir le problème de la reconstruction après sinistre. Le libellé de la prescription devrait être modifié comme suit : « Dans le respect de l'application de la prescription 0.11, les immeubles existants [...] peuvent faire l'objet de travaux de transformation et de reconstruction en cas de sinistre accidentel aux conditions suivantes : »

- voorschrift 0.8. moet het probleem van de heropbouw na schade voorzien. De titel van het voorschrift zou als volgt moeten worden gewijzigd: « In naleving van de toepassing van voorschrift 0.11. mogen de bestaande gebouwen [...] bij schade door ongeval worden verbouwd of heropgebouwd en dit, onder volgende voorwaarden: »

- l'application de la prescription générale 0.8. ne doit pas être liée au respect des prescriptions particulières relatives aux limites de superficie de plancher admises par immeuble.

- de toepassing van het algemeen voorschrift 0.8. mag niet verbonden zijn met de naleving van de bijzondere voorschriften betreffende de beperkingen inzake toegelaten vloeroppervlakte per onroerend goed.

- les superficies de bureau réalisées doivent pouvoir être autorisées nonobstant le dépassement des m² indiqués dans la CASBA. Toutefois, les superficies de planchers affectées aux bureaux seront prises en considération pour le calcul du solde de bureaux admissible dans l'îlot.

- de aangelegde kantooroppervlakten moeten worden toegestaan niettegenstaande de overschrijding van de m² die de KATKO vermeldt. De vloeroppervlakten bestemd voor kantoren worden in aanmerking genomen voor de berekening van het saldo van de toelaatbare kantoren in het huizenblok.

- La dernière phrase doit être complétée de la manière suivante : « En outre, il ne peut être fait usage de cette faculté d'accroissement qu'en dehors des zones vertes de haute valeur biologique, de zones de réserves foncières, de zones vertes, des

- De laatste zin moet als volgt worden aangevuld : « Bovendien mag van deze mogelijkheid tot vergroting enkel gebruik worden gemaakt buiten de groengebieden met hoogbiologische waarde, de grondreservegebieden, de groengebieden, de

zones forestières et des zones agricoles ».

bosgebieden en de landbouwgebieden ».

Notes de minorité :

9 membres demandent d'étendre la notion de « transformation » aux cas de rénovation lourde.

9 membres demandent que la prescription vise également le problème de la réoccupation des bâtiments ayant été inoccupés pendant une certaine période ou ayant connu des affectations successives multiples.

Minderheidsnota's:

9 leden vragen om het begrip « verbouwing » uit te breiden tot het geval van zware renovatie.

9 leden vragen dat het voorschrift het hergebruik nastreeft van onroerende goederen die gedurende een bepaalde periode hebben leeggestaan of die veelzijdige opeenvolgende bestemmingen kenden.

0.9.

De nombreux réclamants font remarquer la différence de traitement entre grandes surfaces commerciales situées en zone de forte mixité et celles qui sont reprises au sein d'un liseré de noyau commercial. Hors liseré, l'application de la prescription générale 0.9 permet un accroissement de 20 %, tandis que dans les liserés, l'accroissement au-delà de 1.500 m² ne peut se faire que moyennant un PPAS.

Des réclamants demandent que l'ensemble des entreprises de grande distribution existantes soient répertoriées en liseré et puissent bénéficier de la prescription générale 0.9, dans la mesure où les extensions autorisées ne donnent pas lieu à la création de nouvelles galeries commerciales.

Des réclamants s'opposent à l'extension des surfaces commerciales existantes.

Des réclamants constatent que la réaffectation d'immeubles est impossible en dehors des liserés. Ils demandent de prévoir la réaffectation de bâtiments désaffectés depuis longtemps et souhaitent que la

Talrijke indieners van bezwaren merken de verschillende behandeling op van de warenhuizen in sterk gemengde gebieden en deze die binnen een lint voor handelskernen liggen. Buiten het lint voor handelskernen staat de toepassing van het algemeen voorschrift 0.9 een vergroting met 20% toe terwijl elke vergroting boven de 1.500 m² in de linten voor handelskernen slechts mogelijk is via een BBP.

Indieners van bezwaren vragen om alle bestaande warenhuizen in linten voor handelskernen te inventariseren en deze te laten genieten van het algemeen voorschrift 0.9, op voorwaarde dat de toegelaten uitbreidingen geen aanleiding geven tot de creatie van nieuwe winkelgalerijen.

Indieners van bezwaren verzetten zich tegen de uitbreiding van de bestaande warenhuizen

Indieners van bezwaren stellen vast dat de herbestemming van onroerende goederen buiten de linten voor handelskernen onmogelijk is. Ze vragen om de herbestemming van de onroerende goederen die reeds lang leegstaan te voorzien en

prescription générale 0.9 confirme qu'elle vise également d'anciennes affectations commerciales qui ont été interrompues. Cette prescription doit permettre leur réaffectation, d'autant qu'il est parfois difficile de prouver l'utilisation licite d'un bâtiment désaffecté depuis longtemps. Une interruption d'une certaine durée dans l'utilisation d'un bâtiment ne devrait pas porter préjudice à la réaffectation de celui-ci dans sa destination originale. Cela concerne également la réaffectation de chancres ou de bâtiments industriels désaffectés. Un organisme para-régional soulève le fait que limiter les superficies de commerce hors noyau, où 53 % des sites économiques désaffectés sont localisés, ne permet plus l'implantation de commerce de moyenne taille, qu'il en va de même pour la réaffectation d'anciennes brasseries par exemple.

Certains réclamants estiment que la faculté d'accroissement des commerces est bien souvent un leurre en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation et en zone mixte; que cela hypothèque la réaffectation des chancres.

Certains réclamants et plusieurs communes estiment que cette prescription devrait être applicable en zone d'habitation à prédominance résidentielle, dès lors que la continuité du logement est assurée.

Des réclamants, dont une commune, souhaitent la modification de la prescription générale 0.9 afin que soient pris en considération les commerces existants de plus de 200 m² dans les zone d'habitation à prédominance résidentielle. Leur transformation doit être rendue possible sous réserve de ne pas en augmenter la superficie.

Pour les commerces existants situés en dehors des zone d'habitation à prédominance résidentielle, une commune critique la faculté d'accroissement une fois tous les 20 ans, car cette disposition ne tient pas compte d'une conjoncture éventuellement favorable en dehors de ce délai.

wensen dat het algemeen voorschrift 0.9 bevestigt dat ze eveneens betrekking heeft op vroegere commerciële bestemmingen die onderbroken werden. Dit voorschrift moet hun herbestemming toelaten, temeer daar het soms moeilijk is om het rechtmatig gebruik van een reeds lang verlaten gebouw te bewijzen. Een onderbreking van bepaalde duur in het gebruik van een gebouw mag zou niet nadelig mogen zijn voor de herbestemming van dit gebouw in zijn oorspronkelijke bestemming. Dit geldt eveneens voor de herbestemming van kankers of verlaten industriële gebouwen. Een para-regionaal organisme wijst op het feit dat de beperking van handelsoppervlakten buiten de handelskernen, waar 53 % van de verlaten economische sites gevestigd zijn, de vestiging van middelgrote winkels verhindert en dat hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld de herbestemming van vroegere café-restaurants

Bepaalde indieners van bezwaren vinden dat de mogelijkheid tot vergroting van handelszaken vaak een illusie is in woongebieden met residentieel karakter, in typische woongebieden en in gemengde gebieden; dat dit een hypotheek legt op de herbestemming van de kankers.

Bepaalde indieners van bezwaren en verschillende gemeenten vinden dat dit voorschrift van toepassing moet zijn in woongebieden met residentieel karakter, zodra de continuïteit van de huisvesting verzekerd is.

Indieners van bezwaren, waaronder een gemeente, vragen de wijziging van algemeen voorschrift 0.9 om rekening te houden met de handelszaken van meer dan 200 m² die in de woongebieden met residentieel karakter gevestigd zijn. Hun verbouwing moet mogelijk zijn op voorwaarde dat de oppervlakte niet ~~vergroot wordt.~~

In verband met de bestaande handelszaken buiten woongebieden met residentieel karakter, uit een gemeente kritiek op de mogelijkheid tot vergroting eenmaal om de 20 jaar vermits deze bepaling geen rekening houdt met de eventueel gunstige conjunctuur buiten deze termijn

Pour certains réclamants, la prescription générale 0.9 devrait envisager la question de la reconstruction d'un immeuble abritant des commerces hors noyau commercial et savoir quelles protections donner à un commerce existant en cas de destruction par incendie ou attentat.

Voor bepaalde indieners van bezwaren moet algemeen voorschrift 0.9 de kwestie overwegen van de heropbouw van een onroerend goed dat buiten de handelskern onderdak verleent aan handelszaken en weten hoe een bestaande handelszaak bij vernieling door brand of aanslag kan worden beschermd.

La CRD considère que les prescriptions du PRAS doivent permettre le maintien des grandes surfaces commerciales existantes

De GOC vindt dat de voorschriften van het GBP het behoud van de bestaande warenhuizen moet toelaten.

La CRD se prononce en faveur de l'uniformisation des régimes applicables aux moyennes et grandes surfaces commerciales existantes. Ces commerces doivent pouvoir se développer à concurrence de 20 %, quelle que soit leur situation, y compris en liseré de noyau commercial. Ce développement doit être permis aux grandes surfaces intégrées aux galeries commerçantes existantes.

De GOC spreekt zich uit ten gunste van de uniformisering van de regimes die van toepassing zijn op de bestaande middelgrote en grote warenhuizen. Deze handelszaken moeten zich, ongeacht hun toestand, kunnen uitbreiden tot 20%, en dit tevens in linten voor handelskernen. Deze uitbreiding is ook toegelaten voor warenhuizen die zich bevinden in de bestaande winkelgalerijen.

En outre, la CRD demande que la prescription rencontre le problème de la reconstruction après sinistre accidentel et l'ajoute dans son libellé.

Verder vraagt de GOC dat het voorschrift tegemoet komt aan het probleem van de heropbouw na een noodlottig ongeval en dit in zijn titel opneemt.

