



AVIS ÉMIS PAR
LE CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL
DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
AU COURS DE SA SÉANCE DU 17 FÉVRIER 2000

concernant

**le projet de Plan Régional d'Affectation du Sol
de la Région de Bruxelles-Capitale**

PROJET DE PLAN REGIONAL D'AFFECTION DU SOL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE.

Avis du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale.

17 février 2000

Saisine

Conformément à l'article 28 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, le Conseil Economique et Social a été appelé à remettre son avis concernant le projet de plan régional d'affectation du sol, dans le délai de soixante jours à partir de l'expiration de l'enquête publique.

Suite aux travaux de sa commission ad hoc, qui s'est réunie les 6, 11, 13, 19, 26 janvier et les 1, 2 et 7 février 2000, le Conseil formule l'avis suivant.

Avis du Conseil Economique et Social

REMARQUES GENERALES

Le Conseil regrette l'absence de toute concertation préalable à l'élaboration du second projet de PRAS avec les principaux acteurs socio-économiques. La confrontation préalable à l'enquête publique des principes et de la méthodologie aurait permis l'élaboration d'un plan d'affectation plus équilibré et plus cohérent.

Le Conseil observe d'autre part que la très grande complexité des prescriptions générales et particulières risque de nuire à leur bonne compréhension, tant par les autorités chargées de les appliquer, que par les particuliers et les entreprises.

Il estime également que les prescriptions du projet de PRAS sont trop détaillées et occultent ainsi les véritables enjeux globaux des politiques d'affectation du sol et d'aménagement du territoire en Région bruxelloise.

En ce qui concerne le glossaire, le Conseil considère que la compatibilité des activités économiques avec les autres fonctions ne devrait pas seulement s'apprécier en fonction de la nature de ces activités, mais qu'il faudrait plutôt se référer à leur compatibilité avec ces autres fonctions. Les critères de compatibilité devraient, par exemple, être liés au gabarit, à l'accessibilité, au trafic généré et de manière générale aux nuisances engendrées.

Enfin, les choix des normes de mixité, et particulièrement des limites des superficies affectées aux diverses fonctions, ne sont assortis d'aucunes justifications d'ordre technique ou économique, ce qui rend leur appréciation particulièrement difficile. Dans certains cas, les informations de base qui auraient pu permettre une évaluation ont fait défaut et n'ont donc pu être communiquées.

Compte tenu de ces éléments, le Conseil émet un avis globalement défavorable.

Il estime néanmoins, dans un but constructif, nécessaire de formuler les opinions qui suivent, exprimées par ses différentes composantes.

Concernant le commerce

Le Conseil constate que le projet de PRAS II traite la problématique des implantations commerciales de manière globale sans distinction quant au type de commerce. Il considère que le traitement urbanistique des implantations commerciales doit être régi par les principes suivants :

- les lisérés de noyau commercial ont pour vocation d'accueillir tous les types de commerce de détail et, en particulier, le commerce spécialisé de l'équipement de la personne, de l'aménagement de la maison, des loisirs et de la culture ;
- hors liseré commercial, les autres commerces spécialisés nécessitant des surfaces et un charroi importants doivent pouvoir s'implanter dans les zones de mixité et de forte mixité ;
- le commerce de gros doit être assimilé aux activités productives et pouvoir s'implanter dans les zones de mixité et de forte mixité et dans les zones d'industries urbaines ;
- le commerce de proximité constitué des commerces de détail indispensables et complémentaires à la fonction résidentielle, autorisé dans toutes les zones d'habitat, doit faire l'objet d'une approche spécifique.

L'UEB insiste sur la nécessité de l'harmonisation des règles d'affectation du sol applicables aux grandes entreprises de distribution.

L'UEB considère que l'inexistence d'un tel régime juridique uniforme complique singulièrement la gestion de ces entreprises et rend même impossible toute nouvelle implantation, en dehors des hypothèses visées par la prescription générale 0.8. dont les dispositions ne correspondent pas à la réalité économique de ces entreprises. Il en est de même de l'option prise par le projet d'appliquer à ces entreprises des prescriptions relatives aux zones de forte mixité, et qui n'autorisent qu'une superficie maximum de 500 m² alors que ce type d'entreprise s'étend souvent sur des surfaces pouvant osciller entre 3000 et 5000 m².

L'UEB insiste pour qu'un régime spécifique aux grands commerces et adapté à la gestion de ce type d'implantation soit recherché, après consultation des secteurs concernés.

Les organisations de classes moyennes considèrent que la fonction commerciale n'est pas à Bruxelles une fonction forte mais, au contraire, une fonction fragilisée qu'il convient de protéger. Dans un tel contexte, il s'impose de préserver et redynamiser les noyaux commerciaux existants, et d'éviter l'implantation hors noyau commercial de projets commerciaux d'envergure susceptibles de déstructurer les artères commerçantes existantes. Par ailleurs, les seuils prévus dans le projet de PRAS au niveau du commerce de proximité dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle (150 m² par immeuble et projet), dans les zones d'habitation (150 m² par immeuble et projet, avec extension à 300 m²) et dans les zones de mixité et de forte mixité (200 m² par immeuble et par projet, avec extension à 500 m²) correspondent aux besoins du secteur du commerce de détail indépendant et garantissent aussi la tranquillité des habitants riverains des zones concernées.

Concernant les bureaux

Le Conseil est partagé sur la problématique des bureaux. Il reproduit ci-après les positions exprimées par ses différentes composantes.

Avis de la CSC

Inventaire des superficies de bureau existantes

Il est bon de rappeler que les chiffres relevés par l'observatoire des Bureaux et l'enquête sur la situation existante de fait indiquent que le parc de bureaux comprend environ 12 Mio de m². Plus de 53 % de ceux-ci ont été construits en dehors de la zone administrative par voie de PPAS ou de permis d'urbanisme. De plus les immeubles destinés initialement à du logement et occupés de fait en bureaux totalisent une superficie évaluée à 1.240.000 m². Compte tenu des potentialités énoncées dans le projet de PRAS autour des 3 zones administratives (Nord, Midi, Quartier Léopold) qui représentent environ 800.000 m² et qu'il existe au moins 15 % du parc de bureau inoccupé, la CSC en conclut qu'il ne peut exister un problème aigu de manque de bureaux à Bruxelles.

C'est donc en ayant ces chiffres à l'esprit que la CSC a examiné le projet et particulièrement la carte des superficies de bureaux admissibles découpée en mailles regroupant des zones de mixité différente.

Le projet de PRAS en instaurant un quota de bureaux admissibles par maille limite leur extension dans les mailles saturées.

Cette disposition, pour qu'elle soit réellement efficace, implique que le calcul des bureaux existants et autorisés soit complet et contrôlé dans le temps. C'est pourquoi la CSC demande de comptabiliser les bureaux de plus de 75 m² (voir 0.13). D'autre part, la délimitation des mailles ne paraît pas toujours adaptée soit par leur taille, soit par leur composition zonale.

Si la CSC peut se réjouir que ce mode de calcul protège mieux le centre ville et la 1^{ère} couronne en revanche il en est autrement à l'Ouest de la Région, en particulier dans les zones mixtes et de forte mixité.

