

17 JUILLET 1991. — Circulaire ministérielle n° 4. Instruction concernant l'application de l'arrêté royal du 28 novembre 1979 arrêtant le plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise

A Monsieur le Gouverneur de Province.
A Monsieur le Vice-Gouverneur de Province.
Au Collège des Bourgmestres et Echevins.
A Monsieur le Fonctionnaire délégué.

Objet : Instruction concernant l'application de l'arrêté royal du 28 novembre 1979 arrêtant le plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise

Le nouveau statut de la Région de Bruxelles-Capitale et le rôle qui lui est assigné en tant que capitale internationale imposent de tenir compte de sa spécificité urbaine et d'harmoniser le développement des diverses fonctions.

En ce sens il est urgent et nécessaire d'adopter une politique régionale de la fonction administrative à Bruxelles en raison de différents constats :

- l'implantation importante des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale nuit à l'équilibre urbanistique de certains quartiers et entraîne l'asphyxie de parties du tissu urbain, notamment en centre-ville;
- la multiplication des mutations fonctionnelles en faveur du bureau au détriment du logement;
- la monofonctionnalité des quartiers de bureaux est préjudiciable à l'activité administrative elle-même.

Un bon aménagement du territoire impose en conséquence de rappeler et de préciser la politique à mettre en œuvre dans le respect des dispositions légales et réglementaire existantes en vue d'améliorer et de maintenir l'équilibre des fonctions urbaines au sein de la Région.

Il importe d'imposer le respect du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise arrêté le 28 novembre 1979 et des prescriptions contenues dans l'arrêté royal du 28 décembre 1972, modifié par l'arrêté royal du 8 novembre 1979.

Le sens de termes utilisés dans la présente circulaire est celui du glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques relatives au plan de secteur.

En conséquence, j'entends rappeler les règles qui doivent s'appliquer en l'absence d'un plan communal d'aménagement :

1. Les zones d'habitat

1.1. En zones d'habitation :

1.1.1. Dans ces zones, l'affectation aux bureaux, ne peut dépasser par immeuble 200 m² sur base de la superficie de planchers.

1.1.2. Dans ces zones, le rapport entre la superficie de planchers affectés aux bureaux et la superficie du sol ne peut être supérieur à 0,1 dans l'îlot ou la partie d'îlot comprise dans la zone.

1.1.3. Les communes établiront ou feront établir un relevé permettant au collège ou fonctionnaire délégué et à la commission de concertation, avant tout autre examen, de constater le respect des règles rappelées au point 1.1.2.

Le seuil de précision du relevé doit prendre en compte les occupations à partir de 75 m² de superficie de planchers. Le seuil pris en considération peut être inférieur.

1.2. En zones mixtes d'habitation et d'entreprise :

1.2.1. Dans ces zones l'affectation aux bureaux, ne peut dépasser 200 m² par immeuble ou 300 m² lorsque les bureaux sont l'accessoire de commerces ou ateliers établis dans la zone.

1.2.2. En outre, le rapport entre la superficie de planchers affectés aux bureaux et la superficie du sol ne peut être supérieur à 0,2, dans l'îlot ou la partie d'îlot comprise dans la zone.

1.2.3. Les communes établiront ou feront établir un relevé permettant au collège, au fonctionnaire délégué et à la commission de concertation, avant tout autre examen, de constater le respect des règles rappelées au point 1.2.2.

17 JULI 1991. — Ministeriële omzendbrief nr. 4. Instructies aangaande de toepassing van het koninklijk besluit van 28 november 1979 tot vaststelling van het gewestplan van de Agglomeratie Brussel

Aan de Heer Gouverneur van de Provincie:
Aan de Heer Vice-Gouverneur van de Provincie.
Aan het College van Burgemeester en Schepenen.
Aan de Gemachtigde Ambtenaar.