Enfin, la CRD relève que la question de la rénovation lourde de surfaces commerciales n'est pas traité dans la prescription 0.9., le plan devrait préciser la portée des termes « travaux de transformation » et répondre à ce cas de figure.

De GOC wijst op het feit dat de kwestie van de zware renovatie van warenhuizen niet behandeld werd in voorschrift 0.9., het plan zou de draagwijdte «verbouwingswerken» moeten verduidelijken en moeten inspelen op deze denkbeeldige situatie.

0.11.

De très nombreux réclamants demandent la suppression de cette prescription. Quelle est l'opportunité d'autoriser un agrandissement de 20 % de la superficie d'une installation qui devra être transférée dans la suite en application de cette prescription ? Les

Heel veel indieners van bezwaren vragen om dit voorschrift te schrappen. Wat is het nut van een vergroting met 20 % van de oppervlakte van een installatie die vervolgens in uitvoering van dit voorschrift moet worden verplaatst ? De indieners van bezwaren vrezen dat Brussel zijn

réclamants craignent que Bruxelles ne se vide de ses activités productives et, dans l'ensemble, de toute activité soumise à permis d'environnement, que l'abandon des locaux libérés entraînent chancres urbains et friches, diminution des impôts et exode des industries, soulignent la danger de voir disparaître des entreprises implantées de longue date en région bruxelloise, notamment les commerces de distribution et les entreprises, dont le statut ne correspond à aucune zone du plan et ne permet d'en assurer la survie que durant une courte période. Ils estiment utopique d'imaginer que, forcées à déménager, les entreprises se relocaliseront en région bruxelloise, ce qui accentuera l'exode et diminuera l'emploi. Ils estiment que contraindre les entreprises existantes à se délocaliser en cas d'extension ou de reconstruction est contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution. Ils demandent la reproduction de l'article 22 du Plan de Secteur qui n'a pas posé de problème d'application.

L'incompatibilité de cette prescription avec la protection du patrimoine est soulignée. Il est demandé de ne pas l'appliquer dans le cas où l'affectation actuelle est semblable à l'affectation d'origine et dans le cas où le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine.

Si cette prescription ne devait pas être supprimée, des réclamants demandent qu'une prolongation du délai du permis d'environnement puisse être accordée, moyennant mesures particulières de publicité et vérification de la compatibilité de l'activité avec la zone et notamment avec le logement, pour, dans ce cas, ne pas tenir compte des superficies de plancher existantes. Ils demandent également en ce qui concerne les termes de faire démarrer le délai de 10 ans à partir de la date de la demande et non de fixer celle-ci au 1^{er} septembre 1998 ; qu'un délai de 15 ans s'impose à tout le moins, qui correspond à la durée d'un permis d'environnement, que maintenir un délai de 10 ans a pour effet de limiter la durée de

productie-activiteiten en, in het algemeen, alle activiteiten die een milieuvergunning vereisen, zal verliezen; dat de leegstand van de vrijgemaakte lokalen tot stadskankers en braakliggende stukken grond, verlies aan belastingen en de exodus van industrieën zal leiden. Ze benadrukken de dreigende verdwijning van ondernemingen die reeds lange tijd in het Brussels Gewest gevestigd zijn, meer bepaald handelsondernemingen en ondernemingen waarvan het statuut met geen enkel gebied van het plan overeenstemt en wiens overleving bijgevolg van korte duur is. Ze vinden het utopisch te denken dat de ondernemingen, die gedwongen worden om te verhuizen, zich elders in het Brussels Gewest zullen vestigen, zodat de exodus groter zal worden en de tewerkstelling zal afnemen. Ze vinden dat het dwingen van bestaande ondernemingen om bij uitbreiding of heropbouw te verhuizen, indruist tegen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Ze vragen om artikel 22 van het Gewestplan dat geen enkel probleem inzake toepassing stelde, opnieuw te gebruiken.

De incompatibiliteit van dit voorschrift met de bescherming van het erfgoed wordt benadrukt. Men vraagt om het niet toe te passen indien de huidige bestemming en de oorspronkelijke bestemming gelijkaardig zijn en indien het gebouw op de inventaris van het erfgoed werd ingeschreven.

Indien dit voorschrift niet geschrapt wordt, vragen de indieners van bezwaren de verlenging van de geldigheidsduur van de milieuvergunning, mits speciale regelen van openbaarmaking en controle van de compatibiliteit van de activiteit met het gebied en meer bepaald met de huisvesting en, in dat geval, geen rekening te houden met de bestaande vloeroppervlakten. Verder vragen ze wat de termen betreft om de termijn van 10 jaar te laten beginnen op de datum van aanvraag en deze niet langer vast te leggen op 1 september 1998 ; dat minstens een termijn van 15 jaar moet worden bepaald, wat overeenstemt met de geldigheidsduur van een milieuvergunning, dat het behoud van een termijn van 10 jaar de geldigheidsduur verlaagt van de

validité des permis d'environnement, valables pour 30 ans avant l'entrée en vigueur de l'OPE ; que la contrainte de prolongation après mesures particulières de publicité n'est pas prévue par cette ordonnance, que cette notion de permis d'environnement n'est plus évoquée par la suite dans le projet de PRAS, qu'il y a lieu, en outre de nuancer la prescription dans la mesure où toutes les activités classées ne sont pas nuisibles; que la prescription reste muette quant aux installations soumises à simple déclaration, aux installations accessoires comme les garages, installations de combustion, conditionnement d'air, ventilation, HT ou encore en ce qui concerne d'éventuelles indemnités.

D'autres réclamants remarquent encore qu'il est disproportionné de porter atteinte aux entreprises existantes dont la seule non conformité est un dépassement du maximum de superficie plancher autorisable, que la situation existante de fait doit au moins pouvoir être préservée, qu'il est fait référence à des permis d'environnement délivrés en bonne et due forme, qu'on ne peut dissocier l'affectation de l'exploitation car, même si des permis différents sont nécessaires, l'un est obligatoirement lié à l'autre, le permis d'environnement étant le complément de l'activité établie sur le site. La législation relative au permis d'environnement doit suffire à résoudre les problèmes de cohabitation entre les fonctions. Dans de nombreux cas, une amélioration technique des installations, compatible avec les fonctions environnementales, est préférable au déséquilibre que peut engendrer le déménagement d'une activité qui risque de générer un chancre ; par ailleurs, certaines entreprises sont confrontées au problème de l'évolution de l'exploitation qui réclame des surfaces supplémentaires. Enfin, cette disposition va à l'encontre des objectifs du PRD, visant à garantir la mixité des fonctions dans la ville et à maintenir les activités industrielles et artisanales, fonctions faibles, dans le tissu existant.

milieuvergunningen die voor de OPS 30 jaar geldig waren; deze ordonnantie voorziet niet dat er speciale regelen van openbaarmaking worden vereist voor de verlenging ervan, dat dit begrip van de milieuvergunning naar aanleiding van het ontwerp van GBP niet meer wordt vermeld, dat het voorschrift moet worden genuanceerd in die zin waarin niet alle beschermde activiteiten schadelijk zijn; dat het voorschrift in alle talen zwijgt over de vestigingen die aan een eenvoudige verklaring worden onderworpen, over bijhorende inrichtingen zoals garages, brandstofinstallaties, air-conditioning, ventilatie, HS of nog over eventuele vergoedingen.

Andere indieners van bezwaren verklaren dat het schaden van bestaande ondernemingen waarvan de overschrijding van de maximaal toegelaten vloeroppervlakte de enige afwijking vormt, buitensporig is, dat de bestaande feitelijke toestand minstens bewaard moet worden, dat wordt verwezen naar de geldig afgeleverde milieuvergunningen; dat men de bestemming niet los kan zien van de uitbating vermits ze onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn – ook indien ze verschillende vergunningen vereisen – de milieuvergunning is immers de aanvulling op de activiteit die op de site gevestigd is. De wetgeving betreffende de milieuvergunning moet volstaan om de problemen inzake cohabitation van de functies op te lossen. In vele gevallen is een technische verbetering van de installaties, compatibel met de milieufuncties, te verkiezen boven het verstoord evenwicht dat het gevolg kan zijn van de verhuis van een activiteit, wat trouwens ook een kanker kan genereren ; sommige ondernemingen worden trouwens geconfronteerd met het probleem van de uitbreidende uitbating die bijkomende oppervlakten vereist. Deze bepaling druist tenslotte in tegen de doelstellingen van het GewOP, dat de gemengdheid van de functies in de stad wil verzekeren en industriële en ambachtelijke activiteiten (zwakke functies) in het bestaand weefsel wil behouden.

De très nombreuses réclamations portent sur une demande de modification de la rédaction de l'actuelle prescription, comme suit : « Sans préjudice de l'application de la prescription A.0.8, l'exploitation des établissements soumis à permis d'environnement dont l'activité régulièrement autorisée ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue en application du règlement général sur la protection du travail ou de l'ordonnance relative au permis d'environnement. A l'expiration du délai de validité de l'autorisation, cette dernière peut être renouvelée conformément aux dispositions de l'ordonnance au permis d'environnement. ». Une commune propose cette clause moyennant le fait que les conditions locales le permettent.

La CRD est d'avis que la prescription 0.11. doit être libellée pour que les prescriptions urbanistiques relatives aux zones n'interfèrent pas avec la législation relative aux permis d'environnement et que ceux-ci puissent être délivrés sans faire référence aux prescriptions urbanistiques.

Aussi, la CRD à l'instar de nombreux réclamants propose de modifier cette prescription comme suit : " sans préjudice de l'application de la prescription 0.8., l'exploitation des établissements soumis à permis d'environnement dont l'activité régulièrement autorisée ne correspond pas aux prescriptions du plan peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue en application du règlement général sur la protection du travail ou de l'ordonnance relative au permis d'environnement. L'autorisation peut être renouvelée conformément aux dispositions légales relatives au permis d'environnement. "

Heel wat bezwaren verzoeken om het huidige voorschrift als volgt te herschrijven: «Onverminderd de toepassing van voorschrift A.0.8 mag de uitbating van ondernemingen waarvoor een milieuvergunning vereist is en waarvan de rechtmatig toegestane activiteit niet met de voorschriften van het plan overeenstemt, worden vervolgd conform de toelating die werd gegeven in toepassing van het algemeen reglement op de arbeidsbescherming of de ordonnantie betreffende de milieuvergunning. De toelating kan, na afloop van de geldigheidsduur worden verlengd conform de bepalingen van de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen. ». Een gemeente stelt deze clausule voor op voorwaarde dat de plaatselijke voorwaarden het toelaten.

