

AVIS DE LA COMMISSION REGIONALE DE DEVELOPPEMENT CONCERNANT L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DU 19 DECEMBRE 1996 ARRETANT LE PROJET DE PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT MODIFIANT LE PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT ARRETE LE 3 MARS 1995 (MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES LITTERALES DE LA CARTE REGLEMENTAIRE DE L'AFFECTATION DU SOL DU PRD).

Vu l'ordonnance du Conseil de la région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la Planification et de l'Urbanisme (OOPU), notamment les articles 9, 18, 19, 20 § 2 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale arrêtant le projet de Plan régional de développement modifiant le Plan régional de développement arrêté le 3 mars 1995 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le dossier d'enquête publique réceptionné le 9 octobre 1997 par la Commission régionale de développement ;

Vu les réclamations et observations émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 mai au 14 juillet 1997, ainsi que les avis des Instances consultatives et des Conseils communaux ;

Vu l'audition des représentants du Gouvernement en séance plénière;

La Commission régionale émet le 13 novembre 1997, l'avis suivant :

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE BETREFFENDE HET BESLUIT VAN DE REGERING VAN 19 DECEMBER 1996 TOT VASTSTELLING VAN HET ONTWERP VAN GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN TOT WIJZIGING VAN HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN DAT OP 3 MAART 1995 WERD VASTGESTELD (WIJZIGING VAN DE GESCHREVEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VAN DE VERORDENENDE KAART VAN DE BODEMBESTEMMING VAN HET GEWOP).

Gelet op de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (OPS), inzonderheid op de artikelen 9, 18, 19, 20 § 2 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan wijzigt welk werd vastgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 maart 1995 ;

Gelet op het dossier van openbaar onderzoek dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie ontving op 9 oktober 1997 ;

Gelet op de bezwaren en opmerkingen die werden uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 15 mei tot 14 juli 1997, evenals de adviezen van de adviesorganen en van de gemeenteraden ;

Gelet op de hoorzitting met de vertegenwoordigers van de Regering in voltallige zitting ;

Brengt de Gewestelijke Commissie op 13 november 1997 volgend advies uit :

1. Introduction :

La modification des dispositions réglementaires du PRD, qui fait l'objet de l'arrêté du Gouvernement du 19 décembre 1996, est motivée par la préoccupation de permettre aux entreprises existantes situées en périmètres d'industries urbaines du PRD, de se développer sur leur site alors que la nature de leurs activités ne répondrait pas aux critères réglementaires relatifs à l'affectation du sol.

Les prescriptions des périmètres d'industries urbaines précisent, en effet, que ces périmètres sont affectés aux entreprises industrielles ou artisanales, aux activités de haute technologie, aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement.

Des affectations accessoires, comme les commerces, bureaux, dépôts, peuvent également être autorisées à concurrence de 300 m² et d'avantage après des mesures particulières de publicité (enquête publique et concertation).

Les activités administratives pures ne sont pas autorisées, sauf les entreprises de services avec un maximum de 1.500 m² par immeuble.

Dans son préambule, l'arrêté du Gouvernement souligne « le risque présent et grandissant de voir certaines entreprises installées en Région de Bruxelles-Capitale et confrontées à des besoins d'extension, quitter la Région de Bruxelles-Capitale en raison des difficultés qu'elles connaissent à développer leurs activités tertiaires dans les Périmètres d'industries urbaines du plan régional de développement, si aucune mesure n'est prise pour permettre leur maintien ».

Le Gouvernement propose donc la modification suivante :

« Les immeubles existants situés en périmètres d'industries urbaines et affectés principalement aux bureaux peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'extension à condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement

1. Inleiding :

De wijziging van de verordenende bepalingen van het GewOP, die het onderwerp vormt van het regeringsbesluit van 19 december 1996, wordt gemotiveerd door de zorg om de bestaande ondernemingen die zich in de perimeters voor stedelijke industrie van het GewOP bevinden, toe te laten zich ter plaatse uit te breiden, ook als de aard van hun activiteiten niet zou voldoen aan de verordenende criteria van de bodembestemming.

De voorschriften van de perimeters voor stedelijke industrie stellen immers dat deze perimeters bestemd zijn voor nijverheids- of ambachtsbedrijven, voor hoog-technologische activiteiten en activiteiten die de verbetering van het leefmilieu beogen.

