

## GÉNÉRALITÉS

### *Délais*

Plusieurs réclamants (des communes) estiment que le délai imparti pour analyser le document et le soumettre au Collège et au Conseil communal est trop court.

*La CRD est du même avis et rappelle, comme elle l'a déjà mentionné dans plusieurs de ses avis précédents, que le délai de trente jours pour rendre un avis sur le projet de RRU est trop court. Cela ne lui permet pas d'effectuer une relecture détaillée pour garantir une parfaite concordance et homogénéité de son avis par rapport aux différents titres.*

### **RRU et activités économiques**

*Certains membres de la CRD sont d'avis que des dispositions du projet de RRU ne rencontrent pas les objectifs généraux fixés par le Gouvernement, et plus particulièrement en matière de développement de la fonction commerciale et économique. Une démarche contractuelle entre les entreprises et les pouvoirs publics a été clairement énoncée au travers du Contrat pour l'économie et l'emploi et du Plan pour le redéploiement du commerce pour assurer un développement économique de la région qui permette également une relance de l'emploi pour les bruxellois.*

*A titre d'exemple, certaines prescriptions contenues dans les divers titres du projet de RRU sont génératrices de nouvelles contraintes pour les entreprises et ne renforcent dès lors pas l'attractivité économique de la région bruxelloise.*

*Ainsi, Le RRU doit être mis en corrélation avec cette démarche et participer au renforcement de l'attractivité de la région pour les entreprises.*

*D'autres membres de la CRD ne partagent pas cette analyse et estiment que le règlement doit trouver un équilibre entre les intérêts des différents usagers de*

## ALGEMEENHEDEN

### *Termijn*

Verscheidene reclamanten (gemeenten) vinden dat de termijn die wordt gegeven om het document te analyseren en voor te leggen aan het College en de Gemeenteraad, te kort is.

*De GOC is het daarmee eens en wijst er nogmaals op, zoals ze reeds deed in verscheidene voorgaande adviezen, dat de termijn van dertig dagen voor het uitwerken van een advies over het ontwerp van GSV te kort is. Die termijn is voor de Commissie niet voldoende voor een gedetailleerde lezing die borg staat voor een perfecte overeenstemming en homogeniteit van haar advies met betrekking tot de verschillende titels.*

### **De GSV en de economische activiteiten**

*Sommige leden van de GOC zijn van mening dat een aantal bepalingen van het ontwerp van GSV niet tegemoetkomen aan de algemene doelstellingen die de Regering vooropstelde, in het bijzonder inzake de ontwikkeling van de handelsfunctie en de economische functie. In het Contract voor de Economie en de Tewerkstelling en in het Plan voor de herontplooiing van de handel werd duidelijk een contractueel samenwerkingsverband gedefinieerd tussen de ondernemingen en de overheden, dat borg moet staan voor de economische ontwikkeling van het Gewest en tegelijkertijd een herstel van de werkgelegenheid voor de Brusselaars in de hand moet werken.*

*Zo houden de voorschriften van diverse titels van het ontwerp van GSV nieuwe beperkingen in voor de ondernemingen en dragen ze dus niet bij tot het versterken van de economische aantrekkingskracht van het Brussels Gewest .*

*Derhalve dient de GSV te worden afgestemd op dat samenwerkingsverband, ten einde bij te dragen tot de versterking van de aantrekkingskracht van het Gewest voor de ondernemingen.*

*Andere leden van de GOC zijn het niet eens met die analyse en oordelen dat de verordening een zeker evenwicht moet nastreven tussen de belangen van de*

*la ville. Dans une optique de développement durable, il y a lieu de prendre en compte de façon équilibrée les facteurs économiques, sociaux, et environnementaux.*

*Ces opinions divergentes se reflètent dans certains points de l'avis de la CRD. Ces points ont fait l'objet de votes.*

Le CERBC estime que le RRU aurait dû tenir compte des spécificités des différentes fonctions présentes dans la Région et notamment opérer une distinction entre les règles applicables aux habitations et aux industries de production (notamment en matière du maintien d'une surface perméable).

*Certains membres de la CRD considèrent que les prescriptions du projet de RRU, telles qu'elles sont rédigées s'adressent essentiellement aux immeubles de logement dans des fronts bâtis continus et paraissent, dans de nombreuses hypothèses, difficilement applicables aux bâtiments et sites affectés aux activités économiques. C'est le cas, par exemple des prescriptions relatives aux alignements ou à l'imposition d'une surface perméable en pleine terre de 50%, disposition dont l'application ne peut être systématisée pour les immeubles industriels.*

*Dans de nombreux cas, les demandes de permis portant sur ces immeubles devront recourir à la dérogation, ce qui alourdit considérablement la procédure, allonge le délai de délivrance des permis et nécessite l'avis favorable du fonctionnaire délégué.*

*D'autres membres suggèrent plutôt qu'une cellule spécifique soit mise sur pied pour assurer un traitement diligent des dossiers économiques par l'administration.*

*La CRD demande d'exclure du champ d'application du Titre I les zones accueillant exclusivement des activités économiques, telles que la zone d'activités portuaires et de transports et la zone d'industries urbaines.*

*Certains membres demandent de plus, d'introduire*

*verschillende gebruikers van de stad. Vanuit het oogpunt van de duurzame ontwikkeling moet op een evenwichtige manier rekening worden gehouden met de economische, sociale en milieufactoren.*

*Deze uiteenlopende meningen komen tot uiting in verscheidene punten van het advies van de GOC. Over die punten werd gestemd.*

De RLBHG vindt dat de GSV rekening had moeten houden met de specifieke kenmerken van de verschillende functies aanwezig in het Gewest, en met name een onderscheid had moeten maken tussen de regels die van toepassing zijn op de woningen en op de productie-industrieën (onder meer inzake het behoud van een doorlaatbare oppervlakte).