De GOC vindt dat voorschrift 0.11. zo moet worden geformuleerd dat de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de gebieden niet inwerken op de wetgeving betreffende de milieuvergunningen en dat deze laatste kunnen worden afgeleverd zonder enige verwijzing naar de stedenbouwkundige voorschriften.

In navolging van talrijke indieners van bezwaren stelt de GOC voor om dit voorschrift als volgt te wijzigen: «onverminderd de toepassing van voorschrift 0.8. mag de uitbating van inrichtingen waarvoor een milieuvergunning vereist is en waarvan de rechtmatig toegestane activiteit niet met de voorschriften van het plan overeenstemt, voortgezet worden conform de ontvangen toelating en het algemeen reglement op de arbeidsbescherming of de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen. De toelating kan verlengd worden conform de wettelijke bepalingen betreffende de milieuvergunningen.»

0.12.

Des réclamants demandent le respect de l'organisation la plus courante de l'habitat bruxellois (distribution par étage) en autorisant une modification des affectations d'un niveau par immeuble et moyennant :

- *l'interdiction de fusionner les immeubles mitoyens, la détermination d'une superficie maximum autorisable et des mesures particulières de publicité au-delà de 75 m²*
- *la limitation du commerce au rez des immeubles et à l'entresol*
- *le respect des critères de réversibilité*

plutôt que des seuils arbitraires ne résultant pas d'une réflexion sur l'organisation du logement le plus courant à Bruxelles et risquant de compromettre définitivement celui-ci dans les zones fragiles. Ils soulignent les effets pervers de ces prescriptions, car elles fragilisent l'habitat et ont des effets directs sur la conservation du patrimoine bâti.

Une réclamation porte sur le fait que les activités productives ne pourraient être localisées que dans les immeubles où elles se sont développées, que tout logement doit être maintenu.

Certains réclament des mesures particulières de publicité et l'avis conforme et unanime de la commission de concertation pour tout changement d'affectation d'un logement.

Afin d'éviter des abus, de nombreux réclamants demandent la modification de la prescription 0.12 comme suit : « permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée pour autant que la superficie de planchers affectée à ces activités ne dépasse pas les superficies admises dans

Indieners van bezwaren vragen de naleving van de meest toegepaste organisatie van de Brusselse huisvesting (verdeling per verdieping) door de wijziging van de bestemmingen op één verdieping per onroerend goed toe te laten, mits :

- *het verbod om mandelige onroerende goederen te fusioneren, het bepalen van een maximaal toelaatbare oppervlakte en speciale regelen van openbaarmaking boven de 75 m²*
- *het beperken van de handelszaken tot het gelijkvloers en de tussenverdiepingen van onroerende goederen*
- *de naleving van de criteria van omkeerbaarheid*

boven de arbitraire drempels die niet voortvloeien uit de reflectie over de meest toegepaste organisatie van de Brusselse huisvesting die deze laatste in kwetsbare gebieden trouwens definitief in gevaar kunnen brengen. Ze onderstrepen de perverse gevolgen van deze voorschriften, die de huisvesting fragiliseren en rechtstreekse gevolgen hebben voor het behoud van het bebouwd erfgoed.

Een bezwaar heeft betrekking op het feit dat de productie-activiteiten zich enkel in die gebouwen mogen bevinden, waar ze ontwikkeld werden en dat de huisvesting moet worden behouden.

Sommigen eisen speciale regelen van openbaarmaking en het conform en unaniem advies van de overlegcommissie voor elke bestemmingswijziging van een woning.

Om misbruiken te vermijden vragen talrijke indieners van bezwaren volgende wijziging van voorschrift 0.12: «de activiteit van een vrij beroep of een intellectuele dienstverlening die afzonderlijk uitgeoefend wordt, toestaan voor zover de voor deze activiteiten bestemde vloeroppervlakte niet groter is dan deze die in het onroerend goed wordt toegelaten – anderen

l'immeuble - d'autres proposent 200 m² - et soit limitée à 45 % - certains souhaitent voir ce pourcentage diminué à 35, voire 30 % - de la superficie de planchers du logement existant et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité. Une association professionnelle plaide pour une interprétation souple de cette prescription afin de tenir compte des besoins et de l'évolution des professions du secteur tertiaire.

La possibilité de supprimer des logements au profit d'autres fonctions risque d'induire des effets pervers et présente un danger de dérive. Admettre d'autres affectations que le logement dans la typologie habitation risque de dégrader les quartiers et d'être source de perte d'habitants.

Certains réclamants n'acceptent pas le changement d'affectation pour les bâtiments de typologie logement, même pour un équipement.

Une instance consultative demande que la modification totale de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement soient réalisées par PPAS.

Plusieurs réclamants demandent ce que l'on entend exactement par « logement » en ce qui concerne l'activité exercée de manière isolée; s'agit-il d'un logement ou d'un immeuble de logement ? Une organisation professionnelle demande que soient levées les imprécisions de cette prescription, notamment dans le cadre d'un immeuble à appartements, pour préciser que les 45 % concernent l'immeuble dans son ensemble et non un appartement.

Certains réclamants et une commune jugent que la notion d'activité exercée de « manière isolée » est trop imprécise. Ils se demandent si la notion se rapporte à la fois à l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprises de service intellectuel ou uniquement à une entreprise de service

stellen dan weer 200 m² voor – en beperkt wordt tot 45 % - sommigen wensen dat dit percentage wordt teruggebracht op 35, lees 30 % - van de vloeroppervlakten van de bestaande woning en nadat de handelingen en werken aan speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen. Een beroepsvereniging pleit voor een soepele interpretatie van dit voorschrift om rekening te houden met de behoeften en de evolutie van de beroepen uit de tertiaire sector.

De mogelijkheid om woningen te schrappen ten gunste van andere functies kan perverse gevolgen hebben en tot afleidingen leiden. Het toelaten van andere bestemmingen dan huisvesting in de typische woongebieden kan tot de achteruitgang van de wijken en het verlies van inwoners leiden.

Bepaalde indieners van bezwaren aanvaarden geen bestemmingswijziging voor de onroerende goederen met een woonfunctie, zelfs niet voor uitrusting.

Een adviesorgaan vraagt dat de totale wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning evenals de volledige afbraak van een woning via BBP worden verwezenlijkt.

Verschillende indieners van bezwaren vragen wat men juist onder « woning » verstaat in verband met de afzonderlijk uitgeoefende activiteit. Gaat het om een woning of een woongebouw ? Een beroepsorganisatie vraagt om de onduidelijkheden van dit voorschrift, meer bepaald in het kader van een appartementsgebouw op te helderen en te verduidelijken dat de 45 % betrekking heeft op het gebouw in zijn geheel en niet op een appartement.

Bepaalde indieners van bezwaren en een gemeente vinden dat het begrip « afzonderlijk uitgeoefende activiteit » te vaag is. Ze vragen zich af of dit begrip zowel betrekking heeft op de activiteit van een vrij beroep of van intellectuele dienstverlening of enkel van intellectuele dienstverlening ? Een beroepsvereniging stelt

intellectuel ? Une association professionnelle propose de supprimer la référence à la condition de l'exercice d'une activité exercée de manière isolée.

voor om de verwijzing naar de voorwaarde voor de afzonderlijke uitoefening van de activiteit te schrappen.

Certains réclament demandent d'inscrire l'obligation de reconstruire la même superficie de planchers de logement sur le site dans le corps même de la prescription des zones administratives pour éviter le caractère monofonctionnel de ces zones. D'autres observations préconisent un assouplissement de cette prescription lorsqu'il s'agit de supprimer un logement en zone administrative; la reconstruction d'un logement sur le site ne doit pas être imposée comme le prévoyait d'ailleurs le PRD.

Bepaalde indieners van bezwaren vragen om de plicht om op dezelfde plaats minstens voor dezelfde vloeroppervlakte aan woningen herop te bouwen in de tekst van het voorschrift betreffende de administratieve gebieden op te nemen om het monofunctioneel karakter van deze gebieden te voorkomen. Andere waarnemingen stellen een versoepeling voor van dit voorschrift bij afbraak van een woning in een administratiegebied; de heropbouw van een woning op dezelfde plaats mag niet verplicht worden, zoals het GewOP dat trouwens stipuleert.

Dans le cas où un logement serait réaffecté en équipement, plusieurs réclament demandent de lier l'application de cette prescription au respect des prescriptions particulières, en ce qui concerne les limites de superficies.

Bij herbestemming van een woning als uitrusting, vragen verschillende indieners van bezwaren om de toepassing van dit voorschrift te combineren met de naleving van de bijzondere voorschriften, qua beperkingen inzake oppervlakte.

La CRD estime qu'il n'y a pas lieu de limiter l'occupation d'un logement par une profession libérale à 35 % de la superficie de planchers du logement. L'occupation de 45 % d'un logement ne met pas en cause le caractère principal de la fonction logement.

De GOC vindt dat de bezetting van een woning door een vrij beroep niet tot 35 % van de vloeroppervlakte van de woning moet worden beperkt. De bezetting van 45 % van een woning brengt de woonfunctie niet in gevaar.

Face aux difficultés d'interprétations de la prescription 0.12. 2°, et particulièrement de la notion du caractère isolé d'une activité, la CRD rappelle l'esprit qui a présidé à la rédaction de cette prescription : il s'agit d'autoriser la transformation d'un logement en bureau pour permettre à l'occupant d'exercer son activité chez lui. Ces bureaux doivent donc être liés au logement occupé par la personne qui y exerce son activité professionnelle.

Gezien de interpretatieproblemen van voorschrift 0.12. 2°, en meer bepaald het begrip « afzonderlijke uitoefening van een activiteit » herhaalt de GOC de geest waarin dit voorschrift werd geschreven: het gaat erom de verbouwing van een woning in kantoren toe te laten om het uitoefenen van een activiteit thuis toe te laten. Deze kantoren moeten gekoppeld worden met de woning waarin de persoon die deze beroepsactiviteit uitoefent, woont.

