

PRAS DÉMOGRAPHIQUE *DEMOGRAFISCHE GBP*

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE
DE DÉVELOPPEMENT

29/10/2012

*ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE
ONTWIKKELINGSCOMMISSIE*



CRD - GOC

**AVIS
DU 29 OCTOBRE 2012
DE LA
COMMISSION
RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT
DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE
RELATIF AU PROJET DE
MODIFICATION PARTIELLE
DU PLAN RÉGIONAL
D'AFFECTATION DU SOL**

**ADVIES VAN
29 OKTOBER 2012
VAN DE
GEWESTELIJKE
ONTWIKKELINGSCOMMISSIE VAN
HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
BETREFFENDE HET ONTWERP TER
GEDEELTELIJKE
WIJZIGING VAN HET GEWESTELIJK
BESTEMMINGSPLAN**

Table des matières

I. INTRODUCTION	13
1. Sources documentaires	13
2. Méthode de travail	14
3. Structure du document	16
4. Préliminaires	17
4.1. <i>Constats en matière d'évolution démographique en RBC (source : exposé de Patrick Deboosere, - VUB)</i>	17
4.2. <i>Constats en matière d'évolution de l'entreprise en RBC (source : observatoire des activités productives, 1/2012)</i>	19
4.3. <i>Constats en matière de production de logements en RBC (source : observatoire des permis logements 2003-2008)</i>	20
4.4. <i>Constats issus de l'état des lieux du foncier résidentiel disponible (exposé de Benoît Moritz sur base d'une étude réalisée par MSA et IGEAT en 2011 en prélude à la modification du PRAS2001)</i>	25
4.5. <i>Evolution des superficies par zones PRAS 2001/Plan de secteur/projet de PRAS</i>	26
4.6. <i>Motivations du Gouvernement ayant présidé à la modification du PRAS 2001</i>	28
II. AVIS DE LA CRD	32
A. REMARQUES NON LOCALISÉES	32
1. Remarques générales	32
1.1. <i>Approbation du projet de plan</i>	32
1.2. <i>Projet de PRAS méthodologie /alternatives/ manquements et densification - Motivation</i>	32
1.3. <i>Procédure</i>	40
1.3.1. <i>Contradiction dans la législation</i>	40
1.3.2. <i>Modification des plans (CoBAT art 24)</i>	40
1.4. <i>Implications du projet de PRAS sur les PPAS en cours d'élaboration (PPAS encore non approuvés)</i>	41
1.5. <i>Implications du projet de PRAS sur les PPAS existants (PPAS approuvés sous le PRAS 2001 ou PPAS antérieurs)</i>	42
1.6. <i>Incidences du projet de PRAS sur les demandes de permis et certificats en cours d'instruction ou prochainement introduits</i>	44
1.7. <i>Hiérarchie des plans</i>	46

Inhoudstafel

I. INLEIDING
1. Documentatiebronnen
2. Werkwijze
3. Structuur van het document
4.1. <i>Vaststellingen betreffende de demografische evolutie in het BHG (bron: lezing van Patrick Deboosere - VUB)</i>
4.2. <i>Vaststellingen betreffende de evolutie van het bedrijfsleven in het BHG (bron: Overzicht van de productieactiviteiten, 1/2012)</i>
4.3. <i>Vaststellingen betreffende de woningproductie in het BHG (bron: Overzicht van de huisvestingsvergunningen 2003-2008)</i>
4.4. <i>Vaststellingen uit de stand van zaken van de beschikbare bouwgronden met woonfunctie (lezing van Benoît Moritz op basis van een studie die in 2011 uitgevoerd is door MSA en IGEAT ter voorbereiding van de wijziging van het PRAS van 2001)</i>
4.5. <i>Evolutie van de oppervlakte per type gebied GBP 2001/Gewestplan/ontwerp-GBP</i>
4.6. <i>Motivering van de Regering die de leiding had over de wijziging van het GBP 2001</i>
II. ADVIES VAN DE GOC
A. NIET-PLAATSGEBONDEN BEZWAREN
1. Algemene opmerkingen
1.1. <i>Goedkeuring van het ontwerp van plan</i>
1.2. <i>Ontwerp van GBP methodologie/alternatieven/ tekortkomingen en verdichting -Motivering</i>
1.3. <i>Procedure</i>
1.3.1. <i>Tegenspraak in de wetgeving</i>
1.3.2. <i>Wijziging van de plannen (BWRO art. 24)</i>
1.4. <i>Gevolgen van het ontwerp van GBP voor de BBP die worden opgesteld (nog niet goedgekeurde BBP)</i>
1.5. <i>Gevolgen van het ontwerp van GBP voor de bestaande BBP (BBP goedgekeurd op grond van het GBP van 2001 of oudere BBP)</i>
1.6. <i>Gevolgen van het ontwerp van GBP voor de vergunnings- en attestaanvragen die momenteel worden onderzocht of die in de nabije toekomst worden ingediend</i>
1.7. <i>Hiërarchie van de plannen</i>