*Sommige leden van de GOC zijn van oordeel dat de voorschriften van het ontwerp van GSV, zoals ze werden opgesteld, hoofdzakelijk gericht zijn op de woongebouwen in doorlopende gebouwenrijen en lijken, in veel hypothetische gevallen, moeilijk toepasbaar op de gebouwen en landschappen die bestemd zijn voor economische activiteiten. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de voorschriften met betrekking tot de rooilijnen of de verplichting om een doorlaatbare oppervlakte in volle grond van 50% te handhaven, een maatregel die niet systematisch kan worden toegepast op industriegebouwen.*

*In veel gevallen zullen de vergunningsaanvragen voor die gebouwen om een afwijking moeten vragen, wat de procedure aanzienlijk verzwaart, de afleveringstermijn van de vergunningen verlengt en een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar zal vereisen.*

*Andere leden stellen voor dat een specifieke cel in het leven zou worden geroepen opdat de economische dossiers door de administratie zouden worden behandeld met de nodige snelheid*

*De GOC vraagt om de gebieden waar uitsluitend economische activiteiten zijn gevestigd, zoals de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en het gebied voor stedelijke industrie, uit te sluiten van het toepassingsgebied van Titel I.*

*Sommige leden vragen, bovendien, om in de GSV*

*au sein même du RRU des possibilités de dérogation pour les constructions à finalité économique, situées dans les zones d'habitation et les zones mixtes.*

*D'autres membres de la CRD ne partagent pas ce point de vue. Ils pensent que les règles énoncées au sein du RRU ne sont pas incompatibles avec le développement raisonnable des activités économiques au sein de la ville.*

*L'organisation d'une procédure d'enquête publique, en cas de dérogation au RRU, permet d'associer les différents acteurs concernés à la recherche de solutions appropriées pour améliorer la coexistence des fonctions dans ces zones.*

### **Présentation du RRU**

La CRMS estime que le RRU gagnerait à être accompagné d'une introduction et d'une déclaration de philosophie générale par titre.

*La CRD appuie la demande de la CRMS et demande au Gouvernement de rédiger une introduction et une déclaration de philosophie générale par titre.*

Un réclamant souhaite que le RRU développe une approche plus dynamique des objectifs à atteindre. Ces objectifs pourraient être énoncés au sein d'une note accompagnant le texte réglementaire.

Des réclamants demandent que le RRU fasse mention du cadre réglementaire existant à chaque titre.

*La CRD demande que le RRU soit accompagné d'une brochure explicative faisant état des objectifs poursuivis dans chacun des titres du règlement, du cadre réglementaire existant pour les différentes matières abordées et précisant quelle est la place du RRU dans la hiérarchie des normes.*

### **Consultations préalables :**

Plusieurs réclamants (des communes) et le Conseil de l'environnement regrettent le manque de concertation préalable de tous les acteurs concernés par la modification de ce règlement.

*afwijkingmogelijkheden te voorzien voor bouwwerken met economische bestemmingen, gevestigd in woongebieden en gemengde gebieden.*

*Andere leden van de GOC delen dat standpunt niet. Zij vinden dat de regels die zijn uitgevaardigd in de GSV, niet onverenigbaar zijn met de redelijke ontwikkeling van de economische activiteiten in de stad.*

*De organisatie van een openbaar onderzoek in het geval van een afwijking van de GSV, maakt het mogelijk de verschillende betrokken actoren te betrekken bij het zoeken naar gepaste oplossingen voor een betere coëxistentie van de functies in die gebieden.*

### **Presentatie van de GSV**

De KCML is van mening dat het goed zou zijn om de GSV aan te vullen met een inleiding en een toelichting van de algemene filosofie per titel.

*De GOC schaart zich achter het verzoek van de KCML en vraagt aan de Regering om een inleiding en een toelichting van de algemene filosofie per titel op te stellen.*

Een reclamant uit de wens dat de GSV de te verwezenlijken doelstellingen op een dynamischere manier zou benaderen. Die doelstellingen zouden uiteengezet kunnen worden in een begeleidende nota bij de verordenende tekst.

Reclamanten vragen dat de GSV in elke titel zou verwijzen naar het bestaand verordenend kader.

*De GOC vraagt om bij de GSV een toelichtende brochure uit te geven die uitleg verschaft over de beoogde doelstellingen van elke titel van de verordening, van het verordenend kader voor de diverse behandelde materies, met precisering van de plaats van de GSV in de hiërarchie van de normen.*

### **Voorafgaande consultaties :**

Verscheidene reclamanten (gemeenten) en de RLBHG betreuren dat er weinig voorafgaand overleg werd gepleegd met alle partijen die betrokken zijn bij de wijziging van deze verordening.