Par rapport aux suggestions faites d'exprimer les modifications permises d'un logement en terme de niveaux plus que de pourcentage, la

Wat betreft de voorstellen om de toegestane wijzigingen aan een woning in termen van verdiepingen in plaats van percentage uit te

CRD considère qu'il est difficile de mettre en œuvre une telle règle, compte tenu de la typologie des habitations bruxelloises qui comportent des entresols.

Pour plusieurs réclamants, le logement doit être préservé à l'étage si l'immeuble ne comporte qu'un seul étage, même en noyau commercial.

Une commune en particulier soulève le problème de la réaffectation d'anciens commerces ayant une typologie particulière. Le projet de PRAS devrait comprendre une prescription permettant aux pouvoirs publics d'accorder le changement d'affectation d'un logement en commerce dans les rez-de-chaussée conçus à l'origine en vue d'accueillir du commerce. Il existe une demande dans ce sens, or actuellement les autorités se voient dans l'obligation de refuser le changement d'affectation, pourtant souhaitable.

La CRD considère qu'il est dangereux de permettre la démolition d'un logement pour la réalisation d'un équipement ou d'un espace vert. Cela peut mener à des effets pervers. La CRD suggère de préciser qu'il doit s'agir de l'extension d'un espace vert ou d'un équipement existant. Dans le cas d'un équipement, un quota d'occupation pourrait être mentionné au même titre que pour le bureau.

Certains membres relèvent que la seule possibilité de réaliser des espaces verts là où ils manquent (dans le centre notamment), est de le faire à l'occasion de la démolition de logements. Il faudrait donc, pour éviter l'interprétation abusive de la prescription 0.12, préciser qu'il n'est autorisé de démolir un logement que pour permettre la réalisation d'un espace vert accessible au public, exception faite à la réalisation d'un espace vert en intérieur d'îlot.

La Commission se rallie à l'avis du Conseil de l'Environnement et considère que cette

drukken, vindt de GOC het moeilijk om dergelijke regel in te voeren, gezien de typologie van de Brusselse woningen die tussenverdiepingen tellen.

Voor meerdere indiëners van bezwaren moet de woonfunctie op de verdieping bewaard worden indien het onroerend goed slechts één verdieping telt, ook in handelskernen.

Een gemeente haalt het probleem aan van de herbestemming van gewezen handelszaken met een bijzondere typologie. Het ontwerp van GBP zou een voorschrift moeten bevatten dat de openbare besturen toestaat om de bestemming van een woning op het gelijkvloers te wijzigen in een handelszaak indien dit oorspronkelijk werd onderworpen als handelsruimte. Er is vraag naar deze aanpassingen en de besturen zijn nu verplicht om de wijziging van bestemming te weigeren, zelfs wanneer deze wenselijk is.

De GOC vindt het gevaarlijk om de afbraak van een woning toe te laten met het oog op de aanleg van een uitrusting of een groene ruimte. Dit kan perverse gevolgen hebben. De GOC stelt voor om te verduidelijken dat het om de uitbreiding van een bestaande groene ruimte of uitrusting moet gaan. Voor uitrustingen kan een bezettingsquotum vermeld worden, zoals dat het geval is voor de kantoren.

Bepaalde leden wijzen op het feit dat groene ruimten daar waar ze ontbreken (meer bepaald in het centrum) enkel kunnen worden aangelegd naar aanleiding van de afbraak van woningen. Om de abusieve interpretatie van voorschrift 0.12. te vermijden, moet verduidelijkt worden dat de afbraak van woningen enkel wordt toegelaten voor de aanleg van openbare groene ruimten, met uitzondering van de aanleg van een groene ruimte op het binnenterrein van huizenblokken.

De Commissie sluit zich aan bij het advies van de Raad voor het Leefmilieu en meent dat dit

prescription présente un danger de dérive : en effet, il suffirait de remplir une seule des conditions pour viser la disparition d'un logement.

voorschrift de mogelijkheid inhoudt om af te glijden : het zou inderdaad voldoende zijn aan één enkele voorwaarde te voldoen om een woning te doen verdwijnen.

La CRD demande que cette prescription soit réécrite en distinguant 3 cas de figure : la modification totale, la modification partielle et la démolition de logement. Cela donnera plus de cohérence et de clarté au texte.

Elle émet en outre les considérations suivantes :

- la prescription 0.12. ne devrait pas faire de distinction entre les prescriptions applicables à la zone d'habitation à prédominance résidentielle et celles qui s'appliquent aux autres zones ;

- La CRD demande que la notion du caractère isolé de l'activité soit précisée pour rencontrer l'esprit initial qui a présidé à la rédaction de cette prescription : compte tenu des exigences normales de l'exercice d'une activité professionnelle, il faut lier le caractère isolé de l'activité à la résidence dans le logement ;

- La CRD relève que la prescription 0.12. s'applique sans problème dans le cas de la modification totale ou partielle d'un logement situé dans un immeuble de type unifamilial en vue de permettre l'activité d'une profession libérale exercée de manière isolée. Elle devrait également prévoir le cas de la modification d'un logement situé dans un immeuble à appartements et prescrire dans ce cas un pourcentage d'occupation potentiellement permise pour l'ensemble de l'immeuble ;

- La prescription 0.12. devrait autoriser le changement d'affectation d'un logement en commerce dans les rez-de-chaussée conçus à l'origine en vue d'accueillir du commerce.

De GOC vraagt om dit voorschrift te herschrijven met het onderscheid tussen 3 gevallen: de totale wijziging, de gedeeltelijke wijziging en de afbraak van de woning, wat coherentie en duidelijkheid in de tekst zou scheppen.

Ze geeft uiting aan volgende overwegingen:

- voorschrift 0.12. zou geen onderscheid mogen maken tussen de voorschriften voor woongebieden met residentieel karakter en deze voor de andere gebieden;

- de GOC vraagt om het begrip « afzonderlijke uitoefening van de activiteit » te verduidelijken om tegemoet te komen aan de oorspronkelijke geest van de redactie van dit voorschrift : rekening houdend met de normale vereisten van de uitoefening van een beroepsactiviteit, moet de afzonderlijke uitoefening van de activiteit aan het verblijf in de woning worden gekoppeld;

- de GOC wijst op het feit dat voorschrift 0.12. probleemloos kan worden toegepast bij totale of gedeeltelijke wijziging van een woning in een eengezinswoning om een afzonderlijk uitgeoefend vrij beroep toe te laten. Het moet ook de wijziging voorzien van een woning in een appartementsgebouw en een potentieel toegelaten bezettingspercentage voor het onroerend goed voorschrijven;

- voorschrift 0.12. zou de wijziging van bestemming van een woning in handelszaak moeten toelaten op het gelijkvloers dat oorspronkelijk als handelszaak werd ingericht.

• La prescription 0.12. permet l'extension d'un commerce existant hors noyau commercial, dans le respect des prescriptions particulières de la zone et après mesures particulières de publicité.

La CRD est d'avis qu'il faut limiter l'autorisation d'occuper des logements en commerces aux rez et 1^{er} étage.

• la CRD demande de modifier le point 4° relatif à la réalisation d'un espace vert comme suit : «permettre la réalisation ou l'extension d'un espace vert de qualité ; dans le cas où il s'agit d'une extension d'un espace vert existant, celui-ci doit être accessible au public, sauf en cas de réalisation d'un espace vert en intérieur d'îlot. »

La CRD demande que des mesures particulières de publicité soient imposées dans tous les cas de figure relatifs à la prescription 0.12.

• voorschrift 0.12. staat de uitbreiding toe van een bestaande handelszaak buiten de handelskern, mits naleving van de bijzondere voorschriften van het gebied en na speciale regelen van openbaarmaking.

De GOC vindt dat de toelating om woningen als handelszaken te gebruiken, tot het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping moet worden beperkt.

• De GOC vraagt om punt 4° betreffende de aanleg van een groene ruimte als volgt te wijzigen : «de aanleg of uitbreiding van een kwaliteitsvolle groene ruimte toe te staan; bij uitbreiding van een bestaande groene ruimte, moet deze toegankelijk zijn voor het publiek met uitzondering van de aanleg van een groene ruimte op het binnenterrein van een huizenblok. »

De GOC vraagt om speciale regelen van openbaarmaking op te leggen in alle voorbeelden van voorschrift 0.12.

0.14

Les remarques et réclamations très nombreuses peuvent être regroupées sous les thèmes suivants :

0.14. a) surfaces comptabilisées dans la CASBA/CASBE

Les quotas excédentaires (soldes négatifs) ne sont pas pris en compte : ils devraient être déduits des îlots voisins aux caractéristiques urbanistiques semblables – est-il réclamé à plusieurs reprises.

L'alinéa 3.2° (ne pas tenir compte des superficies de bureaux intégrées dans des projets en zone de forte mixité répondant au C.4.2.) doit être impérativement supprimé si l'on veut garder un contrôle sur la diffusion des petits bureaux dans le tissu urbain et

De uiterst talrijke opmerkingen en bezwaren kunnen onder volgende thema's worden samengebracht :

0.14. a) in de KATKO/KABKO geïnventariseerde oppervlakten

Er wordt geen rekening gehouden met de overtollige quota (negatieve saldi): er wordt herhaaldelijk gevraagd om deze af te trekken van de naburige huizenblokken met gelijkaardige stedenbouwkundige kenmerken.

Alinea 3.2° (geen rekening houden met de kantooroppervlakten van de projecten in sterk gemengde gebieden die aan C.4.2. voldoen) moet worden geschrapt indien men de verspreiding van kleine kantoren in het stadswefsel en meer bepaald in de reeds sterk aangetaste wijken wil

singulièrement dans les quartiers anciens déjà fortement minés (tout en s'inscrivant dans l'un des objectifs majeurs du PRD dans ses volets indicatif et réglementaire), éviter la hausse des prix de certaines catégories de logements, favoriser le maintien de la population résidente (généralement de profil socio-économique faible) dans les immeubles de rapport, garantir un tant soit peu (sur le marché d'acquisition) l'accessibilité des logements aux ménages de profil socio-économique moyen.