1.8. <i>Processus de consultation</i>	48	1.8. <i>Raadplegingsprocedure</i>
1.9. <i>Réforme CoBAT 2009 – jurisprudence avis instances - modifications substantielles</i>	51	1.9. <i>Hervorming BWRO 2009 – rechtspraak adviesorganen - essentiële wijzigingen</i>
1.10. <i>Délais de remise d’avis – publicité - enquête publique</i>	51	1.10. <i>Termijnen voor het uitbrengen van advies – bekendmaking--openbaar onderzoek</i>
1.11. <i>Information- Documents EP</i>	52	1.11. <i>Informatieverstrekking -Documenten OO</i>
1.12. <i>Demande d’information /études complémentaires</i>	53	1.12. <i>Vraag om informatie/aanvullende studies</i>
1.13. <i>Adaptation/prise en compte des autres Plans</i>	55	1.13. <i>Aanpassing van/rekening houden met andere plannen</i>
1.13.1. <i>Outils d’aménagement</i>	55	1.13.1. <i>Instrumenten inzake ruimtelijke ordening</i>
1.13.2. <i>Modification du RRU</i>	55	1.13.2. <i>Wijziging van de GSV</i>
1.14. <i>Recommandations</i>	59	1.14. <i>Aanbevelingen</i>
1.15. <i>Erreurs matérielles</i>	59	1.15. <i>Materiële fouten</i>
1.16. <i>Autres</i>	60	1.16. <i>Andere</i>
1.17. <i>Mécanisme de captation des plus-values</i>	61	1.17. <i>Mechanisme om meerwaarden te recuperen</i>
1.18. <i>Dérogation des plans communaux</i>	62	1.18. <i>Afwijking van de gemeentelijke plannen</i>
1.19. <i>Vision globale /stratégique du projet de PRAS</i>	62	1.19. <i>Globale/strategische visie van het ontwerp van GBP</i>
1.20. <i>Economie/Emploi</i>	63	1.20. <i>Economie/werkgelegenheid</i>
1.21. <i>Besoins : type de logement</i>	65	1.21. <i>Behoeften: type huisvesting</i>
1.22. <i>Besoins en équipements</i>	66	1.22. <i>Behoefte aan voorzieningen</i>
1.23. <i>Equilibre des fonctions et mixité</i>	67	1.23. <i>Evenwicht van de functies en gemengdheid</i>
1.24. <i>Mixité des fonctions/cohérence sociale</i>	67	1.24. <i>Functiegemengdheid/sociale cohesie</i>
1.25. <i>Mécanismes/Partenariats</i>	68	1.25. <i>Mechanismen/ samenwerkingsverbanden</i>
1.26. <i>Cadre de vie</i>	69	1.26. <i>Leefomgeving</i>
1.27. <i>Conséquences – Environnement</i>	70	1.27. <i>Gevolgen – Milieu</i>
1.28. <i>Mobilité</i>	71	1.28. <i>Mobiliteit</i>
2. Prescriptions générales relatives à l’ensemble des zones	76	2. Algemene voorschriften met betrekking tot alle gebieden
2.1. <i>Généralités</i>	76	2.1. <i>Algemeenheden</i>
2.2. <i>Prescription 0.2.</i>	89	2.2. <i>Voorschrift 0.2.</i>
2.3. <i>Prescription 0.7.</i>	89	2.3. <i>Voorschrift 0.7.</i>
2.4. <i>Prescription 0.8.</i>	91	2.4. <i>Voorschrift 0.8.</i>
2.5. <i>Prescription 0.9.</i>	92	2.5. <i>Voorschrift 0.9.</i>
2.6. <i>Prescription 0.10.</i>	92	2.6. <i>Voorschrift 0.10.</i>
2.7. <i>Prescription 0.11.</i>	93	2.7. <i>Voorschrift 0.11.</i>
2.8. <i>Prescription 0.12.</i>	94	2.8. <i>Voorschrift 0.12.</i>
2.9. <i>Prescription 0.14.</i>	104	2.9. <i>Voorschrift 0.14.</i>
2.10. <i>Prescription 0.16</i>	104	2.10. <i>Voorschrift 0.16</i>
3. Prescriptions particulières	107	3. Bijzondere voorschriften
3.1. <i>Zones d’habitation à prédominance résidentielle et zones d’habitation</i>	107	3.1. <i>Woongebieden met residentieel karakter en woongebieden</i>
3.1.1. <i>Prescriptions (général)</i>	107	3.1.1. <i>Voorschriften (algemeen)</i>
3.1.2. <i>Prescriptions (spécifique)</i>	107	3.1.2. <i>Voorschriften (specifiek)</i>
3.1.3. <i>Aspects économiques</i>	109	3.1.3. <i>Economische aspecten</i>
3.1.4. <i>Equipements</i>	110	3.1.4. <i>Voorzieningen</i>

3.1.5. Commerces	110	3.1.5. Handelszaken
3.2. Zones de mixité	113	3.2.. Gebieden met gemengd karakter
3.2.1. Zone mixte	113	3.2.1. Gemengde gebied
a. Généralités	113	a. Gemeenschappen
b. Prescription 3.1.	113	b. Voorschrift 3.1.
c. Prescription 3.2.	113	c. Voorschrift 3.2.
d. Prescription 3.3.	114	d. Voorschrift 3.3.
e. Prescription 3.4.	114	e. Voorschrift 3.4.
f. Prescription 3.5.	115	f. Voorschrift 3.5.
3.2.2. Zone de forte mixité	116	3.2.2. Sterk gemengde gebied
a. généralités	116	a. gemeenschappen
b. Prescription 4.1.	117	b. Voorschrift 4.1.
c. Prescription 4.2.	119	c. Voorschrift 4.2.
d. Prescription 4.3.	120	d. Voorschrift 4.3.
e. Prescription 4.4.	121	e. Voorschrift 4.4.
f. Prescription 4.5.	127	f. Voorschrift 4.5.
3.2.3. ZEMU	129	3.2.3. OGSO
a. Généralités	129	a. Gemeenschappen
b. Mécanisme de Sauvegarde pour les entreprises existantes	136	b. Bewaringsmechanisme voor de bestaande ondernemingen
c. Mécanisme de captation des plus-values	138	c. Mechanisme om meerwaarden te recupereren
d. Cohabitation entreprises/logement	142	d. Cohabitatie ondernemingen/huisvesting
e. Gestion de la mixité au sein des ZEMU	145	e. Beheer van het gemengd karakter binnen de OGSO
f. Compensations	147	f. Compensaties
g. Transformation de certaines ZFM en ZEMU	148	g. Transformatie van bepaalde SGG in OGSO
h. Patrimoine	148	h. Het erfgoed
i. Prescription 4 bis 1	149	i. Voorschrift 4 bis 1
j. Prescription 4 bis 2	154	j. Voorschrift 4 bis 2
k. Prescription 4 bis 3	157	k. Voorschrift 4 bis 3
l. Prescription 4 bis 4	163	l. Voorschrift 4 bis 4
m. Conclusion	164	m. Conclusie
n. Autres	166	n. Andere
3.3. Zones d'industries	169	3.3. Industriegebieden
3.3.1. Zone d'industries urbaines	169	3.3.1. Gebied voor stedelijke industrie
a. Généralités	169	a. Gemeenschappen
b. Prescriptions particulières	170	b. Bijzondere voorschriften
3.3.2. Zone d'activités portuaires et de transport	170	3.3.2. Gebied voor havenactiviteiten en vervoer
a. Généralités	170	a. Gemeenschappen
b. Prescriptions particulières	171	b. Bijzondere voorschriften
3.4. Autres zones d'activités	172	3.4. Andere activiteitengebieden
3.4.1. Zone administrative	172	3.4.1. Administratiegebied
a. Evaluations générales positives de la modification de l'article 7	172	a. Algemene positieve evaluaties van de wijziging van artikel 7
b. Opportunité de la mixité introduite par la modification de la prescription 7	172	b. Mogelijkheid om gemengdheid te creëren door de wijziging van voorschrift 7
c. Aspects techniques de la reconversion de bureaux en logements	175	c. Technische aspecten van de reconversie van kantoren in woningen
d. Localisation des quartiers administratifs à ouvrir à la mixité	176	d. Lokalisatie van de administratieve wijken die moeten worden opengesteld voor gemengdheid