La définition des **activités productives** dans ces zones supprime toute différenciation urbanistique entre les activités industrielles et artisanales d'une part (production et transformation de biens matériels) et les activités quaternaires d'autre part (production de biens immatériels tels que biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, call centers, etc...). Cette absence de différenciation conduira à l'éviction progressive des premières par les secondes, avec les effets induits cumulatifs qui en résulteront sur le coût du terrain. En outre, ces activités peuvent être assimilées à du bureau du point de vue des nuisances qui en résultent dans leur coexistence avec le logement.

La CSC constate donc que les quartiers populaires risquent d'être davantage soumis à la spéculation financière des propriétaires, qui espéreront vendre leurs biens plutôt que de l'entretenir selon une habitude que l'on a vérifié dans le passé et qui est à l'origine de la taudification de certains quartiers.

Pour cette raison, la CSC demande que les activités productives restent soumises, comme les bureaux, aux limitations de la CASBEA, dans les deux zones d'habitation comme dans les zones mixtes et de forte mixité (prescription 0.13).

Méthodologie

La lecture de l'annexe 2 qui détaille la méthodologie montre que celle-ci est discutable. Ainsi par exemple en est-il de la notion de commerce qui regroupe des activités aussi différentes en relation avec l'environnement externe que le commerce de gros, de détail, indépendant, les agences bancaires, un salon de coiffure ou une agence de mutuelle.

La notion de bureau est fluctuante. Il y est dit que certaines superficies de bureaux sont virtuelles (parce que non comptabilisées) et le glossaire considère ces activités comme n'étant pas du bureau. La conséquence en est la sous estimation de la réalité du bureau dans les îlots et les mailles et la moindre pertinence de la CASBEA.

L'étendue des bureaux assimilés à des équipements d'intérêt collectif ou de service public qui sont par ailleurs autorisés à s'implanter sans grand discernement dans toutes les zones jusqu'y compris dans les intérieurs d'îlots va à l'encontre de l'annexe 2 (Moniteur p.32798) qui dit que les équipements d'intérêt collectif sont des éléments attractifs pour s'établir en ville.

De ce point de vue, la CSC demande que dans le glossaire (p.32560 du Moniteur) « les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou décentralisées de ces Etats » soient supprimés de la définition des équipements d'intérêts collectifs et de service public et soient considérés pour ce qu'ils sont, c-à-d. des bureaux.

A propos de la CASBEA pt.4.1.2.2. (p. 32804) la CSC relève la non-concordance entre les pourcentages maxima de la superficie totale de planchers potentielle de l'îlot des 2 zones d'habitation telle qu'elle est indiquée dans la méthodologie publiée d'une part et la carte n° 4 d'autre part.

La CSC ne peut accepter le tour de « passe-passe » qui consiste, via un erratum, à « récupérer » les m² de bureaux qui avaient été supprimés dans le projet de plan adopté par le précédent gouvernement en date du 3 juin 1999.

La CSC attend donc que le PRAS finalement adopté respecte cet accord et ramène les superficies maximales de bureau admissibles (en pourcentage de la superficie totale de plancher potentielle) à :

- 0,5 % en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- 4 % en zone d'habitation
- 10 % en zone mixte.

Démocratisation de la décision en urbanisme

L'instauration des procédures de publicité et de concertation ont constitué une avancée importante dans la démocratisation des décisions politiques en matière d'aménagement du territoire en impliquant les associations d'habitants aux choix qui déterminent l'avenir de leur quartier, de leur ville. De même la mise à l'enquête publique du projet de PRAS II, par les délais impartis et la publicité (qui aurait toutefois pu être plus objective !) faite, constitue une avancée dans les processus démocratiques (surtout en comparaison avec l'enquête publique du projet de PRAS 1).

Néanmoins, et nonobstant un évident effort « pédagogique » de la part de la Région, nous regrettons le côté fort technique et parfois difficilement compréhensible de ce projet de PRAS, qui risque de limiter le débat démocratique sur l'aménagement de la ville à un simple débat d'experts.

Les remarques et propositions soulevées par la CSC dans les diverses prescriptions qui suivent, visent à mieux établir encore « un juste équilibre entre les impératifs de développement économique et d'attractivité résidentielle de la région par une protection renforcée du logement ». (Moniteur p. 32538).

Avis de la FGTB

L'objectif du PRAS est de favoriser la mixité des fonctions à Bruxelles. Il se doit donc de protéger les fonctions faibles que sont l'habitat, les activités industrielles et artisanales. Par contre, dans la pratique, ce plan participe à la désindustrialisation de Bruxelles en lui ouvrant grandes les portes des « bureaux ». En effet, si ceux-ci ne peuvent prendre la place du logement dans les « zones d'habitation » et les « zones mixtes » (ce qui est positif), ils le feront au détriment d'autres choses dont les activités de production.

Si on compare le rendement du m² administratif et du m² industriel, on en conclut rapidement que les « petites entreprises » et autres « entreprises artisanales » sont vouées à devenir des espèces en voie de disparition.

Avis des organisations de classes moyennes

1. Les organisations de classes moyennes rappellent que le PRD souligne que :

« Le secteur tertiaire constitue actuellement le point d'ancrage de l'économie bruxelloise et de l'emploi dans notre région. Le secteur des services représente l'essentiel de la valeur ajoutée créée à Bruxelles et 87 % des personnes travaillant à Bruxelles sont occupées dans le secteur tertiaire ».

et

« La Région continuera à encourager le développement équilibré des activités tertiaires. ».

Alors qu'une part majeure des activités tertiaires s'exercent dans des bureaux, et notamment toutes les activités des professions libérales et intellectuelles prestataires de services, les organisations de classes moyennes constatent et déplorent que le PRAS II prévoioe au contraire une politique nettement trop restrictive (et plus encore que dans le PRAS I) et non réaliste concernant l'implantation des bureaux en Région bruxelloise, qui est donc contraire aux objectifs du PRD.

Le rôle de Capitale nationale, européenne et internationale de Bruxelles et les besoins des citoyens comme des entreprises entraînent une demande importante et croissante de prestations de services intellectuels, de conseils, d'assistance, de soins.

Le seul secteur des professions libérales et intellectuelles a augmenté de 30 % en 10 ans en Région bruxelloise et représente 30 % des travailleurs indépendants.

Il faut permettre le développement naturel de ces activités économiques et sociales, pourvoyeuses d'emploi, sous peine pour la Région de perdre par un exode des bureaux, et les services et les emplois qu'ils génèrent ainsi que les habitants qui les prestent.

S'il existe des superficies de bureaux disponibles, on constate qu'ils ont été, en grande majorité, construits sans répondre à une demande spécifique et qu'ils sont, pour la plupart, de type administratif, impersonnel, où la convivialité est absente et la confidentialité presque impossible vu leur concentration. Les loyers et charges de ces immeubles sont excessifs pour de très nombreux opérateurs économiques et surtout les prestataires de services indépendants. Ces surfaces de bureaux ne répondent pas aux besoins et aux aspirations de ces opérateurs économiques ni à ceux des personnes qu'ils servent.

La politique du PRAS II en matière de bureaux doit être réglée par les principes suivants :

1. mettre en œuvre les options du PRD et encourager l'activité économique tertiaire, en ce compris celles s'exerçant dans les bureaux ;
2. revoir le concept de maille et les pourcentages maxima de la superficie totale de planchers potentielle de l'îlot pouvant être affectée à des bureaux dans les différentes zones de manière à permettre l'évolution normale des activités économiques et sociales du secteur tertiaire s'exerçant dans les bureaux ;
3. revoir à la hausse et de manière réaliste les m² de bureaux admissibles par immeuble dans les différentes zones dans le même but. Pour ce faire, opérer une distinction entre les différents types de bureaux :

1.