De nombreux réclameurs et plusieurs communes demandent de comptabiliser toutes les superficies de planchers de bureaux admissibles (à savoir les superficies inférieures ou égales à 75 m²; les superficies de planchers supérieures à 75 m² et inférieures ou égales à 200m², pour autant que ces bureaux soient liés à du logement et que leur superficie soit limitée à 45% de la superficie totale ainsi que les superficies intégrées dans les projets répondant aux conditions de la prescription 4.2 dans les zones de forte mixité). Trop de superficies ne devraient pas être prises en compte alors que leur cumul pourrait mettre en péril l'affectation première et l'équilibre fonctionnel d'un îlot.

Une commune ajoute à cette liste les représentations diplomatiques (pour éviter la dispersion des bureaux, l'augmentation de la circulation automobile et des valeurs foncières,...).

Une commune relève le problème juridique d'une vérification de la liaison entre bureau (accessoire) et logement, en rappelant que les permis d'urbanisme sont relatifs à l'espace concerné où n'intervient pas la qualité du demandeur.

D'autres communes demandent la prise en compte de toutes les superficies de bureaux soumises à permis afin d'envisager l'impact réel de cette fonction et d'adapter les valeurs renseignées. A défaut de cette prise en

controleren (dit alles past perfect in één van de belangrijkste doelstellingen van het GewOP in zijn richtinggevende en verordenende luiken), prijsstijging in bepaalde woningklassen wil voorkomen, het behoud van de bestaande bevolking (meestal zwak socio-economisch profiel) in de opbrengstwoningen wil bevorderen, de toegang tot woningen ietwat wil verzekeren (op de koopmarkt) voor gezinnen met een middelmatig socio-economisch profiel.

Talrijke indieners van bezwaren en verschillende gemeenten vragen om toelaatbare kantooroppervlakten (namelijk de oppervlakten kleiner dan of gelijk aan 75 m²; de vloeroppervlakten van meer dan 75 m² en kleiner dan of gelijk aan 200m² te inventariseren, op voorwaarde dat deze kantoren gekoppeld worden aan huisvesting en dat hun oppervlakte beperkt wordt tot 45% van de totale oppervlakte, alsook de oppervlakten van projecten die voldoen aan de voorwaarden van voorschrift 4.2 in de sterk gemengde gebieden). Er mogen niet teveel oppervlakten in aanmerking genomen worden omdat hun cumul de oorspronkelijke bestemming en het functioneel evenwicht van een huizenblok zou kunnen bedreigen.

Een gemeente voegt de diplomatieke vertegenwoordigingen aan deze lijst toe (om de verspreiding van kantoren, de stijging van het autoverkeer en de grondwaarde, ... te vermijden).

Een gemeente wijst op het juridisch probleem van een controle op de band tussen kantoor (aanvulling) en huisvesting en herhaalt dat de stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben op de betrokken ruimte en dat de hoedanigheid van de verzoeker hier geen rol speelt.

Andere gemeenten vragen om alle kantooroppervlakten waarvoor een vergunning vereist is, te inventariseren om de reële impact van deze functie te beoordelen en de meegedeelde waarden aan te passen. Bij

compte, une petite commune se livre à un calcul démonstratif pour avancer (sur son territoire) une superficie (possible) de bureaux admissible non comptabilisée 12 fois supérieure à la superficie autorisée et 74 fois supérieure à la situation existante de fait.

En outre le libellé de l'article est confus, car il ne précise pas la notion de superficie totale, ne lie pas la fonction bureau à l'obligation de résidence dans l'immeuble et n'est pas conforme à l'arrêté portant sur les demandes de minime importance – critiquent certaines communes.

L'avis sur ce libellé est également partagé par d'autres communes qui indiquent qu'il serait utile de préciser s'il s'agit de la superficie totale du logement ou de l'immeuble.

Une commune demande de spécifier à l'exploitant du bureau de 200 m² l'obligation d'habiter dans le bâtiment et l'interdiction de sous-louer une partie de sa surface administrative.

Cette confusion du libellé de la prescription est également critiquée par de nombreuses réclamations particulières.

C'est également l'avis de deux instances consultatives (partiellement pour l'une d'elles).

De nombreux réclamants demandent, en vue d'assurer la compatibilité des fonctions dans la réalité, de prendre des mesures énergiques pour assurer la protection du logement (vu la superficie moyenne des logements bruxellois) en tenant compte de tous les bureaux (y compris les bureaux occupés par les professions médicales, par les indépendants...).

L'augmentation des nuisances par

ontstentenis hiervan maakt een kleine gemeente een demonstratieve berekening met als resultaat (op haar grondgebied) een (mogelijke) niet-geïnventariseerde kantooroppervlakte die 12 maal hoger is dan de toegelaten oppervlakte en 74 maal hoger dan de bestaande feitelijke toestand.

Verder is de benaming van het artikel verwarrend omdat het begrip totale oppervlakte niet verduidelijkt wordt, omdat de kantoorfunctie niet aan de woonplicht in het betrokken 'onroerend goed wordt gekoppeld en niet voldoet aan het besluit houdende de verzoeken van miniem belang, volgens de kritieken van bepaalde gemeenten.

Het advies over deze titel wordt gedeeld door andere gemeenten die opmerken dat het nuttig zou zijn om te verduidelijken of het om de totale oppervlakte van de woonfunctie of van het onroerend goed gaat .

Een gemeente vraagt om de uitbater van een kantoor van 200 m² in te lichten over de plicht om in het gebouw te wonen en over het verbod om een deel van zijn administratieve oppervlakte onder te verhuren.

Deze verwarrende titel wordt eveneens op kritiek onthaald in talrijke privé-bezwaren.

Dit is ook de mening van de twee adviesinstanties (gedeeltelijk voor één van hen).

Om de compatibiliteit van de functies in de realiteit te verzekeren, vragen talrijke indieners van bezwaren om dynamische maatregelen te treffen met het oog op de bescherming van de huisvesting (gezien het gemiddeld oppervlakte van de Brusselse woningen) en dit, rekening houdend met alle kantoren (inclusief de kantoren voor medische beroepen, zelfstandigen...).

Men vreest de stijgende hinder door een hoger

l'ervahissement administratif (dû notamment à la présence de l'Union Européenne), les modifications trop importantes d'affectation par immeuble, ... sont craintes et la prise en compte des bureaux supérieurs à 75 m² souhaitée (sauf pour les professions médicales pour certains).

Vu la typologie des habitations bruxelloises, la non prise en compte des superficies de planchers de bureaux inférieures ou égales à 75 m² implique la seule transformation éventuelle des rez, ce qui représente un risque bien circonscrit et relativement limité. Il n'en est pas de même pour les superficies de bureaux supérieures à 75 m² et inférieures à 200 m² (moyennant conditions); la possibilité de voir cette faculté utilisée au profit de plusieurs transformations peut conduire à une remise en cause de l'affectation principale d'une zone d'habitation, est-il argumenté.

Le contrôle des bureaux perd de son efficience car les petits bureaux échappent aux enquêtes publiques et échappent à tout contrôle public puisqu'en dessous de 200 m² ils ne sont plus comptabilisés.

La dissémination des bureaux en zones d'habitat, grâce à cette exclusion comptable, est contradictoire avec l'objectif déclaré, est-il souligné par ailleurs.

Certains demandent de revoir les limites de superficie et le pourcentage d'occupation administrative et en proposent d'autres limites et pourcentage (50 au lieu de 75, 135 au lieu de 200, 30% au lieu de 45%).

Un paradoxe est relevé : en zone d'habitation, malgré une limite maximale de superficie par immeuble élevée à 500 m², une affectation administrative n'est possible que grâce aux superficies non prises en compte; en zone d'habitation à prédominance résidentielle, tous les immeubles pourraient présenter jusqu'à 200 m² de bureaux.

administratief gebruik (meer bepaald ten gevolge van de aanwezigheid van de Europese Unie), de heel diepgaande bestemmingswijzigingen per onroerend goed, ... en vraagt om kantoren van meer dan 75 m² te inventariseren (behoudens voor de medische beroepen zeggen sommigen).

Gezien de typologie van de Brusselse woningen impliceert het niet inventariseren van kantooroppervlakten van minder dan of gelijk aan 75 m² alleen de eventuele verbouwing van het gelijkvloers, wat een duidelijk omschreven en relatief beperkt risico inhoudt. Hetzelfde kan niet gezegd worden van kantooroppervlakten van meer dan 75 m² en minder dan 200 m² (met voorwaarden); de kans dat deze mogelijkheid gebruikt wordt ten gunste van verschillende verbouwingen kan de hoofdbestemming van een woongebied in vraag stellen beweert men.

De controle op de kantoren is niet doeltreffend vermits de kleine kantoren aan de openbare enquêtes en aan elke openbare controle ontsnappen omdat ze onder de 200 m² niet worden geïnventariseerd.

De verspreiding van kantoren in huisvestingsgebieden door deze uitsluiting uit de inventaris, druist in tegen de vooropgestelde doelstelling, wordt elders benadrukt.

Sommigen vragen om de grenzen qua oppervlakte en administratief bezettingspercentage te herzien en stellen andere grenzen en percentages voor (50 in plaats van 75, 135 in plaats van 200, 30% in plaats van 45%).

Er wordt een schijnbare tegenstelling aangetoond: ondanks een hoge maximumgrens voor de oppervlakte per onroerend goed in woongebieden is een administratieve bestemming enkel mogelijk dankzij de oppervlakten die niet geïnventariseerd worden; in woongebieden met residentieel karakter kunnen alle onroerende goederen tot 200 m² kantoren bevatten.

Une autre remarque porte sur la comptabilisation des bureaux accessoires.

Een andere opmerking heeft betrekking op de inventarisatie van de aanvullende kantoren.

Une commune, tout en étant d'accord sur le principe de considérer les professions médicales et paramédicales en tant qu'équipements, s'interroge sur une solution qui permette d'éviter que les professions de ce type n'occupent des surfaces trop importantes au détriment du logement.