<i>e. Insécurité juridique et financière</i>	176	<i>e. Financiële en juridische onzekerheid</i>
<i>f. Propositions et revendications</i>	178	<i>f. Voorstellen en eisen</i>
<i>g. Compréhension / modification de la prescription 7.4</i>	179	<i>g. Begrip/wijziging van voorschrift 7.4</i>
<i>h. Compatibilité avec les PPAS</i>	179	<i>h. Verenigbaarheid met de BBP</i>
3.4.2. Zone d'équipement	181	3.4.2. Gebied voor voorzieningen
<i>a. Aspects Techniques de la prescription n° 8</i>	181	<i>a. Technische aspecten van voorschrift 8 8</i>
<i>b. Autres aspects de la prescription n° 8</i>	185	<i>b. Andere aspecten van voorschrift 8</i>
3.5. zones d'espaces verts et zones agricoles	196	3.5. gebieden voor groene ruimten en landbouwgebieden
3.5.1. Zones verte de haute valeur biologique	196	3.5.1. Groengebied met hoogbiologische waarde
3.5.2. Zone de parcs	204	3.5.2. Parkgebied
3.5.3. Zone de sports ou de loisirs de plein air	204	3.5.3. Gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht
3.5.4. Zone de cimetières	206	3.5.4. Begraafplaatsgebied
3.5.5. Zone de servitudes au pourtour des bois et forêts	206	3.5.5. Gebied van erfdienstbaarheden langs de randen van bossen en wouden
3.6. Zones relatives à certaines parties du territoire	207	3.6. Gebieden betreffende bepaalde delen van het grondgebied
3.6.1. ZIR	207	3.6.1. GGB
<i>a. Généralités</i>	207	<i>a. Algemeenheden</i>
<i>b. Prescription n° 18</i>	211	<i>b. Voorschrift nr. 18</i>
<i>c. ZIR 3 (Gare de l'Ouest)</i>	213	<i>c. GGB 3 (Weststation)</i>
<i>d. ZIR 5 (Prince Albert)</i>	217	<i>d. GGB 5 (Prins Albert)</i>
<i>e. ZIR 6 (Tour &Taxis)</i>	219	<i>e. GGB 6 (Thurn & Taxis)</i>
<i>f. ZIR 6B</i>	223	<i>f. GGB 6B</i>
<i>g. ZIR 7 (Van Volxem)</i>	224	<i>g. GGB 7 (Van Volxem)</i>
<i>h. ZIR 8 (Champ de Mars)</i>	227	<i>h. GGB 8 (Marsveld)</i>
<i>i. ZIR 9 (Charle-Albert)</i>	227	<i>i. GGB 9 (Charle-Albert)</i>
<i>j. ZIR 13 (Gare Josaphat)</i>	228	<i>j. GGB 13 (Josaphatstation)</i>
<i>k. ZIR 15-HEYSEL</i>	230	<i>k. GGB 15 Heysel</i>
3.6.2. ZIRAD (Gare de formation)	250	3.6.2. GGBua (Vormingstation)
<i>a. Schéma directeur inachevé</i>	250	<i>a. Onafgewerkt richtschema</i>
<i>b. Priorité (ou exclusivité) des affectations</i>	250	<i>b. Prioriteit (of exclusiviteit) van de bestemmingen</i>
<i>c. Suppression du projet de stade de football</i>	253	<i>c. Schrappen van het project voor een voetbalstadion</i>
<i>d. Importance et qualité des espaces verts</i>	254	<i>d. Belang en kwaliteit van de groene ruimten</i>
3.7. Prescriptions relatives aux zones de surimpression	255	3.7. Voorschriften met betrekking tot de gebieden in overdruk
3.7.1. Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement	256	3.7.1. Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
3.7.2. Liseré commerciaux	258	3.7.2. Lint voor handelskernen
B. REMARQUES LOCALISEES	259	B. PLAATSGEBONDEN BEZWAREN
1. Delta	259	1. Delta
<i>1.1. Zone DELTA en général et partie DELTA SUD (zone administrative au projet de PRAS)</i>	259	<i>1.1. DELTA-gebied in het algemeen en deel DELTA ZUID (administratiegebied in het ontwerp van GBP)</i>

1.2. <i>Partie DELTA NORD le long du boulevard du Triomphe (zone d'équipement au projet de PRAS)</i>	265	1.2. <i>Deel DELTA NOORD langs de Triomflaan (gebied voor voorzieningen in het ontwerp van GBP)</i>
1.3. <i>Partie DELTA PLAINE (campus universitaire ULB / VUB en zone d'équipements au projet de PRAS)</i>	268	1.3. <i>Deel DELTA PLEINLAAN (universitaire campus ULB / VUB in gebied voor voorzieningen volgens het ontwerp van GBP)</i>
1.4. <i>Problèmes d'accessibilité sur les sites DELTA NOORD + DELTA ZUID + PLEINLAAN</i>	269	1.4. <i>Bereikbaarheidsproblemen op de sites DELTA NOORD + DELTA ZUID + PLEINLAAN</i>
2. Pôles ZEMU	272	2. OGSO polen
2.1. <i>Généralités</i>	272	2.1. <i>Algemeenheden</i>
2.2. <i>Erasme</i>	274	2.2. <i>Erasmus</i>
2.2.1. <i>Généralités</i>	274	2.2.1. <i>Algemeenheden</i>
2.2.2. <i>Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle</i>	275	2.2.2. <i>Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool</i>
a. <i>îlot compris entre la route de Lennik, la rue Mijlemeers et la limite régionale</i>	275	a. <i>huizenblok tussen de Lenniksebaan, de Mijlemeersstraat en de gewestgrens</i>
b. <i>îlot compris entre l'avenue Wibran et la route de Lennik</i>	279	b. <i>huizenblok tussen de Wibranlaan en de Lenniksebaan</i>
c. <i>îlot compris entre le BD H. Simonet, la drève olympique et le chemin de fer</i>	281	c. <i>huizenblok tussen de H. Simonetlaan, de Olympische Dreef en de spoorweg</i>
d. <i>îlot compris entre la route de Lennik, la drève olympique et le chemin de fer ;</i>	281	d. <i>huizenblok tussen de Lenniksebaan, de Olympische Dreef en de spoorweg;</i>
e. <i>Autres</i>	282	e. <i>Overige</i>
2.3. <i>Biestebroeck</i>	287	2.3. <i>Biestebroeck</i>
2.3.1. <i>Généralités</i>	287	2.3.1. <i>Algemeenheden</i>
a. <i>Positions générales sur le pôle Biestebroeck</i>	287	a. <i>Algemene standpunten over de Biestebroek-pool</i>
b. <i>Eau et imperméabilisation</i>	289	b. <i>Water en impermeabilisatie</i>
c. <i>Maillage écologique-connexions vertes</i>	289	c. <i>Ecologisch netwerk – groene linken</i>
d. <i>Gestion publique des terrains</i>	290	d. <i>Openbaar grondbeheer</i>
e. <i>Entreprises SEVESO et autres entreprises présentant un danger</i>	290	e. <i>SEVESO- en andere gevaarlijke bedrijven</i>
f. <i>PPAS</i>	291	f. <i>BBP</i>
2.3.2. <i>Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle Biestebroeck</i>	291	2.3.2. <i>Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de Biestebroek-pool</i>
a. <i>Ilot délimité par la rue des Vétérinaires, la rue des Deux Gares et le chemin de fer (15 au projet de PRAS)</i>	291	a. <i>Huizenblok tussen de Veeartsenstraat, de Tweestationsstraat en de spoorweg (15 op het ontwerp van GBP)</i>
b. <i>Ilot délimité par la Digue du Canal, la rue du Gouverneur Nens, la rue du Sel et la rue des Bassins</i>	293	b. <i>Huizenblok tussen de Kanaaldijk, de Gouverneur Nensstraat, de Zoutstraat en de Kommenstraat</i>
c. <i>Ilots sis entre la voie d'eau, la rue de Dante, la rue des Goujons et la rue de la Petite-île (CDU)</i>	295	c. <i>Huizenblokken tussen de waterweg, de Dantestraat, de Grondelsstraat en de Klein Eilandstraat (SDC)</i>
d. <i>îlots situés entre la rue de la Petite île, le boulevard Industriel prolongé par la rue des Deux Gares, le boulevard Paepsem et la digue du Canal</i>	296	d. <i>Huizenblokken tussen de Klein Eilandstraat, de Industrielaan verlengd als Tweestationsstraat, de Paepsem laan en de Kanaaldijk</i>
e. <i>Ilôt délimité par les rues Kuborn, des Deux Gares et des Marchandises</i>	297	e. <i>Huizenblok tussen de Kubornstraat, de Tweestationsstraat en de Goederenstraat</i>