Aanvullende bestemmingen zoals winkels, kantoren, opslagplaatsen worden eveneens toegelaten ten belope van 300 m² en méér na speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek en overleg).

Zuiver administratieve activiteiten zijn niet toegelaten, met uitzondering van dienstenbedrijven met een maximum van 1500 m² per onroerend goed.

In zijn voorwoord benadrukt het Regeringsbesluit « het bestaand en toenemend risico dat bepaalde bedrijven gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en die wensen uit te breiden, het Gewest verlaten omwille van de moeilijkheden die ze ondervinden om hun tertiaire activiteiten binnen de perimeters voor stedelijke industrie van het gewestelijk ontwikkelingsplan uit te breiden, als er geen enkele maatregel wordt genomen opdat zij daar gevestigd zouden kunnen blijven ».

De Regering stelt dus volgende wijziging voor :

« de bestaande gebouwen in de perimeters voor stedelijke industrie die voornamelijk bestemd zijn voor kantoren, kunnen verbouwd of uitgebreid worden, op voorwaarde dat deze werken de bestaande oppervlakte bestemd voor

supérieur à 100 % de la superficie existante affectée aux bureaux, que ces bureaux soient affectés aux besoins de l'entreprise existante qui y est implantée, que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité, et qu'ils soient dûment motivés pour des raisons économiques et sociales. Il ne peut être fait usage de cette faculté qu'une fois tous les vingt ans ».

2. Avis de la Commission :

Dans son avis relatif au projet de Plan régional de Développement, rendu le 29 octobre 1994, la Commission régionale de Développement évoquait comme suit les termes de cette problématique :

« Le maintien, le développement d'entreprises existantes et la recherche de nouveaux projets d'entreprise présentent une dimension spatiale : une entreprise qui croît, qui s'installe, a besoin d'espace.

Pour l'entreprise établie en milieu urbain, le problème du développement spatial « in situ » est grave. A priori, l'entreprise préférera souvent rester là où elle est, du moins si son voisinage immédiat permet un développement spatial approprié. La CRD estime que le Plan Régional de Développement et les Plans d'Affectation du Sol doivent être extrêmement attentifs à ne pas rendre impossible cette possibilité de développement in situ par des réglementations urbanistiques excessives » (voir avis précité page 22, 3^e et 4^e alinéas).

La Commission a considéré de même qu' « il apparaît impératif pour le développement de l'économie bruxelloise, d'assurer le maintien et le renforcement des entreprises et d'éviter leur délocalisation vers d'autres régions » (voir avis précité page 18, VI, 1.1.).

La Commission a examiné attentivement les réclamations et considère que les risques évoqués de dérégulation et les effets pervers suspectés au point de vue de l'évolution du

kantoren niet met méér dan 100% vergroten, dat deze kantoren ten goede komen aan de noden van de aldaar gevestigde onderneming, dat de handelingen en werken eerst onderworpen werden aan de speciale regelen van openbaarmaking en dat zijn om socio-economische redenen met voldoende redenen omkleed zijn. Deze optie zal maar één keer om de twintig jaar kunnen genomen worden. »

2. Advies van de Commissie :

In haar advies betreffende het ontwerp van gewestelijk ontwikkelingsplan van 29 oktober 1994, haalde de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie dit probleem in volgende termen aan :

« Het behoud, de ontwikkeling van bestaande ondernemingen en het aantrekken van nieuwe projecten hebben een ruimtelijke dimensie : een onderneming die groeit, die zich vestigt, heeft ruimte nodig.

Het probleem van de ruimtelijke ontwikkeling « in situ » van de ondernemingen in een stedelijk milieu is ernstig. De onderneming verkiest a priori te blijven waar ze gevestigd is, althans wanneer de onmiddellijke omgeving de gepaste ruimtelijke uitbreiding toelaat. De GOC vindt dat het gewestelijk ontwikkelingsplan en de plannen voor de bodembestemming moeten opletten dat ze deze ontwikkeling in situ niet verhinderen door overdreven stedenbouwkundige reglementeringen » (zie hoger vermeld advies, pagina 22, 3^e en 4^e alinea).