Een gemeente die instemt met het principe dat medische en paramedische beroepen als uitrustingen kunnen worden beschouwd, stelt vragen bij een oplossing die moet verhinderen dat dergelijke beroepen te grote oppervlakten zouden innemen ten nadele van de huisvesting.

Une réclamation particulière fait valoir le risque d'abus par création de petites unités de bureaux sous de fausses appellations médicales. D'autres insistent pour protéger effectivement le logement en n'autorisant que les professions libérales exercées de manière isolée. Un même traitement devrait être envisagé pour toutes les professions libérales (à distinguer des grandes unités administratives), des limites de superficies identiques à celles prévues pour les activités productives devraient leur être accordées – est-il réclamé par ailleurs.

Een individueel bezwaar maakt gewag van het mogelijk misbruik via de creatie van kleine kantooreenheden onder valse medische benamingen. Anderen dringen aan op de doeltreffende bescherming van de huisvesting door enkel afzonderlijke uitgeoefende vrije beroepen toe te laten. Alle vrije beroepen (te onderscheiden van de grote administratieve eenheden) zouden een gelijke behandeling moeten krijgen), dezelfde oppervlaktegrenzen moeten krijgen als de productie-activiteiten – vragen anderen dan weer.

Il est demandé de comptabiliser les bureaux affectés aux professions médicales et paramédicales.

Er wordt gevraagd om de kantoren van de medische en paramedische beroepen te inventariseren.

Une commune demande une comptabilisation des bureaux, sans limite de superficie, qui permettent une réaffectation du patrimoine architectural tout en garantissant sa protection (pour éviter la dispersion des bureaux, l'augmentation de la circulation automobile et des valeurs foncières, ...).

Een gemeente vraagt de inventarisering van alle kantoren, zonder beperking van oppervlakte, die een herbestemming van het architecturaal erfgoed toelaten en simultaan zijn bescherming verzekeren (om de verspreiding van kantoren, de stijging van het autoverkeer en van de grondwaarde, ... te vermijden).

Un réclamant s'oppose à la prescription 0.6. en ce qu'elle permet un changement d'affectation et un dépassement des quotas; il propose de déduire la superficie projetée du quota des îlots voisins.

Een indiener van bezwaren verzet zich tegen voorschrift 0.6. in die zin dat deze een wijziging van bestemming en de overschrijding van de quota toelaat; hij stelt voor om de geplande oppervlakte van de quota van aanpalende huizenblokken te verminderen

0.14.b) Expression des quotas admissibles par îlots, quartiers, zones.

Les quotas (de superficies admissibles) manquent de souplesse, il eut été plus judicieux de prévoir ceux-ci par groupe d'îlots plutôt que par îlot et le potentiel d'un îlot sans bâti devrait pouvoir être transféré sur un îlot où il est plus logique d'implanter des bureaux, analyse une commune.

Plusieurs réclamants envisagent le calcul des quotas par quartier (en tenant compte des chiffres négatifs), pour permettre aux autorités communales plus de souplesse dans son application.

Un regroupement des quotas par quartier est pertinent pour éviter les problèmes de trafic et s'il est tenu compte des anciens noyaux villageois – est-il également réclamé.

Des réclamations demandent d'empêcher les concentrations sur un ou plusieurs îlots qui correspondent à des pures concentrations administratives.

D'autres précisent qu'ils s'opposent à une répartition des quotas sur des îlots de mixité différente, car elle pourrait augmenter les superficies de bureaux dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle et les diminuer dans une zone de forte mixité.

Les superficies admissibles sont données par îlot alors que dans celui-ci les bureaux pourraient être acceptés le long de voiries importantes mais impensables sur les autres faces de l'îlot, le long de voiries plus petites, souligne une commune.

0.14.b) Uitdrukking van de toelaatbare quota per huizenblokken, wijken, gebieden.

De quota (de toegelaten oppervlakten) zijn niet soepel genoeg ; het ware beter geweest om deze per groep huizenblokken in plaats van per huizenblok te voorzien en het potentieel van een huizenblok zonder bebouwd weefsel moet kunnen worden overgedragen naar een huizenblok waarin de vestiging van kantoren logischer is, klinkt de analyse van een gemeente.

Verschillende indieners van bezwaren overwegen de berekening van quota per wijk (rekening houdend met negatieve cijfers) om de gemeentebesturen meer soepelheid in zijn toepassing te bieden.

Ook de hergroepering van de quota per wijk is pertinent om verkeersproblemen te vermijden en indien er rekening gehouden wordt met de vroegere stadskernen – wordt geëist

Sommige bezwaren vragen de beperking van de concentraties in één of meerdere huizenblokken die met zuivere administratieve concentraties overeenstemmen

Anderen verduidelijken dat ze zich tegen een verdeling van de quota over de huizenblokken van verschillende gemengdheid verzetten omdat de verhouding kantooroppervlakten in een woongebied met residentieel karakter en in een sterk gemengd gebied respectievelijk kan stijgen en afnemen.

De aanvaardbare oppervlakten worden per huizenblok meegedeeld, terwijl de kantoren langs belangrijke wegen aanvaardbaar zijn, maar niet aan de andere gevels van het huizenblok, langs kleinere wegen, onderstreept een gemeente.

De nombreux réclamants prônent une attribution préférentielle des quotas le long des axes de communication, attribution justifiée par une bonne accessibilité, (rendant par ailleurs impossible l'affectation en logement), les caractéristiques socio-économiques (dont les prix immobiliers, ...).

D'autres contestent cet aspect pour éviter une formation de liséré administratif le long de certaines voiries et une concentration de part et d'autre d'une même voirie. Le calcul, ne tenant pas compte de l'îlot d'en face, peut engendrer cette concentration néfaste de bureaux le long d'une même voirie.

Une commune insiste pour que les superficies admissibles soient revues à la baisse pour tous les îlots mixtes et de forte mixité; de plus les îlots prévus initialement en zone d'habitation qui seraient redéfinis en zone d'habitation à prédominance résidentielle devraient réduire les superficies admissibles car elle est craint qu'un développement de bureaux dans les quartiers d'habitation sans obligation de maintenir le caractère accessoire de ceux-ci par rapport au logement (à l'instar du PRD) n'engendre un climat d'insécurité par l'absence de contrôle social en dehors des heures de travail.

Pour toutes les zones d'habitation, à l'exception des zones de forte mixité, les superficies admissibles dépendent de la situation actuelle du bâti avec pour conséquence des superficies figées – remarque une deuxième autorité communale.

Talrijke indieners van bezwaren geven de voorkeur aan een preferentiële toekenning van de quota langs de verkeerswegen, een toekenning die verantwoord wordt door een goede bereikbaarheid, (die de bestemming als huisvesting trouwens onmogelijk maakt), de socio-economische kenmerken (waaronder de onroerende goedprijzen, ...).

Anderen betwisten dit aspect om de vorming van een administratief lint langs bepaalde wegen en een concentratie aan weerszijden van diezelfde wegen te verhinderen. De berekening die geen rekening houdt met het tegenoverliggend huizenblok, kan tot deze nefaste concentratie van kantoren langs eenzelfde weg leiden

Een gemeente dringt erop aan om de toelaatbare oppervlakten naar beneden toe te herzien voor alle gemengde en sterk gemengde huizenblokken; bovendien zouden de huizenblokken die oorspronkelijk voorzien waren in typische woongebieden die tot woongebieden met residentieel karakter worden omgevormd, de toelaatbare oppervlakten moeten terugdringen. Ze vreest dat de inplanting van kantoren in de wijken van de typische woongebieden zonder plicht om hun aanvullend karakter op de huisvesting te behouden (in navolging van het GewOP) tot een klimaat van onveiligheid leidt door gebrek aan sociale controle buiten de werkuren.

Voor alle woongebieden, met uitzondering van de sterk gemengde gebieden, hangen de toelaatbare oppervlakten af van de huidige situatie van het bebouwd weefsel met onveranderbare oppervlakten als gevolg – merkt een tweede gemeentebestuur op.

0.14. c) *Légalité de la CASBA et méthodologie d'élaboration*

La carte des superficies de bureaux admissibles doit être supprimée à défaut d'obtenir une définition des immeubles de bureaux en zones administratives. En attribuant une valeur légale à cette carte, le gouvernement fait œuvre de législateur et ajoute au contenu du plan des normes qui ne sont pas requises. La carte ne peut en effet avoir d'effet normatif car elle ne fait pas partie des documents énumérés par l'article 26 de l'ordonnance.

La méthodologie est irrégulière car elle ne tient pas compte de bureaux existants (autorisations légales et superficies réelles). Les critères ne sont ni pertinents ni raisonnables car ils portent atteinte à un principe de sécurité juridique fondamental. La carte porte atteinte à l'article 108 de la Constitution.

Les critères portent atteinte au principe de sécurité des prescriptions 0.8. et 0.14. La carte entraîne la suppression des bureaux existants et non l'arrêt de la diffusion des bureaux – résumant les arguments développés contre l'effet normatif de la carte dans de très nombreuses réclamations.

D'autres réclamants contestent la carte à partir d'autres réflexions. Le projet de PRAS agit comme s'il devait encore avoir une action sur les dérives du Plan de Secteur alors qu'il paraît suffisant de prévoir des règles en cas de nouvelles constructions, d'assurer la continuité du logement et l'affectation principale de la zone, de ne pas dépasser les limites de superficie sans calcul compliqué ; une carte de superficies de

0.14. c) *Wettelijkheid van de KATKO en de uitwerkingsmethodologie*

De kaart van de aanvaardbare kantooroppervlakten moet verdwijnen indien de kantoorgebouwen in administratieve gebieden niet gedefinieerd worden. Door deze kaart wettelijke waarde toe te kennen, treedt de regering op als wetgever en vult de inhoud van het plan aan met normen die niet vereist zijn. De kaart kan geen normatief effect hebben omdat ze geen deel uitmaakt van de documenten die in artikel 26 van de ordonnantie worden opgesomd.