*La CRD relève que le RRU existant avait fait l'objet d'une large consultation des différents acteurs bruxellois : tant des pouvoirs publics que des praticiens et acteurs sociaux et économiques. Elle regrette que ce n'ait pas été le cas pour le projet de RRU où seules les administrations publiques ont été consultées.*

*Elle relève, de plus, le problème de la prise en compte des avis des instances consultatives. En effet, la jurisprudence du Conseil d'Etat estime que le Gouvernement ne peut donner suite aux propositions de modifications émanant des conseils communaux et des instances consultatives que si elles trouvent appui dans les réclamations émises durant l'enquête publique.*

*La CRD se penchera sur cette problématique ultérieurement et fera des suggestions au Gouvernement afin qu'il examine l'opportunité d'une modification de la procédure légale.*

Des réclamants relèvent qu'aucune évaluation approfondie n'a été réalisée. Cette évaluation aurait pu permettre d'atteindre plus efficacement et utilement le but de simplification annoncée.

Les modifications essentiellement techniques apportées au RRU ne simplifient pas les règles qui donnent l'impression d'avoir été complexifiées.

Des réclamants regrettent le manque de publicité faite autour de ces modifications et qu'aucune information publique n'ait été organisée.

*La CRD demande qu'une évaluation, au moins tous les deux ans, soit réalisée sur l'application du RRU et les demandes les plus fréquentes de dérogation.*

#### ***Les thématiques absentes ou insuffisamment développées dans le projet de RRU***

La Commission royale des monuments et des sites trouve qu'il est souhaitable que le RRU favorise la conservation de la morphologie et du bâti existant et encourage à construire « durable » et à préserver les

*De GOC haalt aan dat voor de bestaande GSV een grootschalige consultatie van de diverse Brusselse actoren werd georganiseerd : zowel bij de overheden als bij de mensen in de praktijk en de sociale en economische actoren. Ze betreurt dat dit niet gebeurde voor het ontwerp van GSV, waarvoor alleen de openbare besturen werden geraadpleegd.*

*Bovendien wijst ze op het probleem rond het in aanmerking nemen van de adviezen van de raadgevende instanties. De jurisprudentie van de Raad van State stelt namelijk dat de Regering enkel gevolg kan geven aan de voorstellen tot wijziging van de gemeenteraden en raadgevende instanties indien die ondersteund worden door de bezwaarschriften die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.*

*De GOC zal zich later over deze problematiek buigen en suggesties doen aan de Regering opdat die zou nagaan of een wijziging in de wettelijke procedure wenselijk is.*

Reclamanten halen aan dat geen enkele grondige evaluatie werd gemaakt. Die evaluatie had het mogelijk kunnen maken om de beoogde vereenvoudiging op een doeltreffendere en zinvollere manier te verwezenlijken.

De hoofdzakelijk technische wijzigingen in de GSV maken de regels er niet eenvoudiger op, en geven integendeel de indruk dat ze nog ingewikkelder werden gemaakt.

Reclamanten betreuren het gebrek aan publiciteit rond deze wijzigingen, evenals het feit dat geen enkele publieke informatiecampagne werd georganiseerd.

*De GOC vraagt dat minstens om de twee jaar een evaluatie zou worden gemaakt over de toepassing van de GSV en de meest voorkomende aanvragen tot afwijking.*

#### ***Thema's die ontbreken of onvoldoende werden uitgewerkt in de GSV***

De Koninklijke Commissie Monumenten en Landschappen acht het wenselijk dat de GSV het behoud van de morfologie en van de bestaande bebouwing bevordert en aanmoedigt tot een

espaces naturels. Elle demande que le RRU fasse plus clairement la distinction entre le bâti existant et les constructions neuves.

*La CRD estime que le projet de RRU répond largement à cette remarque, en faisant une distinction entre les prescriptions applicables aux constructions neuves et celles qui s'imposent aux constructions existantes. Dans le cas de constructions neuves, le RRU n'empêche pas qu'une large place soit donnée à la réflexion relative au développement durable.*

Des communes et comités de défenses regrettent de ne pas voir le projet de RRU aborder une série de questions touchant aux problématiques liées à l'environnement telles que : le développement durable, la définition des zones inondables, la question de l'isolation acoustique, les toitures vertes, des règles d'éco-construction, l'utilisation d'énergie renouvelable, ....

La question des zones inondables préoccupe plus particulièrement plusieurs réclamants qui souhaiteraient que l'on impose aux communes le curage régulier des égouts et que l'on vérifie les capacités de rétention des bassins d'orage.

Ces réclamants demandent l'introduction de règles telles que : lors de transformations de bâtiments : n'avoir ni sous-sol, ni rez inondables ; que les équipements soient placés à 0,50m du sol ; que le système de pompage soit capable d'évacuer le trop plein vers des réservoirs de capacité suffisante ; que les égouts ne puissent refouler dans l'immeuble.

*Certains membres regrettent l'absence de certaines thématiques telles que la question de l'isolation acoustique, les toitures vertes et l'utilisation d'énergie renouvelable. Ils relèvent toutefois que les normes en matière d'éco-construction évoluent rapidement.*

*La rédaction de normes relatives à ces matières nouvelles ne peut toutefois pas être faite sans examen complémentaire. De nouvelles prescriptions devraient viser la performance et le résultat plutôt que les moyens.*

"duurzame" bouw en tot het behoud van de natuurruimten. Ze vraagt dat de GSV een duidelijker onderscheid zou maken tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw.