Betreft : Instructies aangaande de toepassing van het koninklijk besluit van 28 november 1979 tot vaststelling van het gewestplan van de Agglomeratie Brussel

Gelet op het nieuwe statuut van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en de rol die het krijgt toebedeeld als internationaal centrum, moet rekening worden gehouden met de specifieke stedenbouwkundige eigenschappen en moet de ontwikkeling van de diverse functies worden geharmoniseerd.

In die zin moet dringend een regionaal beleid worden uitgestippeld voor de administratieve functie in Brussel, en dit vanuit verscheidene vaststellingen :

- de belangrijke inplanting van kantoren in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest hindert de stedenbouwkundig evenwicht in bepaalde wijken en leidt tot de verstikking van bepaalde stadsdelen, met name in het stadscentrum;
- de toenemende functionele mutaties ten gunste van kantoorruimte en ten nadele van de huisvesting;
- het monofunctionele karakter van de kantoorwijken heeft een nefaste invloed op de administratieve activiteit zelf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet men zich derhalve met meer precisie toespitsen op het beleid dat moet worden gevoerd overeenkomstig de bestaande wettelijke en reglementaire bepalingen voor de verbetering en het behoud van het evenwicht tussen de stedenbouwkundige functies in het Gewest.

Het is van belang de naleving te verzekeren van het gewestplan van de Brusselse Agglomeratie dat werd bekrachtigd op 28 november 1979 en van de voorschriften vastgelegd in het koninklijk besluit van 28 december 1972, dat gewijzigd werd bij het koninklijk besluit van 8 november 1979.

De betekenis van deze omzendbrief gebruikte termen is deze van de verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen betrekking hebbend op het gewestplan.

Bijgevolg wil ik de aandacht vestigen op de regels die moeten worden toegepast in afwezigheid van een gemeentelijk plan van aanleg :

1. De woongebieden

1.1. In typische woongebieden :

1.1.1. In deze gebieden mag de voor kantoorruimte bestemde oppervlakte per gebouw niet meer dan 200 m² bedragen op basis van de vloeroppervlakte.

1.1.2. In deze gebieden mag de verhouding tussen de vloeroppervlakte die bestemd wordt voor kantoren en de terreinoppervlakte niet meer dan 0,1 bedragen in een blok of het van het gebied deel uitmakende blokgedeelte.

1.1.3. De gemeenten moeten een opmeting uitvoeren of laten uitvoeren op basis waarvan het college, de gemachtigde ambtenaar en de overlegcommissie, vóór om het even welk ander onderzoek, kan nagaan of de regels vermeld in het punt 1.1.2. worden nageleefd.

In de opmeting moeten alle gebouwen met een vloeroppervlakte van minstens 75 m² kantoren worden opgenomen. De in aanmerking genomen nauwkeurigheid drempel mag lager liggen.

1.2. In gemengde woon- en bedrijfsgebieden :

1.2.1. In deze gebieden mag de voor kantoorruimte bestemde oppervlakte per gebouw niet meer dan 200 m² bedragen of 300 m² wanneer de kantoren behoren bij in het gebied gevestigde handelsbedrijven of werkplaatsen.

1.2.2. Bovendien mag de verhouding tussen de vloeroppervlakte die bestemd wordt voor kantoren en de terreinoppervlakte niet meer dan 0,2 bedragen in een blok of het van het gebied deel uitmakende blokgedeelte.

1.2.3. De gemeenten moeten een opmeting uitvoeren of laten uitvoeren op basis waarvan het college, de gemachtigde ambtenaar en de overlegcommissie, vóór om het even welk ander onderzoek, kan nagaan of de regels vermeld in het punt 1.2.2. worden nageleefd.

Le seuil de précision du relevé doit prendre en compte les occupations à partir de 75 m² de superficie de planchers. Le seuil pris en considération peut être inférieur.

1.3. En zones d'activités administratives :

1.3.1. J'entends rappeler que les zones d'activités administratives sont incluses dans les zones d'habitat.

Les zones d'activités administratives peuvent être affectées au logement et au commerce.

1.3.2. Il échet de rappeler que le plan de secteur est conçu et réalisé en fonction d'une optique permissive.

Cela signifie que l'affectation principale aux bureaux ne peut être considérée comme une affectation exclusive et obligatoire.