De methodologie is onregelmatig omdat ze geen rekening houdt met de bestaande kantoren (wettelijke toelatingen en reële oppervlakten). De criteria zijn noch pertinent, noch redelijk omdat ze inbreuk plegen op een fundamenteel beginsel van juridische veiligheid. De kaart betekent een inbreuk op artikel 108 van de Grondwet

De criteria vormen een inbreuk op het veiligheidsprincipe van de voorschriften 0.8. en 0.14. De kaart heeft tot gevolg dat bestaande kantoren verdwijnen, maar maakt geen komaf met de verspreiding van de kantoren – klinken de argumenten die in talrijke bezwaren tegen het normatief effect van de kaart werden aangehaald.

Andere indieners van bezwaren betwisten de kaart om andere redenen. Het ontwerp van GBP handelt alsof het op de afwijkingen van het Gewestplan moet reageren, terwijl het volstaat om regels voor nieuwe bouwwerken te voorzien, om de continuïteit van de huisvesting en de hoofdbestemming van het gebied te vrijwaren, om de oppervlaktegrenzen niet te overschrijden zonder daarom ingewikkelde berekeningen te maken ; een kaart van de toelaatbare

bureaux admissibles n'est éventuellement nécessaire que dans les îlots où la part du logement est faible et où il y a lieu de supprimer à terme des bureaux.

kantooroppervlakten zou enkel nodig zijn in die huizenblokken waar het aandeel van de huisvesting laag is en waar kantoren op lange termijn moeten verdwijnen

La méthode d'élaboration de la carte est critiquée : elle ne permet pas de déterminer les critères de découpage des îlots ni le mode d'attribution et d'utilisation des quotas. Ces quotas varient pour chaque zone selon des proportions qui ne reposent sur rien (et de proposer une modification de ces derniers).

De redactiewijze van de kaart wordt bekritiseerd : ze maakt het onmogelijk om de criteria voor de opsplitsing van de huizenblokken en de toekennings- en gebruiksmodi van de quota te bepalen. Deze quota schommelen voor elk gebied in functie van verhoudingen die geen enkele basis hebben (en een wijziging van deze laatste voor te stellen).

Le potentiel d'un îlot peut être surestimé par un ensemble de logements sociaux n'accueillant aucun bureau mais dont la densité bâtie est prise en compte dans le quota, ce qui engendre un potentiel et une concentration arbitraires dans le reste de l'îlot. Il est par ailleurs demandé ne pas prévoir de quota dans les quartiers d'habitations sociales (car ce n'est pas leur vocation).

Het potentieel van een huizenblok kan worden overschat voor een geheel van sociale woningen die geen enkel kantoor huisvesten, maar waarvan de bebouwde dichtheid meegerekend wordt in het quota, wat tot een arbitrair potentieel en concentratie in de rest van het huizenblok leidt. Men vraagt trouwens om geen quota te voorzien in de sociale woningwijken (omdat dat hun roeping niet is)

De nombreuses réclamations critiquent la proportion attribuée aux quotas de la carte. La méthode de calcul devrait être revue sous peine manifeste d'une erreur d'appréciation par rapport à l'objectif recherché.

De talrijke bezwaren leveren kritiek op de verhouding die de quota van de kaart kregen. De rekenmethode moet worden herzien op straffe van een duidelijke beoordelingsfout in verhouding tot het nagestreefde doel.

Les quotas sont trop importants dans les (ex)périmètres de protection accrue du logement, - trop importants dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle là où il n'y a pas de bureaux, trop importants dans les zones d'habitation (alors que les chiffres sur la carte des bureaux existants sont peu élevés dans ces endroits), trop importants dans les zones mixtes et de forte mixité (ces zones étaient des zones mixtes ou des zones d'entreprises à caractère urbain au

De quota zijn te hoog in de (ex-)perimeters voor verhoogde bescherming van de huisvesting, te groot in de woongebieden met residentieel karakter waar geen kantoren gevestigd zijn, te hoog in de typische woongebieden (terwijl de cijfers op de kaart van bestaande kantoren te laag zijn op deze plaatsen), te hoog in de gemengde en sterk gemengde gebieden (deze gebieden waren gemengde gebieden of gebieden voor stedelijke industrie in het Gewestplan en waren in de eerste plaats bestemd voor

Plan de Secteur, elles ont donc été destinées avant tout au logement, aux entreprises artisanales et industrielles – les bureaux y étaient autorisés de façon limitée avec une latitude un peu plus grande pour les bureaux accessoires aux entreprises) – tels sont les arguments qui ressortent de très nombreuses réclamations particulières.

Il est proposé de regrouper zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation et leur accorder des quota suivant une proportion intermédiaire à leurs proportions respectives.

Les îlots de même superficie et de même densité ont des superficies admissibles différentes et cela cache une manière d'influencer la mixité de certains îlots, est-il suspecté. La prescription manipule de manière indigne le dosage des bureaux, est-il remarqué de manière exclamative.

Il est demandé la création d'un nouveau type de zone intermédiaire, entre zone de forte mixité et zone administrative qui favorise les activités économiques car les quotas sont trop faibles en zone de forte mixité.

Il y a aussi demande pour réduire les quotas à proximité des pôles administratifs afin de protéger les quartiers résidentiels fragilisés par cette proximité (trafic, atteinte au patrimoine architectural, ... comme l'atteste le quartier européen).

Autre demande de réduction à travers une transformation pour le Pentagone de toutes les zones d'habitation en zones d'habitation à prédominance résidentielle, de toutes les

huisvesting, voor ambachtelijke en industriële ondernemingen – kantoren werden in beperkte wijze toegelaten met een grotere soepelheid voor kantoren die bij ondernemingen behoorden) – deze argumenten duiken op in heel wat particuliere bezwaren.

Men stelt voor om de woongebieden met residentieel karakter en de typische woongebieden te groeperen en hen een quota toe te kennen volgens een verhouding die het midden houdt tussen hun respectievelijke verhoudingen.

Huizenblokken met identieke oppervlakte en dichtheid hebben verschillende toelaatbare oppervlakten en men vermoedt dat dit een manier is om het gemengd karakter van bepaalde huizenblokken te beïnvloeden. Men roept uit dat het voorschrift de verhouding kantoren op onwaardige wijze manipuleert.

Men vraagt de creatie van een nieuw type tussenliggend gebied, tussen het sterk gemengd gebied en het administratief gebied ter bevordering van de economische activiteiten omdat de quota in de sterk gemengde gebieden te zwak zijn.

Verder wordt gevraagd om de quota in de buurt van administratieve polen te verminderen om de residentieële wijken te beschermen die gefragiliseerd zijn door deze nabijheid (verkeer, achteruitgang van het architecturaal erfgoed, ... zoals de Europese wijk duidelijk bewijst).

Andere vraag voor vermindering via een verbouwing voor de Vijfhoek van alle typische woongebieden en woongebieden met residentieel karakter, van alle gemengde gebieden en

zones mixtes en zones d'habitation, de tous les zones de forte mixité en zones mixtes.

typische woongebieden, van alle sterk gemengde gebieden en gemengde gebieden.

Des réclamants refusent, quant à eux, toute attribution systématique d'un quota par îlot, par crainte de l'augmentation du coût foncier au détriment du logement, pour conserver la quiétude résidentielle du quartier. L'un d'entre eux propose de laisser aux communes le soin de tolérer les bureaux plutôt que de rendre public des quotas.

De indieners van bezwaren weigeren dan weer elke systematische toewijzing van een quota per huizenblok uit vrees voor de stijging van de grondprijs ten nadele van de huisvesting, om de residentiële kalmte van de wijk te vrijwaren. Een van hen stelt voor om de gemeenten zelf over de vestiging van kantoren te laten beslissen in plaats van quota te publiceren.

Les bureaux sont autorisés dans la majorité des zones, à condition de garantir la continuité du logement (et la compatibilité avec l'habitat); de nombreuses interprétations de ces conditions peuvent être tirées avec risque de recours ou d'aménagements peu souhaitables.

De kantoren worden in de meeste gebieden toegelaten op voorwaarde dat de continuïteit van de huisvesting (en de compatibiliteit met de huisvesting) wordt verzekerd; deze voorwaarden kunnen uiteenlopende interpretaties hebben met de kans op ongewenste inrichtingen.

0.14.d) Mesures particulières de publicité

0.14.d) Speciale regelen van openbaarmaking

Une enquête publique pour les activités de production et pour tous les bureaux devrait être instaurée – souligne un particulier.

Een particulier onderstreept het feit dat een openbaar onderzoek voor de productie-activiteiten en alle kantoren zou moeten worden ingevoerd.

Une enquête publique pour les activités de production et pour tous les bureaux devrait être instaurée – souligne un autre particulier. La diminution de la mixité (en terme d'occupation administrative) pour ne pas diminuer la qualité de vie est également souhaitée.

Een andere particulier onderstreept het feit dat een openbaar onderzoek voor de productie-activiteiten en alle kantoren zou moeten worden ingevoerd. Om de bestaande kwaliteit van het leven te vrijwaren, wordt de daling van de gemengheid (in termen van administratieve bezetting) gevraagd.

La CRD considère que la gestion de la mixité par îlot ne doit pas être exclusive, même si elle reste la règle. La CRD relève que le PRAS répond partiellement à cette question en permettant, dans sa prescription générale 0.14. le regroupement des îlots et répartition nouvelle des quotas moyennant l'entrée en vigueur d'un PPAS et pour autant que les quotas prescrits soient respectés.

Une approche par zone ou quartier peut être envisagée pour assurer le maintien d'un équilibre dans la répartition des fonctions au sein de la zone. Cette approche est complémentaire à celle de l'îlot et fait preuve d'une démarche plus urbaine dans la prise en compte des spécificités locales.

La CRD ne partage pas l'idée de déterminer un liseré bureau le long des axes de circulation importants, ni ne souscrit à l'idée de concentration préférentielle du bureau le long des axes, car elle estime que cela risque d'entraîner un déséquilibre dans la répartition des fonctions à ces endroits. Elle réaffirme, comme le fait le PRD, l'importance qu'il y a à maintenir une répartition équilibrée du logement dans l'ensemble de la Région par rapport au développement économique.

La CRD considère que la détermination des quotas repris au sein de la CASBA sont issus de choix méthodologiques qu'il serait bon d'exposer - dans un chapitre introductif - du PRAS. La base de calcul est plus favorable au logement que le rapport Plancher/Sol des PRD et plan de secteur. La CRD ne considère donc pas qu'il faille revoir les pourcentages appliqués à chaque zone à la baisse.