*De GOC is van oordeel dat het ontwerp van GSV ruimschoots tegemoetkomt aan dat verzoek, door een onderscheid te maken tussen de voorschriften die van toepassing zijn op nieuwbouw en de voorschriften die gelden voor bestaande bouwwerken. Bij nieuwbouw belet de GSV niet dat ruime aandacht wordt geschonken aan de bezinning rond de duurzame ontwikkeling.*

De gemeenten en verdedigingscomités betreuren dat het ontwerp van GSV een aantal vragen links laat liggen met betrekking tot de milieuproblematiek, zoals : de duurzame ontwikkeling, de definiëring van overstromingsgebieden, de kwestie van de geluidsisolatie, de groene daken, de ecoconstructie, het gebruik van vernieuwbare energie, ....

De kwestie van de overstromingsgebieden ligt in het bijzonder verscheidene reclamanten na aan het hart die zouden willen dat men de gemeenten verplicht om regelmatig de rioleringen schoon te maken en de retentiecapaciteit van de stormbekkens te controleren.

Deze reclamanten vragen de invoering van regels zoals : bij de verbouwing van gebouwen : geen overstroombare kelderverdiepingen of benedenverdiepingen; uitrustingen op 0,50m boven de grond; het pompsysteem moet in staat zijn om het overtollige water naar reservoirs met een voldoende grote capaciteit af te voeren; de rioleringen mogen niet kunnen terugvloeien in het gebouw.

*Sommige leden betreuren dat bepaalde thema's niet aan bod komen, zoals de geluidsisolatie, de groene daken en het gebruik van hernieuwbare energie. Ze wijzen er evenwel op dat de normen inzake ecoconstructie snel evolueren.*

*Het opstellen van normen voor die materies kan niet gebeuren zonder bijkomende onderzoeken. Nieuwe voorschriften zouden veeleer de prestaties en resultaten moeten beogen dan de middelen*

*La CRD rappelle qu'une nouvelle ordonnance remplacera le Titre V relatif à l'isolation thermique des bâtiments pour répondre aux injonctions de la Directive européenne 2002/91/CE relative à la performance énergétique des bâtiments.*

*La question des zones inondables doit, quant à elle, faire l'objet d'une étude spécifique pour déboucher sur une cartographie des zones inondables en région bruxelloise et sur l'énoncé de mesures spécifiques à respecter dans ces zones. Elle ne relève pas de prescriptions générales concernant l'ensemble de la Région.*

### ***RRU et Patrimoine***

La Commission royale des Monuments et des Sites est d'avis que le règlement ne peut avoir pour effet de nuire à la préservation du patrimoine immobilier.

Elle craint que l'application de certaines prescriptions et notamment celles du Titre IV relatives à l'accès des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, n'entraîne la disparition du petit patrimoine qui fait la qualité du bâti bruxellois.

Elle demande que les prescriptions du RRU ne soient pas applicables lorsqu'elles portent atteinte à l'intérêt et aux qualités intrinsèques des bâtiments qui revêtent un intérêt patrimonial.

*La CRD renvoie à son avis sur les Titres II et IV au sein desquels elle propose des amendements pour tenir compte des éléments patrimoniaux.*

### ***La hiérarchie des normes***

Le problème posé par l'application de l'article 94 du CoBAT est soulevé par bon nombre de communes. Cet article pose de nombreux problèmes et impose d'appliquer la procédure de dérogation (et donc d'enquête publique) aux demandes de permis d'urbanisme qui, bien que conformes aux PPAS, dérogent au RRU. (C'est le cas par exemple lorsque le RRU impose des mesures plus contraignantes que le PPAS).

Cette question soulève le problème de la hiérarchie

*De GOC herinnert eraan dat een nieuwe ordonnantie Titel V met betrekking tot de thermische isolatie van gebouwen zal vervangen om tegemoet te komen aan de Europese Richtlijn 2002/91/CE betreffende de energieprestaties van gebouwen.*

*De kwestie van de overstromingsgebieden moet daarentegen het voorwerp uitmaken van een specifieke studie, die moet uitmonden in een cartografie van de overstromingsgebieden in het Brussels Gewest en de uitwerking van specifieke maatregelen voor die gebieden. Dit aspect valt niet onder algemene voorschriften met betrekking tot het hele Gewest.*

### ***GSV en erfgoed***

De Koninklijke Commissie Monumenten en Landschappen is van mening dat de verordening geen hindernis mag vormen voor het behoud van het onroerend erfgoed.

Ze vreest dat de toepassing van bepaalde voorschriften, en meer bepaald die van Titel IV met betrekking tot de toegang van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit, zal leiden tot de verdwijning van het kleine erfgoed, dat de grote kwaliteit uitmaakt van de Brusselse bebouwing.

Ze vraagt dat de voorschriften van de GSV niet toegepast zouden worden wanneer ze indruisen tegen het belang en de intrinsieke kwaliteit van de gebouwen met erfgoedwaarde.