<i>f. Site de la Petite-île</i>	297	<i>f. Klein Eiland-site</i>	
2.4. <i>Birmingham</i>	299	2.4. <i>Birmingham</i>	
2.4.1. <i>Généralités</i>	299	2.4.1. <i>Algemeenheden</i>	
<i>a. Positions générales sur le pôle Birmingham</i>	299	<i>a. Algemene standpunten over de Birmingham-pool</i>	
<i>b. Contrats de quartier et participation citoyenne</i>	301	<i>b. Wijkcontracten en burgerparticipatie</i>	
<i>c. Logement social</i>	301	<i>c. Sociale huisvesting</i>	
<i>d. Patrimoine</i>	301	<i>d. Erfgoed</i>	
<i>e. Maillage écologique – espaces verts</i>	302	<i>e. Ecologisch netwerk – groene ruimtes</i>	
2.4.2. <i>Remarques sur l’affectation des différents îlots du pôle</i>	302	2.4.2. <i>Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool</i>	
<i>a. Îlot compris entre le quai Demets, la rue Delacroix, la rue de Birmingham et le chemin de fer</i>	302	<i>a. Huizenblok tussen de Demetskaai, de Delacroixstraat, de Birminghamstraat en de spoorweg</i>	
<i>b. Îlot délimité par la rue de Birmingham, la rue de Bonne et le quai de Mariemont</i>	303	<i>b. Huizenblok tussen de Birminghamstraat, de Bonnestraat en de Mariemontkaai</i>	
<i>c. Îlot sis à Molenbeek et Anderlecht, rue Verheyden</i>	303	<i>c. Huizenblok in Molenbeek en Anderlecht, Verheydenstraat</i>	
2.5. <i>Quai des Usines</i>	305	2.5. <i>Fabriekskaai</i>	
2.5.1. <i>Généralités</i>	305	2.5.1. <i>Algemeenheden</i>	
<i>a. Utilisation de la voie d’eau</i>	305	<i>a. Gebruik van de waterweg</i>	
<i>b. Stade</i>	305	<i>b. stadion</i>	
2.5.2. <i>Remarques sur l’affectation des différents îlots du pôle</i>	306	2.5.2. <i>Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool</i>	
<i>a. Îlot sis à Bruxelles, délimité par le Quai des Usines, le Boulevard Lambermont et le Chemin de fer</i>	306	<i>a. Huizenblok in Brussel, tussen de Fabriekskaai, de Lambermontlaan en de spoorweg</i>	
<i>b. Site Godin, Quai des Usines 156-158</i>	309	<i>b. Godinsite, Fabriekskaai 156-158</i>	
<i>c. Îlot délimité par le Quai des Usines, la rue des Palais, la Place Masui, la rue Masui Prolongée et le chemin de fer</i>	310	<i>c. Huizenblok tussen de Fabriekskaai, de Paleisstraat, het Masuiplein, de Verlengde Masuistraat en de spoorweg</i>	
<i>d. Parcelle située rue Navez</i>	313	<i>d. Perceel in de Navezstraat</i>	
2.6. <i>OTAN</i>	315	2.6. <i>NAVO</i>	
2.6.1. <i>Remarques générales</i>	315	2.6.1. <i>Algemene opmerkingen</i>	
2.6.2. <i>Remarques sur l’affectation des différents îlots du pôle</i>	317	2.6.2. <i>Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool</i>	
<i>a. Site A Maes, site de la Grenouillette/chemin de fer</i>	317	<i>a. Site A Maes, site Waterranonkelstraat/spoorweg</i>	
<i>b. Îlot sis à Bruxelles entre le Middelweg, la chaussée de Haecht, la rue de la Grenouillette (site Noendelle de la SDRB)</i>	317	<i>b. Huizenblok in Brussel tussen de Middelweg, de Haachtsesteenweg, de Waterranonkelstraat (site Noendelle van de GOMB)</i>	
<i>c. Chaussée de Haecht</i>	317	<i>c. Haachtsesteenweg</i>	
<i>d. Parcelle située à Evere, chaussée de Haecht, 1295, parcelle cadastrée 21B68E et H</i>	318	<i>d. Perceel in Evere, Haachtsesteenweg 1295, perceel met kadasternummer 21B68E en H</i>	
<i>e. Site « Reine Elisabeth » sis à Evere et délimité par l’avenue J. Bordet, la rue de Zaventem, le site SDRB Da Vinci et le site de l’OTAN</i>	318	<i>e. “Koningin Elisabeth”-site in Evere, tussen de J. Bordetlaan, de Zaventemstraat, de GOMB-site Da Vinci en de site van de NAVO</i>	