1.3.3. La surconcentration de bureaux est néfaste aux zones d'activités administratives elles-mêmes. Certaines fonctions, celle du logement et du commerce en particulier, sont de nature à favoriser l'attractivité des sites pour la fonction administrative et donc d'éviter le risque d'apparition de zones mortes ou dysfonctionnelles dans le tissu urbain.

1.3.4. J'insiste en conséquence sur le fait que les termes « affectation principale » ne peuvent être confondus avec les termes « affectation exclusive » et qu'à l'examen de chaque cas il convient de veiller à la sauvegarde du bon aménagement des lieux.

A cet effet, les communes établiront ou feront établir un relevé permettant au collège, ou fonctionnaire délégué et à la commission de concertation de constater que le projet sauvegarde l'équilibre des fonctions au sein du quartier.

1.4. En zones d'entreprises à caractère urbain :

1.4.1. Ces zones sont affectées aux entreprises industrielles, artisanales et commerciales.

Il est rappelé que ces affectations ne peuvent être confondues avec l'affectation de bureaux.

1.4.2. J'entends également rappeler les restrictions générales pour toutes les affectations autres et celles des bureaux en particulier.

Une affectation bureaux ne peut être autorisée que si la superficie de planchers ne dépasse pas par immeuble 200 m² sauf le cas où cette affectation est l'accessoire d'une entreprise industrielle, artisanale ou commerciale.

L'affectation bureaux est considérée comme accessoire lorsqu'elle est le complément nécessaire de l'activité principale.

La superficie des planchers affectée aux bureaux doit être minoritaire par rapport à la superficie de planchers totale du projet.

2. Les zones industrielles

2.1. L'affectation bureaux ne peut être admise que si la superficie de planchers ne dépasse pas, par immeuble 200 m² sauf le cas où cette affectation est l'accessoire d'une entreprise établie dans la zone.

L'affectation bureaux est considérée comme accessoire et minoritaire lorsqu'elle est le complément nécessaire de l'activité industrielle et minoritaire en superficie.

3. Application de l'article 21 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972, modifié par l'arrêté royal du 8 novembre 1979, extension sur place de bureaux

3.1. Il convient de rappeler et préciser d'une part comment l'article 21 s'accorde avec la règle du 0,1, en zone habitation et la règle du 0,2, en zones mixtes d'habitation et entreprise et d'autre part, le sens de cette disposition.

Les règles du 0,1 et 0,2 fixant un rapport entre la superficie de planchers affectée aux bureaux et la superficie du sol alors que l'article 21 autorise la transformation, notamment de bureaux, à la condition que celle-ci n'entraîne pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant.

La restriction contenue à l'article 21 n'a pas le même objet que celles du 0,1 ou du 0,2.

Ces restrictions en peuvent en conséquence être interprétées de manière cumulative.

C'est donc sans avoir égard à la règle du 0,1 et du 0,2 qu'il convient d'apprécier si une extension sur place de bureaux peut être autorisée.

3.2. L'autorisation d'extension sur place de bureaux ne peut être accordée qu'une fois et ce à peine de vider l'article 21 de son sens.

Bruxelles, le 17 juillet 1991.

Le Ministre-Président,
Ministre de l'Aménagement du Territoire,
de l'Emploi et des Pouvoirs locaux,

Ch. Picqué.

In de opmeting moeten alle gebouwen met een vloeroppervlakte van minstens 75 m² kantoren worden opgenomen. De in aanmerking genomen nauwkeurigheidsgrenzen liggen lager.

1.3. In administratiegebieden :

1.3.1. Ik wil erop wijzen dat de administratiegebieden deel uitmaken van de woongebieden.

De administratiegebieden kunnen bestemd worden voor woningen en handelsbedrijven.

1.3.2. Men dient tevens voor ogen te houden dat het gewestplan is uitgewerkt en gerealiseerd met een toestaand karakter.

Dit betekent dat de hoofdbestemming voor kantoren niet mag worden beschouwd als een exclusieve en verplichte bestemming.