- les bureaux qui sont des locaux affectés à l'activité des professions libérales ou intellectuelles prestataires de services qui, étant des professions au service direct du public, sont des bureaux de proximité ;
- ces bureaux doivent à tout le moins être accueillis dans les mêmes normes que les activités productives dans toutes les zones ;
- en raison de leur caractère de services de proximité à caractère social, de leur parfaite intégration dans l'habitat (même apparence esthétique, 'bureau-rideaux', discrétion, non-pollution, pas de bruit, pas d'odeurs, peu de déchets), ces activités doivent être accueillies plus généreusement en m² que les autres activités en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'habitation ;
- les normes doivent être réalistes et tenir compte de l'évolution actuelle qui conduit à l'exercice en groupement de ces professions pour des raisons financières et de qualité de service.

2.

- les bureaux repris sub 1, dès lors qu'ils dépassent des normes raisonnablement acceptables dans les deux premières zones d'habitat et tout autre type de bureaux productifs, en ce compris les locaux servant à la gestion et à l'administration des entreprises productives ;
- ces bureaux doivent pouvoir trouver leur place en zones de mixité et de forte mixité sans être condamnés à se concentrer dans les zones administratives. Les professions libérales et intellectuelles prestataires de services entendent garder avec leurs clients des relations de convivialité et de confidentialité non compatibles avec des concentrations dans des tours administratives près des gares. En outre, les prestataires indépendants ne peuvent supporter le coût élevé des loyers et charges pratiqués dans ces zones. Leurs déplacements multiples imposent d'ailleurs une bonne dispersion dans la Région pour éviter des engorgements de trafic concentrés en de mêmes lieux.

3.

Les bureaux de type administratif (les locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'un service public ou parapublic) qui doivent être concentrés dans les zones administratives ou dans les zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et ne pas empiéter sur les superficies à utiliser pour des activités économiques.

Avis de l'UEB

La gestion des implantations de bureaux repose d'une part sur la fixation par immeuble, de limites de superficies de bureaux variant progressivement en fonction de l'évolution du taux de mixité.

Elle repose d'autre part sur la mise en œuvre de la CASBEA, carte qui définit par mailles, le nombre de m² de bureaux admissibles dans les quatre zones de mixité.

Le projet de PRAS ne comptabilise cependant pas pour l'application des limites de surfaces, certains types de bureaux, tels les bureaux dont la superficie est inférieure à 200 m², ou encore les locaux affectés aux professions médicales ou paramédicales, ainsi qu'aux ambassades, ou enfin les bureaux accessoires aux activités productives, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Les activités de « production de biens immatériels » sont par ailleurs, suivant en cela la recommandation formulée par l'UEB dans le cadre de l'enquête publique précédente, extraites de la notion de bureau pour être rattachées à la définition des activités productives, activités pour lesquelles les limites d'implantations prévues par les prescriptions particulières sont moins restrictives que pour les bureaux, et qui sont par ailleurs désormais admissibles à s'implanter dans les zones d'industries urbaines, dont elles étaient exclues auparavant parce qu'elles étaient assimilées à des bureaux.

L'UEB constate cependant que la prescription générale 0.13. maintient cette assimilation pour l'application de la carte des superficies de bureaux admissibles, et qu'elle y inclut également la production de services matériels, activités qui en étaient exclues par le précédent projet de PRAS.

Suivant les nouvelles dispositions, une même activité est dès lors considérée comme bureau lorsqu'elle est implantée en zone d'habitation ou en zone mixte, ou comme activité productive lorsque son implantation concerne une zone d'industrie.

Comme l'application de la CASBEA est également requise, suivant le nouveau projet, dans le cadre de la mise en œuvre des clauses de sauvegarde, les entreprises de production, de services matériels ou de bien immatériels dont la superficie plancher dépasserait les maxima autorisés par la CASBEA, seraient contraintes de se délocaliser si le développement de leurs activités exigeait l'introduction de permis impliquant un accroissement de leur superficie.

D'autre part, tout nouveau projet d'investissement, répondant même aux limites de superficies prévues par les prescriptions particulières relatives aux activités productives, deviendrait impossible s'il devait concerner une maille pour laquelle le solde des bureaux constructibles est négatif.

Cette application de la CASBEA, en ce qu'elle est susceptible d'impliquer une réduction des surfaces de bureaux, et dès lors de l'activité économique qui s'y exerce, et qu'elle s'applique de la même manière aux activités de production de services matériels et de biens immatériels, activités qui représentent par ailleurs l'avenir du développement économique de la Région, nous paraît contraire à toute logique de développement économique.

Ces dispositions sont par ailleurs, comme il a été dit, contraires au PRD, dont il n'est pas inutile de rappeler qu'il souligne que « le secteur tertiaire constitue actuellement le point d'encrage de l'économie bruxelloise et de l'emploi dans notre région. Le secteur des services représente l'essentiel de la valeur ajoutée créée à Bruxelles et 87 % des personnes travaillant à Bruxelles sont occupées dans le secteur tertiaire... » le PRD déclare encore « la Région de Bruxelles-Capitale veut également favoriser la création de nouvelles activités économiques ou renforcer les activités économiques existantes par l'octroi d'avances récupérables pour le développement de produits, de procédés ou de services nouveaux... ».

Ou enfin : « la Région continuera à encourager le développement équilibré des activités tertiaires, cette priorité de la politique économique revêt des formes multiples. L'on continuera ainsi à encourager les entreprises nationales et internationales à implanter ou à maintenir leur quartier général dans la Région (...). Une politique adaptée visant à attirer des call centers, secteur à forte densité de main-d'œuvre par excellence s'inscrit dans l'optique d'encourager l'implantation d'activités tertiaires à Bruxelles (...) ».

L'UEB insiste en conséquence pour que le projet de PRAS se conforme à ces dispositions du PRD et plus particulièrement :

- Met en doute la pertinence du système de la CASBEA comme instrument de gestion de la mixité urbaine permettant d'assurer le développement équilibré des fonctions économiques, résidentielles et des autres fonctions urbaine.

- Insiste pour qu'en tout état de cause la CASBEA ne puisse conduire, par des soldes négatifs, à réduire le volume des activités économiques existantes. En cette matière, l'objectif devrait être au moins, comme le prévoit le projet en matière de logement, de préserver le volume actuel d'implantations économiques, et même d'en prévoir le développement dans une mesure compatible avec l'épanouissement des autres fonctions urbaines.
- La CASBEA ne peut s'appliquer aux activités entrant dans la nouvelle définition « d'activités productives. »

A. PRESCRIPTIONS GENERALES.RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Prescription 0.7

L' UEB et les organisations de classes moyennes, à l'exception du NCMV et de la FIVB, demandent que la prescription 0.7. soit modifiée comme suit :

« 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 au logement, 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 *motivée* 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 sites. (...)

Dans ce cas,

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

2° la réaffectation en bureau et en activités de production de services matériels et de biens immatériels est autorisée ;

3° les établissements hôteliers peuvent être autorisés moyennant le respect des limites édictées par les prescriptions particulières. »

Le NCMV, la FIVB, la CSC et la FGTVB marquent leur accord à cette proposition mais considèrent que la réaffectation en bureau ne peut être autorisée que moyennant le respect de la prescription 0.13.