<i>f. Partie du bien sis à Haren, rue de la Fusée, 98, cadastrée section C, n°238/B ; rue de la Fusée, 100</i>	319	<i>f. Deel van het goed in Haren, Raketstraat 98, kadaster afdeling C, nr. 238/B; Raketstraat 100</i>
<i>2.7. Mommaerts-Reyers</i>	321	<i>2.7. Mommaerts-Reyers</i>
<i>2.7.1. Généralités</i>	321	<i>2.7.1. Algemeenheden</i>
<i>2.7.2. Remarques sur l’affectation des différents îlots du pôle</i>	322	<i>2.7.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool</i>
<i>a. Zone 11 A, îlots compris entre la chaussée de Louvain, l’avenue L. Grosjean, la rue Colonel Bourg et l’avenue J. Georgin ;</i>	322	<i>a. zone 11 A, huizenblokken tussen de Leuvensesteenweg, de L. Grosjeanlaan, de Kolonel Bourgstraat en de J. Georginlaan;</i>
<i>b. Ilot compris entre la chaussée de Louvain, l’avenue du Péage, la E40 et l’avenue des communautés ;</i>	323	<i>b. huizenblok tussen de Leuvensesteenweg, de Tollaan, de E40 en de Gemeenschappenlaan;</i>
<i>c. Ilots compris entre la chaussée de Louvain et la rue Evenepoel</i>	324	<i>c. Huizenblokken tussen de Leuvensesteenweg en de Evenepoelstraat</i>
<i>d. Zones administratives de part et d’autre de la rue Colonel Bourg et comprises entre l’avenue Georgin et l’avenue Grosjean</i>	325	<i>d. Administratiegebied aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat, tussen de Georgin- en de Grosjeanlaan</i>
<i>2.8. Autres demandes ZEMU</i>	327	<i>2.8. Andere OGSO-vragen</i>
<i>2.8.1. Ilot situé à Forest et délimité par la place Saint-Denis rues des Carburants/Marguerite Bervoets/Patinage</i>	327	<i>2.8.1. Huizenblok in Vorst, tussen het Sint-Denisplein, de Brandstoffenstraat, de Marguerite Bervoetsstraat en de Schaatsstraat</i>
<i>2.8.2. Ilot sis à Jette compris entre l’avenue du Laerbeek, la Place de l’Ancienne Barrière, l’avenue de l’Exposition, la petite rue Sainte-Anne et le bois du Poelbosch:</i>	328	<i>2.8.2. Huizenblok gelegen in Jette tussen de Laarbeeklaan, het Oude Afspanningsplein, de Tentoonstellingslaan, de Kleine Sint-Annastraat en het Poelbos:</i>
<i>2.8.3. Ilot situé à Jette et délimité par l’avenue Ch. Woeste, la rue R. Uyttenhove, la place M. De Moor et la rue du Coin de Terre (îlot 8.32)</i>	329	<i>2.8.3. Huizenblok in Jette en afgebakend door Ch. Woestelaan, la R. Uyttenhovestraat, M. De Moorplein et Hoekjegrondstraat (huizenblok 8.32)</i>
<i>2.8.4. Ilot sis à Uccle et délimité par la rue Engeland, le Dieweg, l’avenue Groetveld et la chaussée d’Alseberg</i>	330	<i>2.8.4. Huizenblok in Ukkel, tussen de Engelandstraat, de Dieweg, de Groetveldlaan en de Alsebergsesteenweg</i>
<i>2.8.5. Îlot situé à Molenbeek compris entre la rue Osseghem, la rue Euterpe, la rue De Rudder, la rue J.B. Janssen et la rue Delhaize</i>	330	<i>2.8.5. Huizenblok in Molenbeek, tussen de Osseghemstraat, de Euterpestraat, de De Rudderstraat, de J.B. Janssenstraat en de Delhaizestraat</i>
<i>2.8.6. Parcelle située à Jette, à l’angle de l’avenue de l’Exposition et du Laerbeek, cadastrée A n°100L2,A100D2, A100H2 et A102N</i>	332	<i>2.8.6. Perceel in Jette, op de hoek van de Tentoonstellingslaan en de Laarbeeklaan, kadastrumnummers A 100L2,A100D2, A100H2 en A102N</i>
<i>2.8.7. Partie d’îlot sis à Evere et délimité par l’avenue H. Dunant et la rue de l’Arbre Unique</i>	332	<i>2.8.7. Deel van het huizenblok in Evere, tussen de H. Dunantlaan en de Eenboomstraat</i>
<i>2.8.8. Ilots sis à Bruxelles le long de la rue du Witloof</i>	333	<i>2.8.8. Huizenblokken in Brussel langs de Witloofstraat</i>
<i>2.8.9. Site de la future prison à Haren</i>	333	<i>2.8.9. Site van de toekomstige gevangenis van Haren</i>

2.8.10. Ilot 361 E, situé au nord-est de la ZIR n°13 Josaphat	334	2.8.10. Huizenblok 361 E, in het noordoosten van het GGB nr. 13 Josaphat
3. Cartes	335	3. Kaarten
3.1. Généralités	335	3.1. Algemeen
3.1.1. Bâtiment	335	3.1.1. Gebouw
3.1.2. Réseau viaire	335	3.1.2. Wegennet
3.2. Carte de la situation existante de droit	337	3.2. Kaart van de bestaande rechtstoestand
3.2.1. Généralités	337	3.2.1. Algemeen
3.3. Carte des Affectations	338	3.3. Kaart van de bodembestemming
3.3.1. Généralités	338	3.3.1. Algemeen
3.3.2. Zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'habitation	339	3.3.2. Woongebied met residentieel karakter en woongebied
a. Localisées : dans plusieurs communes	339	a. Plaatselijk: in verscheidene gemeenten
b. Anderlecht	340	b. Anderlecht
c. Berchem-Sainte-Agathe	340	c. Sint-Agatha-Berchem
d. Bruxelles	340	d. Brussel
e. Forest	341	e. Vorst
f. Ixelles	342	f. Elsene
g. Jette	342	g. Jette
h. St-Gilles	344	h. Sint-Gillis
i. Uccle	344	i. Ukkel
j. Woluwé-St-Lambert	345	j. Sint-Lambrechts-Woluwe
3.3.3. Zone mixte	346	3.3.2. Gemengde gebied
a. Bruxelles	346	a. Brussel
b. Etterbeek	347	b. Etterbeek
c. Forest	347	c. Vorst
d. Jette	348	d. Jette
e. Molenbeek-Saint-Jean	349	e. Sint-Jans-Molenbeek
f. Schaerbeek	349	f. Schaarbeek
g. Uccle	350	g. Ukkel
3.3.4. Zone de forte mixité	351	3.3.4. Sterk gemengde gebied
a. Bruxelles	351	b. Brussel
b. Forest	351	b. Vorst
c. Ixelles	352	c. Elsene
d. Jette	353	d. Jette
e. Molenbeek-Saint-Jean	353	e. Sint-Jans-Molenbeek
f. Saint Gilles	354	f. Sint-Gillis
3.3.5. Zone d'activités portuaires et de transport	355	3.3.5. Gebied voor havenactiviteiten en vervoer
3.3.6. Zone administratives	356	3.3.6. Administratiegebied
a. Auderghem	356	a. Oudergem
b. Bruxelles	356	b. Brussel
c. Etterbeek	357	c. Etterbeek
d. Jette	358	d. Jette
e. Molenbeek-Saint-Jean	358	e. Sint-Jans-Molenbeek
f. Saint-Gilles	359	f. Sint-Gillis
g. Saint-Josse-ten-Noode	360	g. Sint-Joost-ten-Noode
h. Schaerbeek	360	h. Schaarbeek
i. Watermael-Boitsfort	361	i. Watermaal-Bosvoorde
j. Woluwe-Saint-Lambert	362	j. Sint-Lambrechts-Woluwe