De Commissie verklaarde ook : « Het blijkt noodzakelijk voor de ontwikkeling van de Brusselse economie te zorgen voor het behoud en de versterking van de ondernemingen en hun verplaatsing naar andere gewesten te verhinderen ». (zie hoger vermeld advies pagina 18, VI, 1.1).

De GOC heeft de bezwaren aandachtig onderzocht en is van mening dat de vermelde risico's van deregulering en de gevreesde perverse effecten wat betreft de evolutie van de

prix des terrains industriels ne se justifient pas étant donné le caractère limité de la modification technique proposée et les conditions restrictives mises à son application.

En conclusion, la Commission constate que l'arrêté du Gouvernement répond aux préoccupations qu'elle a exprimées dans son avis sur le projet de PRD et donne donc un avis favorable sur la proposition de modification.

Cependant, même si le problème traité par la modification en question est très spécifique, la Commission aurait souhaité que la présente modification du PRD soit présentée en référence à un projet global, situant la modification dans le cadre d'une politique cohérente en matière économique et d'aménagement du territoire.

La Commission rappelle qu'elle avait insisté dans son avis sur le projet de PRD pour que soient mis en place des outils publics d'analyse permanents, assurant la disposition d'une situation existante de fait et de droit actualisée (avis relatif au projet de PRD, page 5), qui permettraient également de mesurer les effets éventuels des modifications réglementaires proposées.

3. Avis de minorité soutenu par un membre :

Considérant que la modification du PRD est insuffisamment motivée et n'est étayée par aucune analyse ou rapport ;

Considérant que cette modification ne concerne qu'un aspect du PRD et qu'il est impossible d'apprécier la partie sans connaître le tout dans lequel elle s'inscrit ;

Considérant qu'il découle des deux points précédents que la Commission n'est pas en mesure d'évaluer l'impact de la modification

prijs van de industriegronden niet gegrond zijn, rekening houdend met het beperkt karakter van de voorgestelde technische wijziging en de beperkende voorwaarden gesteld bij de toepassing ervan.

Ter conclusie, stelt de Commissie vast dat het Regeringsbesluit beantwoordt aan de bekommernissen die de Commissie in haar advies over het ontwerp van GewOP uitdrukte en brengt bijgevolg een gunstig advies uit over het voorstel van wijziging.

Echter, hoewel het probleem behandeld door voorliggende wijziging zeer specifiek is, had de Commissie liever dat de huidige wijziging van het GewOP werd voorgesteld in het kader van een globaal project dat de wijziging zou situeren in een coherent beleid inzake economie en ruimtelijke ordening.

De Commissie herhaalt dat ze in haar advies over het ontwerp van GewOP aandrang op het invoeren van permanente openbare analysemiddelen die haar verzekeren over een bijgewerkte bestaande feitelijke en rechtstoestand te beschikken (advies betreffende het ontwerp van GewOP, pagina 5), die eveneens zouden toelaten de eventuele effecten van de voorgestelde reglementaire wijzigingen te meten.

3. Minderheidsadvies gesteund door één commissielid :

Gezien de wijziging van het GewOP onvoldoende gemotiveerd is en op geen enkele analyse of verslag berust ;

Gezien deze wijziging slechts één aspect van het GewOP betreft en het onmogelijk is om dit te evalueren zonder het gehele kader te kennen ;

Gezien uit de twee voorgaande punten voortvloeit dat de Commissie niet in staat is om de impact van de voorgestelde wijziging te

proposée ;

evalueren ;

Avis défavorable sur la proposition de modification.

Ongunstig advies over het voorstel van wijziging.

4. Abstentions :

Quatre membres s'abstiennent.

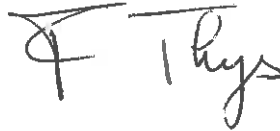
4. Onthoudingen :

Vier leden onthouden zich.

La Commission régionale de développement

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

Le Président



Françoise THYS-CLEMENT

De Voorzitter

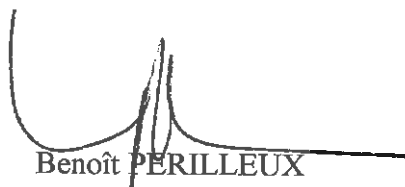
Le Vice-Président



Gerrit RAUWS

De Vice-Voorzitter

Le Secrétaire



Benoît PERILLEUX

De Secretaris