La CGSLB marque son accord sur la réécriture proposée de la prescription mais demande que la CASBEA soit d'application stricte dans le Pentagone et la première couronne et qu'elle ne soit pas d'application dans la seconde couronne.

Prescription 0.8

Le Conseil demande que le 1^{er} § soit rédigé comme suit :

« En liseré de noyau commercial ou dans les zones marquées d'un « G » repris sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce doit être autorisée tout en respectant la continuité du logement. »

Le Plan régional de développement a pour objectif de revitaliser et redynamiser les noyaux commerciaux et de ne pas créer de nouveaux noyaux commerciaux.

Les liserés de noyau commercial constituant les zones où l'activité commerciale doit être concentrée, tous les types de commerce de détail et, en particulier, les commerces de détail

liés à l'équipement de la personne, de l'aménagement de la maison, aux loisirs et à la culture, particulièrement représentatifs du commerce de centre ville, sont autorisés.

Par ailleurs, les seuils assignés aux différentes surfaces font l'objet des remarques suivantes :

- Les organisations de classes moyennes demandent que la superficie des planchers affectée au commerce demeure limitée, par projet et par immeuble, à 500m² ;
- L'UEB demande que ce seuil soit supprimé ;
- La CSC, la FGTB et la CGSLB demandent que ce seuil soit porté à 750 m² ;
- Les organisations de classes moyennes, la CSC, la FGTB et la CGSLB demandent que l'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.000m² soit autorisée lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- L'UEB demande que cette même superficie soit portée à 3500 m² ;
- Les organisations de classes moyennes, la CSC, la FGTB et la CGSLB demandent que l'augmentation de cette superficie au-delà de 2.000m² ne puisse être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :
 - le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité ;
 - cette affectation est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.
- L'UEB demande que ce dernier seuil de 2000 m² soit porté à 3500 m².

Le Conseil demande que, dans le cas de figure de nouvelles implantations d'une superficie supérieure à 500m², les promoteurs de projets doivent être tenus d'intégrer dans leur projet commercial, les emplacements de stationnements supplémentaires générés et cela, soit par le biais de la construction de parkings dans les immeubles, soit par une solution en surface sans empiéter sur les emplacements des commerces existants. Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles portant sur plus de 1.500m², il convient de subordonner ces autorisations à l'obligation de mise à disposition de parkings supplémentaires en suffisance.

Le Conseil demande la réintroduction de la disposition prévue dans le PRAS I (prescription générale 0.7.) concernant le parking dans les immeubles :

« Afin de décharger la voirie du stationnement de moyenne et de 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 noyau commercial. »

La continuité du logement doit être assurée dans les noyaux commerciaux.

S'il est justifié que les actes et travaux garantissent le maintien des accès privatifs existants au-dessus des commerces et rendent obligatoire un accès privatif pour toute construction nouvelle, le Conseil demande que, pour les immeubles non dotés d'accès privatifs :

- les autorités communales élaborent des propositions de solution collective permettant à moindre coût l'accès aux étages ;
- qu'à défaut, l'on dispense de l'obligation d'accès privatif les immeubles dont la largeur de façade est inférieure à 6 mètres ou pour lesquels l'impossibilité technique ou architecturale de réaliser les travaux est démontrée.

Par ailleurs, le Conseil demande que le règlement de cette problématique soit résolu par l'application des résolutions du RRU prévues en son article 9 entré en vigueur le 23 septembre 1999.

Sur base des données de l'Observatoire du commerce et pour autant qu'il soit démontré que le liseré de noyau commercial existant est densément occupé, le Conseil se prononce en faveur de possibilités d'extension de ce liseré.

Prescription 0.9

L'UEB et les organisations de classes moyennes demandent que la prescription 0.9 soit modifiée comme suit :

« Dans le respect de l'application de la prescription 0.10, les immeubles existants dont la destination indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux affectations du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, **de rénovation ou de reconstruction.**

Les actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de planchers existante par période de 20 ans ;
- 2° ils répondent aux prescriptions **1.5.3°, 2.5.3°, 3.5.2°, 4.5.2° ou 7.4, 2^{ème} alinéa** de la zone concernée par le projet;
- 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

La faculté d'accroissement s'applique également aux immeubles existants dont la superficie de planchers excède les limites édictées par les prescriptions particulières. {la fin de la phrase relative à la prescription 0.13. étant supprimée}

En outre, cette faculté d'accroissement ne s'applique ni dans les zones vertes de haute valeur biologique, ni dans les zones forestières, ni dans les zones de réserve foncière. »

Les organisations de classes moyennes estiment en effet qu'il ne convient pas d'être plus restrictif en ce qui concerne les bureaux qu'en ce qui concerne les autres activités économiques.

Le NCMV et la FIVB appuient cette proposition pour autant que l'avant-dernier alinéa soit rédigé comme suit :

« La faculté d'accroissement s'applique également aux immeubles existants dont la superficie de planchers excède les limites édictées par les prescriptions particulières ; la concertation peut autoriser un dépassement mineur de la CASBEA, ce dépassement étant alors comptabilisé dans cette dernière. »

La CSC et la FGTB demandent le maintien du respect de la prescription 0.13. applicable aux bureaux et donc le maintien du libellé du 4°.

La CGSLB marque son accord sur la réécriture proposée de la prescription mais demande que la CASBEA soit d'application stricte dans le Pentagone et la première couronne et qu'elle ne soit pas d'application dans la seconde couronne.

La CSC demande que soit ajouté :

« Dans les mailles négatives, en cas de destruction de bureaux due à un sinistre accidentel nécessitant des travaux de rénovation lourde, une affectation plus conforme au PRAS sera proposée par la Région. S'il apparaît qu'aucune possibilité n'existe, la reconstruction ne pourra être autorisée que sans accroissement (même inférieur à 20 %). »

Prescription 0.9bis

Le Conseil demande que l'année 1979, année d'adoption du Plan de Secteur, soit prise en compte en lieu et place de 1962.

Il demande également que soit réalisé un inventaire des bâtiments concernés ainsi que la définition du concept d'immeuble inexploité.

Les organisations de classes moyennes demandent que le 2° soit modifié comme suit :

« aux bureaux, moyennant le respect des prescriptions particulières ; ».

La CSC et la FGTB demandent le maintien du respect de la prescription 0.13.

La CGSLB demande que la CASBEA soit de stricte application dans le Pentagone et la première couronne et ne s'applique pas à la seconde couronne.

L'UEB demande la suppression pure et simple du 2° : les bureaux doivent en effet entrer dans le champ d'application du 3°.

La CSC, la FGTB, la CGSLB et les organisations de classes moyennes demandent que soit ajouté :

4° aux commerces dans le respect de la prescription 0.8. et des prescriptions particulières de la zone considérée.

L'UEB s'oppose à l'ajout de ce point 4°.

Prescription 0.10

Le Conseil demande que la prescription 0.10 soit modifiée comme suit :

« Sans préjudice de l'application de la prescription 0.9, l'exploitation des établissements soumis à permis d'environnement dont l'activité ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue.