1.3.3. De overconcentratie van kantoren heeft nefaste gevolgen voor de administratiegebieden. Sommige functies, met name de huisvesting en de handel, zijn van aard om gebieden aantrekkelijker te maken voor de administratieve functie en kunnen dus helpen het ontstaan van « dode » of disfunctionele gebieden in de stad tegen te gaan.

1.3.4. Derhalve dring ik aan op het feit dat de term « hoofdbestemming » niet mag worden verward met de term « exclusieve bestemming » en dat men bij de bestudering van elk specifiek geval moet letten op het behoud van de goede ordening van het gebied.

Hiervoor moeten de gemeenten een opmeting opstellen of laten opstellen welke toelaat aan het college, de gemachtigde ambtenaar of de overlegcommissie vast te stellen dat het project het evenwicht tussen de diverse functies in de wijk waarborgt.

1.4. In bedrijfsgebieden met stedelijk karakter :

1.4.1. Deze gebieden zijn bestemd voor nijverheids-, ambachts- en handelsbedrijven.

Het dient te worden benadrukt dat deze bestemmingen niet verward mogen worden met de bestemming voor kantoren.

1.4.2. Tevens wil ik de aandacht vestigen op de algemene beperkingen voor alle andere bestemmingen en die voor kantoren in het bijzonder.

Een kantoorbepemming mag slechts worden toegestaan indien de vloeroppervlakte van de kantoren per onroerend goed minder dan 200 m² bedraagt, of voor die welke bij een industrieel, ambachtelijk of handelsbedrijf behoren.

De kantoorbepemming wordt beschouwd als zijnde bijbehorend wanneer ze een noodzakelijke aanvulling is bij een industriële activiteit.

De vloeroppervlakte voor kantoren, moet in minderheid zijn ten opzichte van de totale vloeroppervlakte van het project.

2. De industriegebieden

2.1. De bestemming voor kantoren mag slechts worden toegestaan indien de vloeroppervlakte voor kantoren per onroerend goed minder dan 200 m² bedraagt, of voor die welke bij een in het gebied gevestigd bedrijf behoren.

De kantoorbepemming wordt beschouwd als zijnde bijbehorend wanneer ze een noodzakelijke aanvulling is bij een industriële activiteit.

De vloeroppervlakte voor kantoren moet in minderheid zijn ten opzichte van de totale vloeroppervlakte van het project.

3. Toepassing van artikel 21 van het koninklijk besluit van 8 november 1979, uitbreiding van kantoren ter plaatse

3.1. Enderzijds dient te worden benadrukt hoe artikel 21 staat t.o.v. de regel van 0,1 in de typische woongebieden en de regel van 0,2 in de gemengde woon- en bedrijfsgebieden. Anderzijds dient de betekenis van deze bepaling te worden gepreciseerd.

De regels van 0,1 en 0,2 leggen een verhouding vast tussen de voor kantoren bestemde oppervlakte en de terreinoppervlakte, terwijl artikel 21 de toelating voorziet voor de verbouwing, met name van kantoren, op voorwaarde dat deze niet leidt tot een toename van het bestaande bouwvolume met meer dan 20 %.

Met de door artikel 21 opgelegde beperking wordt niet hetzelfde doel beoogd als met de 0,1 en 0,2.

Deze beperkingen mogen bijgevolg niet cumulatief worden toegepast.

Men mag dus geen rekening houden met de regels van de 0,1 en 0,2 in het kader van de beslissing waarbij moet worden uitgemakt of een uitbreiding van kantoren ter plaatse al dan niet mag worden toegestaan.

3.2. De toestemming voor de uitbreiding van kantoren ter plaatse mag slechts éénmaal worden gegeven, zonet ontdoet men artikel 21 van zijn zin.

Brussel, 17 juli 1991.

De Minister-Voorzitter,
Minister van Ruimtelijke Ordening,
Ondergeschikte Besturen en Tewelkstelling,
Ch. Picqué.