3.3.7. Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public	363	3.3.7. Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
<i>a. Anderlecht</i>	363	<i>a. Anderlecht</i>
<i>b. Etterbeek</i>	363	<i>b. Etterbeek</i>
<i>c. Ganshoren</i>	367	<i>c. Ganshoren</i>
<i>d. Jette</i>	367	<i>d. Jette</i>
<i>e. Koekelberg</i>	369	<i>e. Koekelberg</i>
<i>f. Uccle</i>	370	<i>f. Ukkel</i>
<i>g. Woluwe-Saint-Lambert</i>	372	<i>g. Sint-Lambrechts-Woluwe</i>
<i>h. Remarques intéressant plusieurs sites</i>	373	<i>h. Opmerkingen die betrekking hebben op meerdere sites</i>
3.3.8. Zones vertes	374	3.3.8. Groengebieden
<i>a. Zones vertes</i>	376	<i>a. Groengebieden</i>
<i>b. Zones vertes de haute valeur biologique</i>	385	<i>b. Groengebieden met hoogbiologische waarde</i>
<i>c. Zones de parc</i>	388	<i>c. Parkgebieden</i>
<i>d. Zones de sport ou de loisirs de plein air</i>	397	<i>d. Gebieden voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht</i>
<i>e. Zone forestière</i>	404	<i>e. Bosgebied</i>
<i>f. Zones agricoles</i>	406	<i>f. Landbouwgebied</i>
3.3.9. Autre partie du territoire	409	3.3.9. Overig deel van het grondgebied
<i>a. Zone de réserve foncière</i>	409	<i>a. Grondreservegebied</i>
3.3.10. Zones de surimpression	411	3.3.10. Gebieden in overdruk
<i>a. Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement</i>	411	<i>a. Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing</i>
<i>b. Liseré de noyau commercial</i>	420	<i>b. Lint voor handelskernen</i>
<i>c. Galerie commerciale</i>	423	<i>c. Winkelgalerij</i>
<i>d. Point de variation de mixité</i>	425	<i>d. Punt van wisselend gemengd karakter</i>
<i>e. Parking de transit</i>	426	<i>e. Overstapparking</i>
4. Rapport sur les incidences environnementales	430	4. Milieueffectenrapport
4.1. Généralités	430	4.1. Algemeenheden
4.2. Air-Energie	431	4.2. Lucht – Energie
4.3. Eau	432	4.3. Water
4.4. Bruit	433	4.4. Geluidshinder
4.5. Pollution des sols	433	4.5. Bodemverontreiniging
4.6. Patrimoine	433	4.6. Erfgoed
4.7. Mobilité	434	4.7. Mobiliteit
4.8. PPAS	434	4.8. BBP
4.9. Potentiel de logements créés	435	4.9. Potentieel aantal gecreëerde woningen
4.10. Etudes préparatoires	435	4.10. Voorbereidende studies
4.11. ZIR-ZIRAD	436	4.11. GGB – GGBUA
4.12. Heysel et incidences transrégionales	436	4.12. Heizel en transregionale effecten
4.13. Delta	440	4.13. Delta
4.14. Prescriptions particulières	441	4.14. Bijzondere voorschriften
4.15. ZEMU	442	4.15. OGSO
4.16. Evaluation appropriée Natura 2000	443	4.16. Evaluatie Natura 2000
4.17. Zones vertes de haute valeur biologique	444	4.17. Groengebieden met hoogbiologische waarde
4.18. erreurs de forme	444	4.18. vormfouten

5. Relevé d’erreurs dans les prescriptions

446

Annexe 1 : Liste des acronymes

473

Annexe 2 : Liste des réclamants

477

5. Overzicht van fouten in de voorschriften

Bijlage 1 - Afkortingenlijst

Bijlage 2 - Reclamantenlijst

Avis du 29 octobre 2012 de la Commission Régionale de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au projet de modification partielle du Plan Régional d’Affectation du Sol approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 29 mars 2012

Vu le Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire du 9 avril 2004, modifié par les ordonnances du 7 juin 2007, du 29 novembre 2007, du 19 mars 2009 et du 14 mai 2009, notamment les articles 7, 25, 26 et 27 ;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010 relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du plan régional d’affectation du sol ;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2012 adoptant le projet de modification partielle du plan régional d’affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 ;

Vu le dossier réceptionné le 31 juillet 2012 par la Commission régionale de développement, comprenant le projet de plan, accompagné du rapport sur les incidences environnementales, ainsi que des réclamations, observations et avis introduits durant l’enquête publique,;

Vu les réclamations et observations émises par les particuliers, associations de personnes, organismes publics et d’intérêt public lors de l’enquête publique qui s’est déroulée du 15 mai 2012 au 13 juillet 2012 inclus, répertoriées en annexe au présent avis ;

Vu les avis des communes émis simultanément à l’enquête publique par les conseils communaux aux dates suivantes :

- Anderlecht : le 28/06/2012 ;
- Auderghem : le 28/06/2012 ;
- Berchem-Sainte-Agathe : le 28/06/2012 ;
- Ville de Bruxelles : le 2/07/2012 ;

Advies van 29 oktober 2012 van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 29 maart 2012

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 9 april 2004, gewijzigd bij de ordonnances van 7 juni 2007, 29 november 2007, 19 maart 2009 en 14 mei 2009, met name de artikelen 7, 25, 26 en 27;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010 betreffende de samenstelling van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 januari 2011 tot instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2012 houdende goedkeuring van het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan van 3 mei 2001;

Gelet op het dossier dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie op 31 juli 2012 in ontvangst genomen heeft, met daarin het ontwerpplan, vergezeld van het milieueffectenrapport, alsmede de bezwaarschriften, opmerkingen en adviezen die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek;

Gelet op de bezwaren en opmerkingen die naar voren zijn gebracht door particulieren, verenigingen, openbare instellingen en instellingen van openbaar nut tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15 mei 2012 tot en met 13 juli 2012, geïnventariseerd als bijlage bij dit advies;

Gelet op de adviezen van de Gemeenten die tegelijkertijd met het openbaar onderzoek zijn uitgebracht door de gemeenteraden op de volgende datums:

- Anderlecht: 28 juni 2012;
- Oudergem: 28 juni 2012;
- Sint-Agatha-Berchem: 28 juni 2012;
- Stad Brussel: 2 juli 2012;

- Evere : le 21/06/2012 ;
- Ganshoren : le 28/06/2012 ;
- Ixelles : le 21/06/2012 ;
- Jette : le 27/06/2012 ;
- Koekelberg : le 21/06/2012 ;
- Molenbeek-Saint-Jean : le 05/07/2012 ;
- Saint-Gilles : le 28/06/2012 ;
- Saint-Josse-ten-Noode : le 27/06/2012 ;
- Schaerbeek : le 10/07/2012 ;
- Uccle : le 13/07/2012 ;

- Watermael-Boitsfort : le 26/06/2012 ;
- Woluwe-Saint-Lambert : le 26/06/2012 ;
- Woluwe-Saint-Pierre : le 28/06/2012 ;

Vu l'avis du Collège de la Commune de Forest émis en date du 12/07/2012.