A l'expiration du délai de validité de l'autorisation **ou lorsqu'une nouvelle demande d'autorisation est introduite**, celle-ci peut-être **délivrée** conformément aux dispositions relatives au permis d'environnement sans pour autant pouvoir remettre en cause le bien-fondé de l'appréciation urbanistique apportée par le permis d'urbanisme ou le certificat durant sa période de validité. »

Prescription 0.11

Considérant que la prescription 0.11., si elle n'était pas modifiée comme proposé ci-après, reviendrait à rendre inopérantes les prescriptions particulières autorisant l'installation de bureaux dans les zones d'habitation et les zones mixtes, les organisations de classes moyennes et l'UEB demandent que la prescription 0.11. soit modifiée comme suit :

« 1^{er} §

La modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en **zone d'habitation à prédominance résidentielle** qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité :

- 1° reconstruire au moins la même superficie de logement sur le site ;
- 2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise prestataire de services intellectuels, pour autant que la superficie de planchers affectée à ces activités soit limitée à 45 % de la superficie de planchers **de l'immeuble existant** ; {la condition « exercée de manière isolée » ayant été supprimée}

2^{ième} §

La modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité :

- 1° reconstruire au moins la même superficie de logement sur le site **en zone d'habitation et dans la zone lorsqu'on se situe en zone mixte, en zone de forte mixité et en zone administrative** ;
- 2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel **dans le respect des prescriptions particulières** ; {le reste de la phrase ayant été supprimé} ».

Le NCMV et la FVIB marquent leur accord sur cette dernière proposition mais demandent que la zone d'habitation soit, tout comme la zone d'habitation à prédominance résidentielle, également soumise aux conditions du 1^{er} §.

Les organisations de classes moyennes estiment que la condition « de l'exercice isolé » est trop rigide et irréaliste, et que le respect des prescriptions particulières est suffisamment limitatif.

Les organisations de classes moyennes demandent qu'au 6^o du premier paragraphe, il soit ajouté : « dans le respect des prescriptions particulières ». La CSC, la FGTB et la CGSLB partagent ce point de vue.

La CSC, la FGTB et la CGSLB demandent le maintien de la prescription 0.11. telle quelle.

Prescription 0.13

L'UEB et les organisations de classes moyennes demandent que le 2^o du dernier paragraphe soit modifié comme suit :

« des superficies de planchers de bureaux supérieures à 75 m² et inférieures ou égales à 300 m², pour autant que la superficie de planchers soit limitée à 45 % de la superficie totale de l'immeuble existant. »

La CSC, la FGTB et la CGSLB demandent le maintien de la prescription telle quelle.

Motivation de l'avis de la CSC

Pour le respect de la carte des superficies bureaux admissibles, la CSC demande qu'il soit tenu compte des superficies de bureau de 75 à 200 m² et des cabinets médicaux dépassant 75 m².

Les représentations diplomatiques et assimilées ont un réel impact sur le tissu résidentiel, doivent être considérées comme du bureau et comptabilisées comme tel.

La CSC demande que les activités productives soient en tout cas soumises, comme les bureaux, aux limitations de la CASBEA, dans les deux zones d'habitation comme dans les zones mixtes et de forte mixité. En effet, ces activités peuvent être assimilées à du bureau du point de vue des nuisances qui en résultent dans leur coexistence avec le logement (périodes d'inoccupation, demande de mobilité, etc...).

Motivation de l'avis de l'UEB

Ce mécanisme de la gestion des implantations de bureaux constitue certainement, du point de vue des entreprises, un des chapitres les plus contestables du projet de PRAS, et ce tant en ce qui concerne la méthodologie suivie, que la réglementation à laquelle elle a abouti.

Du point de vue méthodologique, le projet détermine les superficies de bureaux admissibles en fonction de leurs rapports, exprimés en pourcentages, avec les superficies de planchers constructibles par îlots, et regroupés par « mailles ».

Les mailles ont par ailleurs été délimitées par les limites communales, le tracé des voiries régionales ou des voiries inter-quartiers. La première observation porte sur la délimitation des mailles. Les limites communales ou les voiries ne constituent pas davantage que les îlots, système utilisé par le projet de PRAS précédent, un critère d'appréciation de l'harmonie ou de la cohérence urbanistique.

La distinction entre ce qu'il est permis de construire et ce qui ne l'est pas repose dès lors sur des critères purement artificiels qui ne répondent à aucune réalité sociale, économique ou à aucun impératif esthétique.

Par ailleurs, la détermination des surfaces permises implique la comparaison entre d'une part la superficie plancher des bureaux existants, sur base de leur inventaire, et d'autre part la superficie maximum admissible.

Le caractère opérationnel de ce dispositif impose dès lors qu'à tout moment, la situation existante de fait soit connue avec précision et que son inventaire soit réalisé en permanence, conditions qui nous paraissent particulièrement difficiles à réaliser.

Le mode de calcul des superficies maximum autorisées nous paraît par ailleurs conduire à des potentiels constructibles totalement insuffisants, et bien inférieurs à ce que permettait le plan de secteur.

L'application des pourcentages mentionnés dans la note de méthodologie, et différenciés selon l'affectation de la zone, peut en effet conduire à des maxima constructibles inférieurs aux surfaces de bureaux existantes, situation économiquement inacceptable, comme il sera dit plus loin, mais aussi peu transparente et dès lors génératrice d'insécurité juridique, et en tout cas d'incompréhension, puisque même les fédérations de comités d'habitants déclarent que la CASBEA est favorable aux bureaux !

Enfin, l'application du système de la CASBEA peut rendre impossible la régularisation de situations non prises en compte dans l'inventaire, et confrontées à des soldes constructibles insuffisants ou négatifs.

Ce type de situation s'est rencontré à plusieurs reprises au cours de l'enquête publique, dans le chef d'entreprises dont les surfaces non recensées faisaient pourtant l'objet d'une taxation communale frappant les immeubles et bureaux.

En terme de méthodologie, il apparaît en conséquence impératif de redéfinir une nouvelle philosophie de détermination des superficies de bureaux admissibles, en concertation avec les milieux économiques.

Prescription 0.16

Le Conseil considère que le point de variation de mixité constitue un instrument intéressant permettant l'application souple des règles d'affectation du sol dans les îlots hétérogènes. Cet instrument devrait favoriser la rencontre des besoins des entreprises tout en préservant la qualité de l'habitat.

L'UEB souligne la situation extrêmement fréquente à Bruxelles de sites d'entreprises, parfaitement identifiés sur la carte de la situation existante de fait et que, par souci d'uniformité des îlots, le PRAS classe néanmoins en zone d'habitation. Pour constituer une alternative adéquate au découpage des îlots, les points de variation de mixité devraient dès lors être plus nombreux dans les zones comprenant des entreprises.

L'UEB estime d'autre part que les règles relatives aux « zones mixtes » dont le point de variation de mixité entraîne l'application, ne correspondent pas à la réalité économique, et que ces règles devraient s'étendre à celles des « zones de forte mixité » ou « d'industries urbaines », lorsque les circonstances locales le permettent et que les caractéristiques des constructions satisfont au bon aménagement des lieux.

La CSC, la FGTB et la CGSLB estiment cependant que l'utilisation de la technique du point de variation doit être examinée avec motivation et au cas par cas.

B. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES D'HABITAT

1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle

1.2.

Les organisations de classes moyennes et l'UEB demandent que le premier alinéa soit modifié comme suit :

« Ces zones peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics, aux activités productives **et aux bureaux** dont la superficie de planchers de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 300 m². »

L'UEB demande qu'il puisse être dérogé à la limite de 300 m² en cas de nécessité économique et pour autant que les autres conditions soient respectées.