*De GOC verwijst naar haar advies betreffende de Titels II en IV, waarin ze amendementen voorstelt om rekening te houden met de erfgoedelementen.*

### ***De hiërarchie van de normen***

Heel wat gemeenten wijzen op het probleem dat wordt gevormd door de toepassing van artikel 94 van het BWRO. Dat artikel leidt tot tal van problemen en verplicht de gemeenten om de afwijkingsprocedure toe te passen (en dus een openbaar onderzoek te organiseren) voor aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen die wel overeenstemmen met de BBP's, maar afwijken van de GSV. (Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de GSV strengere maatregelen oplegt dan het BBP).

Deze kwestie doet de vraag rijzen inzake de

des normes : hiërarchie entre les plans et autres règlements, le PPAS, les permis de lotir et le RRU.

Certains réclamants estiment que le RRU ne devrait pas être appliqué aux permis de lotir ni aux PPAS, sauf dans le cas de matières non traitées par ces derniers.

*La CRD rappelle que la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme disposait dans son article 62 que « Les stipulations des plans d'aménagement abrogent de plein droit, pour le territoire auquel elles se rapportent, les dispositions des règlements communaux qui leurs seraient contraires. Il ne peut être dérogé, dans les règlements nouveaux, aux situations des plans d'aménagement ayant force obligatoire. »*

*La CRD relève que dans l'esprit du législateur de 1962 les règlements d'urbanisme sont hiërarchiquement inférieurs aux Plans d'aménagement.*

*L'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme confirme cette hiërarchie puisque « les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au Titre II [du CoBAT] que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans. » (CoBAT, article 94)*

*Ainsi, l'article 161 du projet d'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, non modifié ultérieurement, est justifié dans le commentaire par article, comme suit : « l'article 161 confirme la prééminence des prescriptions des plans sur les règlements d'urbanisme. » (doc. A108/1-90/91, p.39)*

*Néanmoins, l'interprétation restrictive du terme « contraire » entraîne l'application des règles du RRU compatibles mais plus sévères que celles des PPAS.*

*La CRD estime que la question de la hiërarchie entre les PPAS et le RRU devrait être définitivement réglée. Elle se réserve le droit de soulever*

hiërarchie van de normen : hiërarchie tussen de plannen en andere verordeningen, de BBP's, de verkavelingsvergunningen en de GSV.

Sommige reclamanten zijn van mening dat de GSV niet toegepast zou mogen worden op verkavelingsvergunningen of BBP's, behalve voor materies die niet door die laatste documenten worden behandeld.

*De GOC herinnert eraan dat de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw in artikel 62 stelde : "De voorschriften van de plannen van aanleg heffen, ten aanzien van het grondgebied waarop zij betrekking hebben, de ermede strijdige bepalingen van de gemeentelijke verordeningen van rechtswege op. Van de voorschriften der plannen van aanleg die bindende kracht hebben verkregen, mag in de nieuwe verordeningen niet worden afgeweken."*

*De GOC haalt aan dat in de geest van de wetgever van 1962 de stedenbouwkundige verordeningen hiërarchisch ondergeschikt zijn aan de plannen van aanleg.*

*De ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw bevestigt die hiërarchie, vermits deze stipuleert : "De voorschriften van de vigerende gewestelijke en gemeentelijke verordeningen zijn enkel van toepassing op het grondgebied gedekt door een overeenkomstig titel II [van het BWRO] opgemaakt plan in de mate dat ze niet strijdig zijn met de verordenende voorschriften van deze plannen." (BWRO, artikel 94)*

*Artikel 161 van het ontwerp van ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw, dat achteraf niet werd gewijzigd, wordt als volgt verantwoord in de commentaar per artikel : "artikel 161 bevestigt de preëminentie van de voorschriften van de plannen op de stedenbouwkundige verordeningen". (doc. A108/1-90/91, p.39)*

*De restrictieve interpretatie van de term "strijdig" leidt evenwel tot de toepassing van de regels van de GSV die ermee verenigbaar zijn, maar strenger zijn dan die van de BBP.*

*De GOC is van oordeel dat de kwestie van de hiërarchie tussen de BBP's en de GSV definitief geregeld moet worden. Ze behoudt zich het recht*

*ultérieurement cette problématique dans une recommandation au Gouvernement.*

### ***Liens entre le RRU et la procédure d'octroi des permis d'urbanisme***

Plusieurs communes demandent de limiter les enquêtes publiques aux seuls projets qui présentent un enjeu majeur. A cet égard, elles proposent soit d'élargir à d'autres minimales dérogations le fait de dispenser une demande de permis d'urbanisme de l'avis du fonctionnaire délégué (à l'exemple de la prescription relative au rez-de-jardin dans le Titre I), soit d'adapter l'arrêté gouvernemental du 12 juin 2003 relatif aux actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué.

*La CRD relève la difficulté de définir ce que recouvre la notion d' « enjeu majeur ».*

*La CRD rappelle que l'arrêté de minime importance dispense de l'avis du fonctionnaire délégué en dehors d'une dérogation « toute construction d'une annexe accolée à la construction principale pour autant qu'elle soit limitée à un niveau et que sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du jardin mitoyen à cet endroit, pour le côté le plus bas. »*

*Cela permet aux communes de délivrer les permis d'urbanisme relatifs aux rez-de-jardin conformes au RRU sans devoir demander l'avis du fonctionnaire délégué.*

*Elle demande d'élargir la faculté des communes à délivrer les permis d'urbanisme sans avis du fonctionnaire délégué à d'autres actes et travaux.*

Les réclamants insistent pour qu'il y ait une réelle simplification des réglementations de manière à accélérer les procédures de délivrance de permis d'urbanisme.