De GOC vindt dat de kwestie van de gemengdheid per huizenblok niet exclusief mag zijn, ook al blijft ze de regel. Volgens de GOC speelt het GBP gedeeltelijk in op deze vraag door in zijn algemeen voorschrift 0.14. de groepering van huizenblokken en de nieuwe herverdeling van quota toe te laten mits invoering van een BBP en voor zover de voorgeschreven quota worden gerespecteerd.

Een aanpak per gebied of wijk is mogelijk om het evenwicht in de verdeling van de functies binnen het gebied te vrijwaren. Deze aanpak is complementair aan deze van het huizenblok en vormt een meer stedelijke aanpak omdat ze rekening houdt met de plaatselijke kenmerken.

De GOC stemt niet in met de vastlegging van een kantoorlint langs belangrijke wegen en ondersteunt de idee van de preferentiële concentratie van kantoren langs verkeerswegen niet omdat dit volgens haar tot een verstoord evenwicht van de verdeling van de functies op deze plaatsen kan leiden. Ze bekrachtigt opnieuw, zoals het GewOP dat reeds doet, het belang van een evenwichtige verdeling van de huisvesting in het Gewest in verhouding tot de economische ontwikkeling.

De GOC vindt dat de definitie van quota binnen de KATKO voortvloeit uit de methodologische keuzen die in een inleidend hoofdstuk van het GBP moeten worden uiteengezet. De berekeningsbasis is voordeliger voor de huisvesting dan de vloer/terreinverhouding van het GewOP en het Gewestplan. De GOC vindt dat de percentages die op elk gebied worden toegepast niet naar beneden toe moeten worden herzien.

La CRD n'est pas d'accord avec l'idée de comptabiliser les bureaux de moins de 75 m² ; ces superficies de bureau ne constituent pas une menace pour le logement.

Les communes mettent en évidence le fait que l'expression des quotas sous la forme de chiffres au sein de la CASBA donne l'impression d'un droit acquis de la part des demandeurs de permis d'urbanisme. La CRD reconnaît la justesse de cette observation mais considère que les prescriptions particulières relatives aux superficies admises par immeuble tempèrent les chiffres édictés.

La CRD approuve les prescriptions particulières relatives aux superficies planchers admises par immeuble. Elle considère qu'elles permettent de contrôler la diffusion des petites unités de bureau dans les zones d'habitat, où la fonction logement doit rester dominante.

La CRD se fait le relais des observateurs qui relèvent les incohérences de l'expression cartographique de la CASBA. Le PRAS doit impérativement y donner solution, pour éviter toute erreur d'interprétation de la carte.

De GOC stemt niet in met de idee om alle kantoren van minder dan 75 m² te inventariseren ; deze kantooroppervlakten vormen geen bedreiging voor de huisvesting.

De gemeenten wijzen op het feit dat de uitdrukking van quota in cijfervorm in de KATKO de indruk wekt van een verworven recht vanwege de aanvragers van stedenbouwkundig vergunningen. De GOC acht deze waarneming terecht, maar vindt dat de bijzondere voorschriften betreffende de toegelaten oppervlakten per onroerend goed de opgelegde cijfers verzachten.

De GOC keurt de bijzondere voorschriften voor de toegelaten vloeroppervlakten per gebouw goed. Ze vindt dat ze de controle van de verspreiding van kleine kantooreenheden in woongebieden, waarin de woonfunctie moet overheersen, mogelijk maken.

De GOC is de spreekbuis van waarnemers die incoherenties in de cartografische uitdrukking van de KATKO aantonden. Het GBP moet deze oplossen om elke verkeerde interpretatie van de kaart te verhinderen.

La CRD propose qu'une clé de répartition intervienne pour déterminer les quotas applicables aux différentes parties d'un îlot situé à cheval sur le territoire de deux ou plusieurs communes.

Pour le respect de la carte des superficies bureaux admissibles, la CRD demande qu'il soit tenu compte :

- des superficies de bureau de 75 à 200 m² ;
- des professions médicales ;
- des représentation diplomatiques ;
- des bureaux réalisés sous le couvert de la prescription générale 0.6. ;

De GOC stelt voor om een verdeelsleutel toe te passen in de definitie van de quota die gelden op de verschillende delen van een huizenblok dat zich over het grondgebied van twee of meerdere gemeenten uitstrekt.

Voor de naleving van de kaart van de toegelaten kantooroppervlakten vraagt de GOC om rekening te houden met:

- de kantooroppervlakten van 75 tot 200 m²;
- de medische beroepen;
- de diplomatieke vertegenwoordigingen;
- de kantoren, ingericht onder algemeen voorschrift 0.6.;

• des bureaux réalisés sous le couvert de la prescription 4.2. ;

• de kantoren, ingericht onder voorschrift 4.2. ;

Avis de minorité :

7 membres s'opposent à ce que les petits bureaux de moins de 200 m² liés à du logement soient comptabilisés dans la CASBA. Ils estiment que le travail à domicile n'enlève en rien le caractère d'affectation principale au logement du bien immobilier et ne constitue pas une menace pour le logement.

Ces petits bureaux sont le propre d'indépendants exerçant une activité de proximité. Cette activité particulière fixe d'une part le logement et constitue d'autre part un important pôle d'attraction au logement. L'intégration de ces superficies dans la CASBA reviendrait, dans les zones où les quotas sont au maximum, à empêcher un indépendant, une profession libérale qui habite son logement à en utiliser une partie pour y exercer sa profession.

7 membres sont opposés au fait de considérer les professions médicales comme professions libérales. Une activité médicale est par essence liée à l'habitat. Il ne faut pas en limiter la présence de quelque manière que ce soit.

Minderheidsadvies :

7 leden verzetten zich tegen het feit dat kleine kantoren van minder dan 200 m², gekoppeld aan huisvesting, in de KATKO worden geïnventariseerd. Ze vinden dat thuiswerk geen afbreuk doet aan de hoofdbestemming als huisvesting van een woning en geen dreiging voor de huisvesting betekent.

Deze kleine kantoren zijn het eigendom van zelfstandigen die een buurtactiviteit uitoefenen. Deze particuliere activiteit bepaalt enerzijds de huisvesting en vormt anderzijds een belangrijke aantrekkingspool. In de gebieden waar de maximum quota bereikt werden, betekent de integratie van deze oppervlakten in de KATKO dat een zelfstandige, een vrij beroep die in zijn woning woont, deze niet gedeeltelijk kan gebruiken om er zijn beroep uit te oefenen.

7 leden verzetten zich tegen het feit dat de medische beroepen als vrije beroepen worden bestempeld. Een medische activiteit is hoofdzakelijk gekoppeld aan de woning. De aanwezigheid ervan mag op geen enkele wijze worden beperkt.

**Nouvelle prescription 0.17.
Nieuw voorschrift 0.17**

Un observateur relève que certaines nuisances sonores sont provoquées et accentuées par l'extrême proximité au sein de l'îlot de bâtiments administratifs réfléchissant les bruits engendrés par la voirie de grande circulation proche

Een waarnemer wijst op het feit dat bepaalde geluidshinder wordt veroorzaakt en versterkt door de extreme nabijheid binnen het huizenblok van administratieve gebouwen die de geluiden van de naburige grote verkeersweg weerkaatsen.

La Commission constate que les phénomènes de réverbération acoustique posent problème le long de grands générateurs de bruit. De manière régulière, de nouveaux bâtiments de grand gabarit sont autorisés à front soit de voiries importantes, soit le long de la voie de chemin de fer sans considération aucune avec les phénomènes de réverbération du bruit que ces nouvelles constructions vont engendrer vers des zones habitées proches. On peut citer le site Beaulieu, la gare d'Etterbeek, le boulevard Reyers.

Il est donc indispensable de n'autoriser ces bâtiments qu'après avoir évalué ces phénomènes de réverbération, de manière à permettre une réflexion sur le positionnement du bâtiment, sa morphologie et sa capacité de réverbération.

De Commissie stelt vast dat de verschijnselen van akoestische weerkaatsing een probleem stellen langsheen de grote geluidsverwekkers. Regelmatig worden nieuwe grote onroerende goederen hetzij langsheen belangrijke wegen, hetzij langsheen de spoorweg worden toegelaten zonder rekening te houden met het probleem van weerkaatsing van het geluid van deze onroerende goederen naar de nabije bewoonde gebieden. Voorbeelden hiervan zijn : de Beaulieu-site, het station van Etterbeek, de Reyerslaan.

Het is bijgevolg noodzakelijk deze onroerende goederen enkel toe te laten na onderzoek van deze verschijnselen van weerkaatsing, zodat de plaatsing van het onroerend goed, de morfologie en de mogelijkheid tot weerkaatsing grondig kunnen worden bestudeerd.

La Commission propose d'ajouter au PRAS une prescription générale 0.17., qui serait libellée comme suit : «En bordure ou dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'habitation, mixte ou de forte mixité, des zones de parc, des zones forestières et des zones vertes de haute valeur biologique, les actes et travaux qui concernent des constructions ou des installations à front d'autoroute, de voie métropolitaine ou de voie principale, de zones de chemin de fer, ne peuvent être autorisés qu'à condition que leurs caractéristiques soient telles qu'elles n'aggravent pas l'ambiance sonore des zones habitées et des espaces verts par des phénomènes de réverbération acoustique.»

Bijgevolg stelt de Commissie voor om aan het GBP een algemeen voorschrift 0.17. toe te voegen dat als volgt omschreven wordt : « Aan de rand van of in woongebieden met residentieel karakter, typische woongebieden gemengde of sterk gemengde gebieden, parkgebieden, bosgebieden en groengebieden met hoogbiologische waarde kunnen handelingen en werken die betrekking hebben op onroerende goederen of installaties langsheen een autosnelweg, een grootstedelijke weg, een hoofdweg of spoorweggebieden enkel worden toegelaten op voorwaarde dat hun kenmerken geen aanleiding geven tot de verslechtering van de geluidssfeer van de bewoonde gebieden en de groene ruimten door verschijnselen van geluidswaarkaatsing.