Les organisations de classes moyennes et l'UEB demandent la suppression du second paragraphe.

La CSC, la FGTB et la CGSLB demandent le maintien tel quel du point 2°.

1.3.

En ce qui concerne l'accès distinct aux logements situés aux étages, le Conseil s'en réfère à sa proposition reprise à la prescription 0.8.

L'UEB demande que soit supprimée la limitation à 150 m² de la superficie des planchers affectés aux commerces, par projet ou par immeuble, pour le commerce de proximité..

Les organisations des classes moyennes, la CSC, la FGTB et la CGSLB demandent le maintien tel quel du seuil prévu par la prescription..

Pour la définition du commerce de proximité, le Conseil renvoie à ses propositions de modification du glossaire.

1.5.1°

L'UEB demande que le point 1.5.1° soit supprimé. Les entreprises doivent en effet pouvoir disposer de leur intérieur d'îlot dans la mesure nécessaire à l'exercice normal de leurs activités. Cette utilisation pourrait notamment être exigée par le permis d'environnement pour le parcage de véhicules hors voirie, l'aménagement de quais de chargement et déchargement ou l'organisation du stockage.

Les organisations de classes moyennes demandent que le point 1.5.1° soit supprimé, ou à tout le moins, s'applique également aux activités économiques respectant les prescriptions 1.5.2°, 1.5.3° et 1.5.4°.

La CSC, la FGTB et la CGSLB demandent le maintien tel quel du point 1.5.1°.

1.5. 4°

Le Conseil demande que la notion de continuité du logement soit précisée.

2. Zones d'habitation

2.2.

L'UEB et les organisations de classes moyennes demandent que le premier paragraphe soit réécrit comme suit :

« Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives et aux bureaux dont la superficie de planchers de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 300 m². Cette superficie est portée à 500m² s'il s'agit de professions libérales et intellectuelles prestataires de services. »

L'UEB demande d'autre part qu'il puisse être dérogé à la limite de 300 m² en cas de nécessité économique et pour autant que les autres conditions soient respectées.

Le NCMV, la FVIB et la CSC demandent que cette dernière augmentation à 500m² soit limitée à 300 m².

L'UEB et les organisations de classes moyennes demandent la suppression du second paragraphe.

L'UEB, les organisations de classes moyennes et la CGSLB demandent que, dans le troisième paragraphe, la limite de 500 m² soit portée à 750 m².

Le NCMV, la FVIB et la CSC demandent que cette dernière augmentation soit limitée à 500 m².

L'UEB considère que les maxima de surfaces autorisées pour les activités économiques sont insuffisants et demande que ces maxima soient rediscutés.

L'UEB rappelle que « lors de l'enquête publique relative au précédent projet de PRAS, elle avait souligné combien les consultations communales d'entreprises auxquelles elle avait procédé avaient montré que souvent, les limites de superficies assignées aux activités économiques ne correspondaient pas à la réalité économique. Elles étaient trop restrictives par rapport aux activités existantes, et rendaient particulièrement aléatoires, voire impossibles, toutes nouvelles activités.

Force est de constater que le nouveau projet n'a pas évolué favorablement. C'est plus particulièrement le cas du petit et moyen commerce, réduit à 150 m² dans les zones d'habitations, et à 200 m² dans les zones mixtes, le maximum pouvant dans ces derniers cas être porté à 500 m².

Certaines activités, entrant dans la définition de commerce, sont pourtant des activités de proximité, dont la logique d'implantation les oriente naturellement vers les zones résidentielles. Il s'agit par exemple des agences bancaires, dont la superficie dépasse régulièrement 500 m², ou encore des stations de distribution de carburant. C'est également le cas des commerces de moyenne taille et des petites entreprises de distribution, dont la superficie dépasse fréquemment les 500 m² maximum autorisés.

Il en est de même, et c'est plus préoccupant encore, des limites assignées aux activités productives, dont il est apparu qu'elles correspondaient rarement à celles des entreprises existantes. Si le développement de ces dernières peut s'envisager dans le cadre de l'application de clauses de sauvegarde, l'accueil de nouveaux investissements risque d'être problématique, dans la mesure où les disponibilités spatiales réelles des zones monofonctionnelles appelées à les accueillir sont surestimées, si l'on s'en tient aux prescriptions cartographiques.

Une part importante de ces dernières zones, et c'est notamment le cas des zones d'industries urbaines, n'est en effet libre qu'en apparence ou nécessite une démarche complexe et longue de réhabilitation.

Il semble que la coexistence entre les activités productives et les autres fonctions devrait davantage être régie par les conditions spécifiques des permis d'environnement et des permis d'urbanisme, plutôt que de s'exprimer en termes de limites de superficies par immeubles. »

La FGTB demande le maintien intégral de la prescription.

2.3.

En ce qui concerne l'accès distinct aux logements situés aux étages, le Conseil s'en réfère à sa proposition reprise à la prescription 0.8.

L'UEB considère que la limitation à 150 m² et la possibilité d'extension à 300 m² de la superficie des planchers affectés aux commerces, par projet ou par immeuble, pour le commerce de proximité doivent être revues à la hausse.

Les organisations des classes moyennes, la CSC, la FGTB et la CGSLB demandent le maintien tels quels des seuils prévus par la prescription. Elles motivent cette option par le souci de la préservation de la tranquillité des riverains dans les zones d'habitation (limitation du trafic automobile) et l'existence d'une offre largement abondante en matière de commerce en Région bruxelloise.

Pour la définition du commerce de proximité, le Conseil renvoie à ses propositions de modification du glossaire.

2.5.1°

L'UEB demande que le point 2.5.1° soit supprimé. Les entreprises doivent en effet pouvoir disposer de leur intérieur d'îlot dans la mesure nécessaire à l'exercice normal de leurs activités. Cette utilisation pourrait notamment être exigée par le permis d'environnement pour le parcage de véhicules hors voirie, l'aménagement de quais de chargement et déchargement ou l'organisation du stockage.

Les organisations de classes moyennes demandent que le point 2.5.1° soit supprimé, ou à tout le moins, s'applique également aux activités économiques respectant les prescriptions 2.5.2°, 2.5.3° et 2.5.4°.

La CSC, la FGTB et la CGSLB demandent le maintien tel quel du point 2.5.1°.

C. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES DE MIXITE

3. Zones mixtes

3.1.

Le Conseil demande que la prescription 3.1. soit modifiée en :

« Ces zones sont affectées au logement et aux activités économiques. »

3.2.

Le Conseil demande qu'il soit précisé dans le 1^{er} alinéa que le seuil de 500 m² par immeuble peut être atteint séparément tant par les bureaux que par les activités productives.

1^{er} §

L'UEB et les organisations de classes moyennes demandent la suppression du mot « aussi ».

Les organisations de classes moyennes et la CGSLB demandent que la superficie planchers des fonctions équipements d'intérêt collectif ou de service public, bureaux, activités productives soit autorisée jusqu'à 1.500m² et que l'on maintienne la fin de la phrase « dans lequel les bureaux et les activités productives ne peuvent chacun dépasser 750 m² ».

Le 2^{ème} § devient : « L'augmentation des superficies de planchers des activités productives et des bureaux peut être autorisée jusqu'à 2.000 m² par immeuble aux conditions suivantes : »

En conséquence et par souci de cohérence, le 3^{ème} § est à supprimer.