Le problème des dérogations revient régulièrement :

*voor om deze problematiek later te berde te brengen in een aanbeveling aan de Regering.*

### ***Verbanden tussen de GSV en de procedure voor de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen***

Verscheidene gemeenten vragen om de openbare onderzoeken te beperken tot de projecten van groot belang. In dit verband stellen ze voor om ofwel de vrijstelling van een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning van het advies van de gemachtigde ambtenaar uit te breiden tot andere geringe afwijkingen (bijvoorbeeld van het voorschrift betreffende het gelijkvloers met tuin in Titel I), ofwel het regeringsbesluit van 12 juni 2003 betreffende de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van het advies van de gemachtigde ambtenaar, aan te passen.

*De GOC wijst op de moeilijkheid om een definitie te geven voor de juiste inhoud van het begrip "van groot belang".*

*De GOC herinnert eraan dat het besluit betreffende werken van geringe omvang, behoudens in het geval van afwijkingen, vrijstelling van het advies van de gemachtigde ambtenaar verschaft voor "elke constructie van een bijgebouw tegen het hoofdgebouw voor zover ze tot één niveau beperkt blijft en haar hoogte geen 3,50 m overschrijdt in verhouding tot het niveau van de aangrenzende tuin op die plaats, voor de laagste kant"»*

*Dat stelt de gemeenten in staat om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor een gelijkvloers-met-tuin voor aanvragen die conform de GSV zijn, zonder daarvoor het advies van de gemachtigde ambtenaar te moeten vragen.*

*Ze vraagt om de mogelijkheid voor gemeenten om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren zonder advies van de gemachtigde ambtenaar, uit te breiden tot andere handelingen en werken.*

De reclamanten vragen met klem om werk te maken van een reële vereenvoudiging van de reglementeringen met de bedoeling de procedures voor de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen te versnellen.

Het probleem van de afwijkingen duikt



peut-on présenter les différents cas de dérogations possibles : tableau reprenant les cas de dérogation possibles et les procédures qu'ils impliquent.

Ce réclamant demande qu'un bilan annuel soit établi relevant le nombre de dérogations octroyées et les articles concernés.

*La CRD est d'avis que les règles applicables sont en général trop complexes et ne permettent pas de simplifier les procédures d'octroi des permis d'urbanisme.*

*Elle demande qu'une évaluation soit réalisée au moins tous les deux ans, analysant le fonctionnement du RRU. Cette évaluation doit être faite en collaboration avec les communes et adressée au Gouvernement et à la CRD. Cette évaluation permettrait de confronter l'application du règlement à la réalité.*

Plusieurs réclamants demandent de définir les règles d'introduction de recours à un permis d'urbanisme. Ils estiment que le RRU devrait accorder aux tiers le même droit de recours que celui attribué au demandeur de permis d'urbanisme.

*La CRD relève qu'il n'est pas du ressort du RRU de déterminer les personnes ayant droit de recours. Le CoBAT est l'instrument désigné à cette fin. Il ne prévoit pas, à l'heure actuelle, la possibilité pour un tiers d'introduire un recours contre un permis d'urbanisme délivré.*

### ***Le champ d'application***

Des communes et des particuliers demandent d'unifier le champ d'application des différents Titres : ils proposent de définir un champ d'application commun qui englobe l'ensemble des spécificités, certains suggèrent d'en revenir au principe de la « modification majeure » - encore présente dans le Titre IV.

D'autres par contre estiment que le projet de RRU a clarifié la situation et approuvent la réécriture

régulièrement : kan men de verschillende gevallen van mogelijke afwijkingen beschrijven : tabel met de gevallen van mogelijke afwijkingen en de procedures die daarbij komen kijken.

Deze reclamant vraagt dat een jaarbalans zou worden opgemaakt met het aantal toegestane afwijkingen en de desbetreffende artikelen.

*De GOC is van mening dat de toepasbare regels in het algemeen te complex zijn en geen ruimte bieden voor vereenvoudiging van de procedures voor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunningen.*

*Ze vraagt dat minstens om de twee jaar een evaluatie van de werking van de GSV zou worden gemaakt. Die evaluatie moet gebeuren in samenwerking met de gemeenten en moet worden overgemaakt aan de Regering en de GOC. Deze evaluatie zou het mogelijk maken de toepassing van de verordening te toetsen aan de realiteit.*

Verscheidene reclamanten vragen om de regels te definiëren voor het indienen van een beroepsprocedure inzake een stedenbouwkundige vergunning.

Ze zijn van mening dat de GSV aan derden hetzelfde verhaalrecht zou moeten bieden als de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

*De GOC wijst erop dat het niet aan de GSV is om te bepalen wie het recht heeft om in beroep te gaan. Het BWRO is daarvoor het aangewezen instrument. Dat wetboek voorziet momenteel niet in de mogelijkheid voor een derde om in beroep te gaan tegen een afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.*

### ***Toepassingsgebied***

Gemeenten en particulieren vragen om het toepassingsgebied van de verschillende titels te uniformiseren : ze stellen voor om een globaal toepassingsgebied te bepalen dat alle specifieke kenmerken omvat ; sommigen stellen voor om terug te grijpen naar het principe van de "ingrijpende wijziging" - dat nog ter sprake komt in Titel IV.