Vu les avis des instances consultatives remis au dates suivantes :

- le Conseil Economique et Social : le 2/07/2012 ;
- le Conseil de l'Environnement : le 4/07/2012 ;
- la Commission Royale des Monuments et Sites : le 27/06/2012 ;
- La Commission Régionale de Mobilité : le 21/06/2012 ;
- Le Conseil Consultatif du Logement : le 29/09/2012 ;

Vu l'avis de l'AATL du 13/07/2012 ;

Vu l'avis de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement du 5/07/2012 ;

Vu l'avis de la Région flamande du 6/07/2012 ;

Entendu l'exposé de la représentante du Ministre-Président sur le projet de modification partielle du PRAS devant la Commission en date du 10 mai 2012 ;

Considérant que la Commission régionale de développement a pu prendre connaissance de toutes les réclamations et observations valablement formulées ;

Considérant que l'avis de la Commission ne doit pas répondre de manière ponctuelle et individualisée à chaque réclamation et observation ;

Considérant que quoique non soumise aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes

- Evere: 21 juni 2012;
- Ganshoren: 28 juni 2012;
- Elsene: 21 juni 2012;
- Jette: 27 juni 2012;
- Koekelberg: 21 juni 2012;
- Sint-Jans-Molenbeek: 5 juli 2012;
- Sint-Gillis: 28 juni 2012;
- Sint-Joost-ten-Node: 27 juni 2012;
- Schaarbeek: 10 juli 2012;
- Ukkel: 13 juli 2012;

- Watermaal-Bosvoorde: 26 juni 2012;
- Sint-Lambrechts-Woluwe: 26 juni 2012;
- Sint-Pieters-Woluwe: 28 juni 2012;

Gelet op het advies van het college van de Gemeente Vorst, uitgebracht op 12 juli 2012;

Gelet op de adviezen van de adviesorganen die zijn ingediend op de volgende datums:

- de Economische en Sociale Raad: 2 juli 2012;
- de Raad voor het Leefmilieu: 4 juli 2012;
- de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen: 27 juni 2012;
- de Gewestelijke Mobiliteitscommissie: 21 juni 2012;
- de Adviesraad voor Huisvesting: 29 september 2012;

Gelet op het advies van het BROH van 13 juli 2012;

Gelet op het advies van het Brussels Instituut voor Milieubeheer van 5 juli 2012;

Gelet op het advies van het Vlaams Gewest van 6 juli 2012;

Gehoord de op 10 mei 2012 voor de Commissie gehouden uitzetting van de vertegenwoordigster van de Minister-President over het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie kennis heeft kunnen nemen van alle bezwaren en opmerkingen die op geldige wijze geformuleerd werden;

Overwegende dat het advies van de Commissie geen punctueel en individueel antwoord op ieder bezwaar en iedere opmerking moet bevatten;

Overwegende dat de Commissie, hoewel de verplichtingen vervat in artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke

administratifs, la Commission a entendu formuler son avis de manière utile afin de permettre aux réclamants d’y trouver une réponse à leur réclamations et observations ;

Considérant qu’il incombera au Gouvernement, par la motivation qu’il utilisera dans l’arrêté adoptant définitivement le Plan régional d’affectation du sol, de répondre à toutes les réclamations en complétant le cas échéant le présent avis ;

La Commission régionale de développement émet le 29 octobre 2012, l’avis suivant :

I. INTRODUCTION

1. Sources documentaires

Pour élaborer son avis, la Commission s’est appuyée sur les éléments suivants :

1. Les éléments de contextualisation de la situation en RBC, sur base d’exposés sur les thématiques suivantes :

- Les constats en matière d’évolution démographique en RBC (VUB - Patrick Deboosere),*
- Les constats en matière d’évolution de l’entreprise en RBC (SDRB - Philippe Antoine ainsi que la Direction études et planification (DEP) de l’AATL)*
- Les constats en matière de production de logements en RBC sous l’angle quantitatif et qualitatif (UCL - Priscilla Ananian ainsi que la DEP),*
- Les constats issus de l’état des lieux du foncier résidentiel disponible (Benoît Moritz - MSA), dont les conclusions sont reprises dans l’arrêté du Gouvernement relatif au projet de PRAS,*

2. Les observatoires régionaux suivants :

- observatoire des activités productives, 1/2012,*
- observatoire des permis logements 2003-*

motivering van de bestuurshandelingen niet op haar van toepassing zijn, getracht heeft een nuttig advies uit te brengen, waarin de reclamanten een antwoord kunnen vinden op hun bezwaren en opmerkingen;

Overwegende dat het de taak van de Regering is om in haar motivering van het besluit waarin het Gewestelijk Bestemmingsplan definitief goedgekeurd wordt, een antwoord te geven op alle bezwaarschriften en indien nodig het advies aan te vullen;

Brengt de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie op 29 oktober 2000 het volgende advies uit:

I. INLEIDING

1. Documentatiebronnen

Bij de uitwerking van haar advies heeft de Commissie zich gebaseerd op de volgende elementen:

1. Elementen ter contextualisering van de situatie in het BHG, op basis van lezingen over de volgende thema's:

- Vaststellingen betreffende de demografische evolutie in het BHG (Patrick Deboosere - VUB),*
- Vaststellingen betreffende de evolutie van het bedrijfsleven in het BHG (Philippe Antoine - GOMB en Directie Studies en Planning (DSP) van het BROH),*
- Vaststellingen betreffende de woningproductie in het BHG vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt (Priscilla Ananian - UCL en DSP);*
- Vaststellingen op grond van de stand van zaken van de beschikbare bouwgronden met woonfunctie (Benoît Moritz - MSA), waarvan de conclusies zijn opgenomen in het besluit van de Regering met betrekking tot het ontwerp van GBP,*

2. De volgende gewestelijke overzichten:

- Overzicht van de productieactiviteiten, 1/2012,*
- Overzicht van de huisvestingsvergunningen*

2008.

3. Les motivations du Gouvernement reprise dans son arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS 2001 ;

4. Le rapport sur les incidences environnementales (RIE) réalisé sur le projet de plan ;

5. L'analyse, par l'Administration, de l'évolution des superficies par zones PRAS 2001/Plan de secteur/projet de PRAS ;

6. Le PRAS 2001

7. Les photos aériennes des zones modifiées

8. Le résultat de l'enquête publique : réclamations, avis des communes, administrations et instances consultatives ;

9. Une synthèse et un repérage des réclamations selon les propositions demandées par les réclamants ;

2. Méthode de travail

La Commission a, dans un premier temps, auditionné les représentants du Gouvernement sur le projet de modification du PRAS, la méthodologie de travail qui a présidé au projet de modification du PRAS, ainsi que le RIE qui l'accompagne.

Elle s'est ensuite attachée à se faire une idée plus précise du contexte et des enjeux régionaux en matière démographique, économique et de logement (production et qualité) et a, à cet effet, auditionné des experts dans les matières concernées.

Elle a analysé le projet de PRAS sous deux angles : les modifications des prescriptions, d'une part et les modifications apportées à la carte de l'affectation du sol, d'autre part ;

Elle a complété sa connaissance du dossier en organisant une visite des principaux sites concernés par la modification.

Ces analyses préalables ont eu pour but de se créer une première opinion sur les propositions de modification apportées par le projet de PRAS et sur l'adéquation entre ces propositions, les motivations avancées par le Gouvernement dans sa décision et l'évolution régionale sur les plans démographiques, économiques et de production du logement.

2003-2008.

3. De motivering van de Regering die is opgenomen in haar besluit van 20 januari 2011 tot instelling van de procedure ter gedeeltelijke wijziging van het GBP van 2001;

4. 4. Het milieueffectenrapport (MER) met betrekking tot het ontwerp van plan;

5. 5. De analyse die het Bestuur heeft gemaakt van de evolutie van de oppervlakte per type gebied: GBP 2001/Gewestplan/ontwerp van GBP;

6. 6. Het GBP van 2001

7. 7. De luchtfoto's van de gewijzigde gebieden;

8. 8. Het resultaat van het openbaar onderzoek: bezwaarschriften, adviezen van de gemeenten, besturen en adviesorganen;

9. Een samenvatting en lokalisering van de bezwaarschriften op basis van de verzoeken van de reclamanten;

2. Werkwijze

De Commissie heeft in eerste instantie de vertegenwoordigers van de Regering bevestigd over het ontwerp van wijziging van het GBP, de manier waarop dit is tot stand gekomen en het bijbehorende MER.