L'UEB appuie ces dernières propositions mais considère les seuils demandés beaucoup trop bas par rapport à la réalité des activités économiques dans les zones mixtes. Ces seuils pourraient, par exemple, être augmentés jusqu'à 3.000 m², 1.500 m² et 6.000 m².

La CSC et la FGTB demandent le maintien de la prescription telle quelle.

3.3.

En ce qui concerne l'accès distinct aux logements situés aux étages, le Conseil s'en réfère à sa proposition reprise à la prescription 0.8.

Les organisations de classes moyennes demandent que la deuxième phrase du 1^{er} paragraphe soit modifiée comme suit : « L'affectation des étages au commerce est autorisée tout en respectant la continuité du logement ».

La CSC, la FGTB et la CGSLB considèrent que le commerce ne peut dépasser le niveau du 1^{er} étage et que les étages supérieurs doivent demeurer affectés au logement.

Les organisations de classes moyennes demandent le maintien des 200 m² pour le commerce de proximité lié à la fonction résidentielle.

L'UEB demande que les grandes entreprises de distribution répondant aux critères de la loi de 1975 relative aux implantations commerciales soient autorisées à s'établir en zone mixte, en dérogation aux prescriptions particulières.

La CSC, la FGTB et la CGSLB appuient cette dernière demande en cas de relocalisation mais s'y opposent pour toute nouvelle implantation supplémentaire, qui doit respecter les prescriptions particulières prévues par le projet de PRAS.

Le Conseil demande qu'il soit ajouté, au 3^{ième} paragraphe, après 500 m² : « et à 1500 m² pour le commerce de gros. »

Pour la définition du commerce de gros, le Conseil renvoie à ses propositions de modification du glossaire.

Le Conseil demande que soit ajouté au 3^{ième} paragraphe, après le 3^{ième} alinéa :

« Le commerce de détail spécialisé, autre que celui des secteurs de l'équipement de la personne, de l'aménagement de la maison, des loisirs et de la culture, complémentaire aux commerces implantés dans les liserés de noyaux commerciaux et qui nécessite des surfaces et un charroi importants peut s'implanter dans des zones de commerce de détail périphériques pour autant que la superficie de planchers soit supérieure à 600 m² par commerce et pour autant qu'il ne suscite pas de déstructuration dans les noyaux commerciaux existants.

L'implantation de superficies de planchers de ce type de commerces spécialisés peut être autorisée aux conditions visées à l'alinéa 2 de la prescription 3.2. »

4. Zones de forte mixité

Les organisations de classes moyennes, la CSC, la FGTB et la CGSLB demandent que soit ajouté un 4.0. :

« Ces zones sont affectées aux activités économiques et au logement. »

L'UEB s'oppose à cette proposition d'amendement dans la mesure où elle considère que le statut de forte mixité s'adresse à un ensemble de fonctions énumérées de manière adéquate dans la prescription 4.1.

4.1.

Les organisations de classes moyennes demandent que ce point 4.1. soit réécrit de la manière suivante :

« Ces zones sont affectées au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives et aux bureaux. La superficie planchers de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas par immeuble 3.000 m² dans lesquels les équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que les bureaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise ou d'un service public ne peuvent dépasser 1000 m².

L'augmentation des superficies planchers des activités productives et de bureaux à l'exclusion des bureaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise ou d'un service public peuvent être autorisés jusqu'à 4000 m² aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de base ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'augmentation des superficies planchers des activités productives et des bureaux à l'exclusion des bureaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise ou d'un service public peut être autorisée au-delà de 4000 m² moyennant PPAS.

Dans ce cas, par souci de cohérence, les 3^{ième} et 4^{ième} § du 4.1. du projet de PRAS sont supprimés. »

L'UEB est opposée à la distinction et à la différenciation de traitement entre les activités productives et les bureaux d'une part, et les bureaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise ou d'un service public d'autre part. Toutes les activités économiques doivent pouvoir se situer dans les zones de forte mixité.

La CGSLB se joint aux organisations de classes moyennes pour demander que les bureaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'un service public soient situés dans les zones administratives proches des gares, et exclus des zones de forte mixité.

L'UEB et les organisations de classes moyennes demandent que les activités de production de services matériels et de production de biens immatériels soient reprises comme activités productives et non exclus de cette prescription. Elles demandent, dans l'hypothèse où les 3^{ième} et 4^{ième} § devraient être maintenus, que ces mêmes activités de production de services matériels et de production de biens immatériels soient retirées de la notion de bureaux et non soumises à la limitation de 3500 m².

L'UEB considère que les maxima de surfaces autorisées pour les activités économiques sont nettement insuffisants dans les zones de forte mixité. Le seuil maximum pour les activités productives pourrait, par exemple, être porté à 4000 m² sans mesures particulières de publicité (MPP) et au-delà de 4000 m² avec MPP.

Le Conseil demande que le commerce de gros soit assimilé aux activités productives.

La CSC, la FGTB et la CGSLB demandent le maintien des maxima tels que prévus par le projet de PRAS.

Concernant le dernier paragraphe, le Conseil constate qu'il y a divergence entre les textes français et néerlandais parus au Moniteur Belge, quant à la date d'entrée en vigueur d'un plan particulier d'affectation du sol, soit le 1^{er} janvier 2000 en néerlandais, et le 1^{er} juillet 2000 en français. Le Conseil demande la mise en concordance des textes néerlandais et français.

4.2.

En ce qui concerne l'accès distinct aux logements situés aux étages, le Conseil s'en réfère à sa proposition reprise à la prescription 0.8.

Les organisations de classes moyennes demandent que la deuxième phrase du 1^{er} paragraphe soit modifiée comme suit : « L'affectation des étages au commerce est autorisée tout en respectant la continuité du logement ».

La CSC, la FGTB et la CGSLB considèrent que le commerce ne peut dépasser le niveau du 1^{er} étage et que les étages supérieurs doivent demeurer affectés au logement.

Le Conseil demande que soit ajouté au 3^{ième} paragraphe, après le 3^{ième} alinéa :

« Le commerce de détail spécialisé, autre que celui des secteurs de l'équipement de la personne, de l'aménagement de la maison, des loisirs et de la culture, complémentaire des commerces implantés dans les liserés de noyaux commerciaux et qui nécessite des surfaces et un charroi importants peut s'implanter dans des zones de commerce de détail périphériques pour autant que la superficie de planchers soit supérieure à 600 m² par commerce et pour autant qu'il ne suscite pas de déstructuration dans les noyaux commerciaux existants.

L'implantation de superficies de planchers de ce type de commerces spécialisés peut être autorisée aux conditions visées à l'alinéa 2 de la prescription 3.2. »

Les organisations de classes moyennes demandent le maintien du seuil de 200 m² pour le commerce de détail de proximité lié à la fonction résidentielle.

L'UEB demande que les grandes entreprises de distribution répondant aux critères de la loi de 1975 relative aux implantations commerciales soient autorisées à s'établir en zone de forte mixité, en dérogation aux prescriptions particulières.

La CSC, la FGTB et la CGSLB appuient cette dernière demande en cas de relocalisation mais s'y opposent pour toute nouvelle implantation supplémentaire, qui doit respecter les prescriptions prévues par le projet de PRAS.

4.4.

Le Conseil demande que soient précisées les notions de chancre, de friche, de terrain non bâti et d'entreprise à l'abandon.