Anderen vinden daarentegen dat het ontwerp van GSV de situatie heeft verduidelijkt en hechten hun

proposée par le projet de RRU.

*La CRD estime qu'il n'est pas souhaitable ni réaliste d'unifier les champs d'application des différents Titres du RRU étant donné qu'ils traitent de matières différentes.*

La problématique de l'application du règlement aux constructions existantes revient de façon récurrente au travers de l'ensemble des Titres : certaines communes considèrent qu'il faut appliquer le règlement à tous les travaux de transformation quelle qu'en soit l'importance.

*La CRD estime que cette proposition est excessive.*

Une instance demande qu'une distinction plus claire soit établie entre construction neuve et construction existante. Elle considère que la notion de « modification majeure » n'est pas encore clarifiée. Dans le Titre IV, en particulier où cette notion reste présente dans le champ d'application, est pénalisante.

*La CRD renvoie à son avis sur le Titre IV.*

Les communes pensent qu'il faut compléter le champ d'application en intégrant le §3 de l'article 98 du CoBAT, c'est-à-dire, les actes et travaux soumis à permis pas le biais d'un règlement d'urbanisme.

*La CRD renvoie à son avis sur les différents Titres du projet de RRU. Elle pense également qu'il faut faire référence à l'article 98 §3 dans les champs d'application.*

Un autre réclamant estime qu'il est difficile de réglementer des matières non soumises à permis d'urbanisme.

*La CRD relève qu'il est en effet difficile de réglementer des actes et travaux non soumis à permis. Néanmoins, ces travaux doivent répondre aux normes édictées par le RRU. Dans le cas contraire, ils sont soumis à la délivrance d'un permis d'urbanisme.*

goedkeuring aan de voorgestelde herformulering van het ontwerp van GSV.

*De GOC acht het niet wenselijk noch realistisch om de toepassingsgebieden van de verschillende titels van de GSV te uniformiseren, aangezien ze betrekking hebben op verschillende materies.*

De problematiek rond de toepassing van de verordening op bestaande gebouwen komt steeds terug op de voorgrond doorheen alle titels : sommige gemeenten vinden dat de verordening moet worden toegepast op alle verbouwingswerken, ongeacht hun omvang.

*De GOC is van mening dat dit verzoek te ver gaat.*

Een instantie vraagt dat een duidelijker onderscheid zou worden gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande gebouwen. Ze meent dat het begrip "ingrijpende wijziging" nog niet werd verduidelijkt. In Titel IV, waar dit begrip aanwezig blijft in het toepassingsgebied, is dit bijzonder ongunstig.

*De GOC verwijst naar haar advies betreffende Titel IV.*

De gemeenten vinden dat men het toepassingsgebied moet aanvullen door er §3 van artikel 98 van het BWRO in op te nemen, zijnde de handelingen en werken onderworpen aan een vergunning via een stedenbouwkundige verordening.

*De GOC verwijst naar haar advies betreffende de verschillende titels van het ontwerp van GSV. Ze meent eveneens dat er in de toepassingsgebieden verwezen moet worden naar artikel 98 §3.*

Een andere reclamant oordeelt dat het moeilijk is om materies te reglementeren die niet onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning.

*De GOC beaamt dat het inderdaad moeilijk is om handelingen en werken te reglementeren die niet aan een vergunning zijn onderworpen. Maar die werken moeten wel beantwoorden aan de normen die worden voorgeschreven door de GSV. In het andere geval zijn ze onderworpen aan de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning.*

### ***Dispositions transitoires et application dans le temps***

Plusieurs réclamants posent la question de l'application du RRU aux demandes de permis d'urbanisme et permis de lotir en cours d'instruction. Ils demandent d'introduire une période de transition.

Ces mêmes réclamants demandent l'ajout d'une disposition dans les dispositions transitoires sur les actes et travaux ne nécessitant pas de permis

*La CRD rappelle que chaque Titre du projet de RRU spécifie l'application du Titre dans le temps. Celle-ci peut varier d'un Titre à l'autre en fonction des matières traitées.*

Le projet de RRU s'applique-t'il aux permis de lotir et certificats d'urbanisme ?

*La CRD confirme que le RRU s'applique aux permis de lotir et aux demandes de certificat d'urbanisme. Elle demande qu'un texte introductif le rappelle.*

Demande également d'une harmonisation des dispositions transitoires et finales.

*La CRD relève qu'il n'est pas possible d'harmoniser les disposition transitoires et finales qui doivent rester spécifiques à chaque Titre en fonction des matières traitées.*

### ***La question des sanctions et responsabilités***

La question des sanctions est posée à plusieurs reprises : qui sanctionne, qui définit le type de sanction, ... ? Plusieurs particuliers et comités de quartier regrettent que le RRU ne règle pas ces questions et ne prévoit pas de sanction – en particulier le Titre III – chantier, ce qui ne garantit pas, à leurs yeux, l'application des règles.