Le Conseil demande que soit établi un inventaire des chancres, friches, terrains non bâtis et entreprises à l'abandon susceptibles d'entraîner l'application de la prescription 4.4..

La CSC, la FGTB, la CGSLB et les organisations de classes moyennes demandent que la prescription 4.4 soit modifiée comme suit :

« Dans les îlots situés en zone de forte mixité caractérisés par les éléments suivants :

- 1° une bonne accessibilité ;
- 2° l'absence de surface commerciale ayant une superficie de planchers supérieure à 1.500m² ;
- 3° la présence soit d'un chancre, soit d'une friche, soit d'un terrain non bâti soit d'une entreprise à l'abandon, représentant, ensemble, au moins 15% de la superficie de l'îlot concerné ;
- 4° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Il peut être dérogé aux prescriptions 4.1 et 4.2 pour tout projet d'ensemble faisant l'objet d'une seule demande de permis et répondant aux conditions suivantes :

- 1° le projet permet la restructuration du tissu urbain ;
- 2° le projet porte sur une surface au sol d'au moins 5.000 m² ;
- 3° le projet prévoit au minimum 40% de superficie de planchers de logement, maximum 35% de superficie de planchers affectés aux bureaux autres que des bureaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise ou d'un service public, aux activités de production de services matériels et de production de biens immatériels ou, hors liseré commercial, aux commerces de proximité et aux commerces qui constituent le complément usuel des activités de bureau et de production de services matériels et immatériels. Les superficies de planchers affectées aux commerces de proximité et usuels ne peuvent

toutefois pas représenter plus de 15% de la superficie de planchers totale du projet si le projet se trouve en dehors des liserés de noyaux commerciaux ;

4° le projet prévoit au minimum 20% de superficie au sol d'espace vert accessible au public dans les parties du territoire déficitaires en espaces verts ou couvertes par le maillage vert ;

5° le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations ;

6° en cas de proximité d'un ou plusieurs noyaux commerciaux existants, l'implantation commerciale ne peut avoir d'effets déstructurants sur ces derniers.

L'UEB considère que le seuil minimum de 5000 m² est particulièrement restrictif par rapport à la réalité bruxelloise et que ce seuil doit être considérablement abaissé.

Les organisations de classes moyennes considèrent que le seuil minimum de 5000 m² ne peut être abaissé.

L'UEB considère que les pourcentages prévus par la prescription 4.4. sont artificiels et restrictifs.

4.5.

Le Conseil demande que cette prescription ne s'applique que pour les affectations visées aux prescriptions 4.1. à 4.3.

Le Conseil demande dès lors que la prescription :4.5. soit réécrite comme suit :

« Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1. à 4.3. :

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitat.

Conditions générales pour toutes les affectations visées à la prescription 4.4. :

1° les modifications des constructions et des installations sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitat. »

D. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX ZONES D'INDUSTRIE

5. Les zones d'industries urbaines

5.1.

Le Conseil demande que le commerce de gros soit défini dans le glossaire et assimilé aux activités productives.

Les organisations de classes moyennes demandent que soit ajouté :

5° aux bureaux de professions libérales et intellectuelles prestataires de services.

5.2.

5.2.1°

La CSC et la FGTB demandent que le seuil de 500 m² du premier projet de PRAS soit maintenu.

L'UEB, les organisations de classes moyennes et la CGSLB demandent que le seuil de 1000 m² soit retenu.

Dernier alinéa :

La CSC et la FGTB demandent que le seuil de 1 500 m² du premier projet de PRAS soit maintenu.

L'UEB, les organisations de classes moyennes et la CGSLB demandent que le seuil de 2000 m² soit retenu.

5.3.

La CSC, la FGTB, la CGSLB et les organisations de classes moyennes demandent que l'expression 'entreprise existante' soit remplacée par l'expression 'activités existantes'.

Les organisations de classes moyennes demandent par ailleurs que le point 5.3.1° soit complété comme suit :

« les bureaux sont affectés aux besoins d'une activité existante ou aux activités telles que décrites au 5.1. »

La CSC, la FGTB, la CGSLB et les organisations de classes moyennes demandent que l'accroissement de surfaces affectées aux bureaux soit limité à 20 % mais qu'il puisse être fait usage de cette faculté d'extension une fois tous les dix ans.

E. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AUTRES ZONES D'ACTIVITES

7. Zones administratives

La CSC demande de favoriser la présence des autres fonctions à la frange des zones administratives et le long de certains axes structurants. La CSC demande d'intégrer dans le PRAS une prescription relative aux liserés de reconquête de l'habitat de ces zones.

La CSC demande également que les intérieurs d'îlot de ces zones bénéficient d'une amélioration de la qualité végétale.

I. PROGRAMMES DES ZONES D'INTERET REGIONAL

Le Conseil demande qu'en aucun cas, une ZIR ne soit à l'origine de la création d'un nouveau pôle commercial ayant des effets déstructurants pour le tissu commercial existant. La création de tels nouveaux pôles ou de nouvelles galeries commerçantes irait à l'encontre des objectifs et de la philosophie même de l'actuel Plan Régional de Développement.

J. PROGRAMMES DES ZONES D'INTERET REGIONAL A AMENAGEMENT DIFFERE

Le Conseil émet la même remarque que sous le point précédent.

K. GLOSSAIRE

Le Conseil demande que soient définis précisément les termes suivants :

- commerce de gros ;
- chancre ;
- friche ;
- entreprise à l'abandon ;
- immeuble inexploité ;
- continuité du logement.

Le Conseil demande que soient introduites les notions de commerce de proximité et de commerce spécialisé et que l'on définisse dans le projet de PRAS, le concept de commerce de proximité de manière plus précise. Il propose la formulation suivante :

« Le commerce de proximité constitue les activités de commerce de détail complémentaire et indispensable à la fonction résidentielle et compatible avec cette dernière, et portant sur des produits et services dont la consommation et l'achat sont quotidiens ou très fréquents, notamment à titre d'exemple : alimentation générale ; superette, boulangerie-pâtisserie ; fruits, légumes ; boucherie-charcuterie ; traiteur ; poissonnerie ; pharmacie ; journaux ; lavoir ; coiffeur ; night-shop ; teinturerie ; cordonnerie, droguerie... »

Il demande également que soit introduite la notion de « zones de commerce de détail périphériques ».

Les organisations de classes moyennes demandent que dans la définition du bureau, en son point 2°, la superficie soit portée à 300 m² (au lieu de 200 m²).

L'UEB demande que les activités de services intellectuels soient retirées de la définition des bureaux (point 3°) et soient ajoutées aux activités productives. L'UEB considère, en effet, qu'il est permis de s'interroger sur l'opportunité de maintenir dans la définition des bureaux les 'entreprises de services intellectuels' alors que l'économie régionale est fortement tertiariée et que les services représentent l'essentiel de la valeur ajoutée créée à Bruxelles et 87 % de l'emploi. Réserver à ces emplois et ces activités le sort peu enviable que le projet réserve aux bureaux semble en tout cas en contradiction avec l'objectif de création d'emplois du Gouvernement. La définition des bureaux devrait dès lors se limiter aux deux premiers points du glossaire.

La CSC demande que les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou décentralisées de ces Etats soient supprimés de la définition des équipements collectifs et de service public et soient considérés pour ce qu'ils sont, c-à-d des bureaux.

*
* *