Dans la même foulée, certains posent la question du suivi et de contrôle du règlement.

Un réclamant suggère que le RRU détermine que la

### ***Overgangsbepalingen en toepassing in de tijd***

Verscheidene reclamanten vragen hoe het zit met de toepassing van de GSV op de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen waarvoor een onderzoek loopt. Ze vragen om een overgangperiode in te voeren.

Diezelfde reclamanten vragen om in de overgangsbepalingen een bepaling toe te voegen over de handelingen en werken waarvoor geen vergunning is vereist.

*De GOC herinnert eraan dat elke Titel van het ontwerp van GSV de toepassing van de Titel in de tijd toelicht. Die kan verschillen van de ene titel tegenover de andere, al naargelang de behandelde materies.*

Is het ontwerp van GSV van toepassing op verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten ?

*De GOC bevestigt dat de GSV van toepassing is op verkavelingsvergunningen en aanvragen van stedenbouwkundige attesten. Ze vraagt dat hieraan zou worden herinnerd in een inleidende tekst.*

Er wordt tevens gevraagd naar een harmonisering van de overgangs- en slotbepalingen.

*De GOC wijst erop dat het niet mogelijk is de overgangs- en slotbepalingen te harmoniseren, omdat die specifiek moeten blijven voor elke Titel, al naargelang de behandelde materies.*

### ***De kwestie van sancties en verantwoordelijkheden***

De vraag rond de sancties wordt meermaals gesteld : wie sanctioneert, wie bepaalt het soort sanctie, ... ? Verscheidene particulieren en buurtcomités betreuren dat de GSV deze kwesties niet regelt en geen sanctie voorziet – in het bijzonder titel III – Bouwplaatsen, wat in hun ogen niet borg staat voor de toepassing van de regels.

In diezelfde gedachtegang vragen sommigen hoe het zit met de opvolging en controle van de verordening.

Een reclamant stelt voor dat de GSV zou stipuleren

responsabilité du respect du règlement est une compétence communale. Un ou des fonctionnaires devraient être clairement désignés à cet effet.

*La CRD rappelle que la question des sanctions est réglée par le CoBAT.*

*Elle estime toutefois que cette question mériterait un approfondissement.*

### **Glossaire**

Plusieurs communes souhaitent un glossaire unique et soulignent en tout cas la nécessité d'une cohérence et d'une harmonisation des définitions au travers des différents Titres du RRU.

*La CRD estime que chaque Titre du RRU doit disposer de son glossaire pour rester autonome.*

*Un lecture attentive de l'ensemble des définitions mériterait cependant d'être réalisée, de manière à s'assurer de la cohérence des définitions au travers de l'ensemble des Titres du règlement.*

### **Questions de forme**

Certains réclamants demandent une numérotation continue à travers l'ensemble des Titres du RRU.

D'autres réclamants demandent l'ajout d'une table des matières.

Des réclamants demandent de compléter les textes par des schémas didactiques, des photos, ....

Ils demandent d'accompagner le texte réglementaire de commentaires.

*La CRD appuie les réclamants et estime qu'une numérotation continue du règlement au travers des différents titres permettrait une lecture plus aisée de ses différentes parties.*

*Elle demande l'ajout d'une table des matières et estime utile de réaliser une présentation commentée et illustrée du RRU, ce qui le rendrait plus explicite.*

dat de verantwoordelijkheid voor de naleving van de verordening een gemeentelijke bevoegdheid is. Daartoe zouden één of meerdere ambtenaren duidelijk aangesteld moeten worden.

*De GOC herinnert eraan dat de kwestie van de sancties wordt geregeld door het BWRO.*

*Ze vindt evenwel dat dit punt verder uitgediept zou moeten worden*

### **Verklarende woordenlijst**

Verscheidene gemeenten wensen een unieke verklarende woordenlijst en onderstrepen in elk geval de noodzaak van coherente en geharmoniseerde definities doorheen de verschillende titels van de GSV.

*De GOC is van oordeel dat elke Titel van de GSV over zijn eigen verklarende woordenlijst moet beschikken om autonoom te blijven.*

*Toch zou een grondige lezing van alle definities nuttig zijn, om borg te staan voor de coherentie van de definities doorheen alle titels van de verordening.*

### **Vragen in verband met de vorm**

Sommige reclamanten vragen een doorlopende nummering doorheen alle titels van de GSV.

Andere reclamanten vragen de toevoeging van een inhoudstafel.

Reclamanten vragen om de teksten aan te vullen met didactische schema's, foto's, ....

Ze vragen om commentaar te plaatsen bij de verordenende tekst.

*De GOC schaart zich achter de reclamanten en is van mening dat een doorlopende nummering van de verordening doorheen de verschillende titels de lezing van de verschillende onderdelen zou vergemakkelijken.*

*Ze vraagt de toevoeging van een inhoudstafel en acht het ook nuttig om een presentatie van de GSV met commentaar en illustraties uit te werken, die de verordening explicieter zou maken*

### ***Traduction***

De nombreuses erreurs de traduction sont relevées.  
*La CRD demande qu'une relecture minutieuse de la traduction soit opérée.*

### ***Vertaling***

Er worden heel wat vertaalfouten aangehaald.  
*De GOC vraagt een zorgvuldige nalezing van de vertaling.*