Vervolgens heeft de Commissie zich verdiept in de context om een beter idee te krijgen van de gewestelijke belangen op het gebied van demografische evolutie, economische ontwikkeling en huisvesting (productie en kwaliteit). Daartoe heeft ze deskundigen ter zake bevestigd.

Ze heeft het ontwerp van GBP onderzocht vanuit twee invalshoeken: de wijzigingen van de voorschriften enerzijds en de wijzigingen van de kaart van de bodembestemming anderzijds.

Om haar dossierkennis te vergroten, heeft ze een bezoek gebracht aan de belangrijkste sites waarop de wijziging betrekking heeft.

Deze voorafgaande analyses hadden tot doel zich een eerste idee te vormen van de wijzigingen die werden voorgesteld in het ontwerp van GBP en over de afstemming tussen deze voorstellen, de door de Regering in haar besluit aangevoerde motieven en de gewestelijke evolutie op demografisch, economisch en huisvestingsgebied.

La Commission a réceptionné le dossier reprenant le projet de plan, le RIE et son rapport non technique, ainsi que les 425 réclamations, observations et avis envoyés durant l'enquête publique. (Ces 425 courriers représentent un total de 2.228 demandes spécifiques).

Ces réclamations, observations et avis ont été synthétisés et regroupés en observations localisées et non localisées selon les thématiques suivantes :

- Les observations générales,*
- Les observations relatives aux diverses prescriptions du plan,*
- Les observations relatives à des demandes portant sur l'affectation du sol classées en fonction de la demande,*
- Les questions relatives à la hiérarchie des plans, aux relations avec les autres plans et règlements et aux procédures,*
- Les observations portant sur le RIE et le résumé non technique (RNT)*

La Commission a, dans la mesure du possible, tenté de définir au préalable une ligne de conduite générale ou des critères pour traiter de façon équitable l'ensemble des réclamations. Dans chaque domaine, les réclamations ont été localisées précisément et analysées au regard de la situation existante de fait et de droit et des arguments invoqués par le réclamant.

De nombreuses demandes nouvelles ont été introduites durant l'enquête publique portant tant sur la modification des prescriptions du PRAS (relatives aux superficies des diverses affectations, du maillage vert, du glossaire, ...) que sur la modification de la carte des affectations du sol.

La Commission a considéré un grand nombre de ces demandes comme étant pertinentes, mais ne relevant pas pour la plupart des motivations reprises au sein de l'arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS.

Elle a estimé qu'une réflexion et analyse globale ainsi qu'une mise à jour des situations existantes de fait et de droit étaient nécessaires pour décider de

De Commissie heeft het dossier met het ontwerp van plan, het MER en de niet-technische samenvatting, alsmede de 425 bezwaarschriften, opmerkingen en adviezen die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek, ontvangen. (Deze 425 bezwaarschriften stemmen overeen met in totaal 2.228 specifieke verzoeken.)

Deze bezwaren, opmerkingen en adviezen zijn samengevat en gegroepeerd in locatiegebonden en niet-locatiegebonden opmerkingen, overeenkomstig de volgende thema's:

- algemene opmerkingen,*
- opmerkingen met betrekking tot de verschillende voorschriften van het plan,*
- opmerkingen met betrekking tot verzoeken aangaande de bodembestemming van beschermde sites, afhankelijk van het verzoek,*
- vragen in verband met de hiërarchie van de plannen, de relaties met andere plannen en verordeningen en met betrekking tot de procedures,*
- opmerkingen betreffende het MER en de niet-technische samenvatting.*

De Commissie heeft zoveel mogelijk getracht op voorhand een algemene gedragslijn vast te leggen of criteria te bepalen teneinde alle bezwaarschriften rechtvaardig te behandelen. Alle bezwaarschriften van alle thema's werden precies gelokaliseerd en geanalyseerd gelet op de bestaande feitelijke toestand en de bestaande rechtstoestand en de argumenten die de reclamant aanhaalt.

Er werden tijdens het openbare onderzoek talrijke nieuwe verzoeken ingediend die betrekking hebben op zowel de wijziging van de voorschriften van het GBP (met betrekking tot de oppervlakten van de verschillende bestemmingen, het Groene Netwerk, het glossarium enz.) als de wijziging van de kaart van de bodembestemming.

De Commissie was van oordeel dat veel van deze verzoeken relevant waren, maar geen verband hielden met de motivering die is opgenomen in het besluit van 20 januari 2011 tot instelling van de procedure ter gedeeltelijke wijziging van het GBP van 2001.

Derhalve was ze van mening dat een globale reflectie en analyse nodig waren alsmede een actualisering van de bestaande feitelijke en

nouvelles modifications des prescriptions et du zonage ; que ces réflexions et analyses doivent être réalisées dans le cadre d'un plan régional de développement, puis concrétisées au sein d'une modification plus globale du PRAS.

Ces demandes doivent également faire l'objet d'une étude environnementale qui en analyse les impacts.

Vu les délais très courts impartis à la Commission, il ne lui a pas toujours été permis d'opérer les vérifications nécessaires, notamment vis-à-vis des arguments évoqués par les réclamants concernant les permis d'urbanisme, PPAS et permis de lotir existants.

A cet égard, la Commission regrette que le dossier lui ait été transmis durant les vacances d'été, ce qui l'a obligée à concentrer son travail sur un laps de temps réduit.

3. Structure du document

L'avis est structuré de la manière suivante :

- Une distinction a été faite entre remarques localisées et remarques portant sur les prescriptions du plan,*
- Les remarques sont regroupées par thématiques en suivant la structure du PRAS2001,*
- L'avis de la Commission est le plus souvent énoncé de manière globale à la suite de l'énoncé des réclamations et observations,*
- Les observations et avis issus de l'enquête sont repris en caractère droit, tandis que l'avis de la CRD est repris en italique.*
- Les réclamants ne sont pas nommément cités. Seuls le sont l'AATL, l'IBGE, les instances consultatives, les communes et la Région flamande, que le CoBAT impose d'interroger officiellement ;*

rechtstoestand, om te beslissen over nieuwe wijzigingen van de voorschriften en de zonering; dat deze reflecties en analyses moeten gebeuren in het kader van een gewestelijk ontwikkelingsplan, en vervolgens concrete vorm moeten krijgen in een meer algemene wijziging van het GBP.

Deze verzoeken moeten ook het voorwerp uitmaken van een milieu-effectenstudie om de gevolgen ervan te onderzoeken.

Gezien de zeer korte termijnen waarover de Commissie beschikte, heeft ze niet altijd de nodige controles kunnen verrichten, met name wat betreft de argumenten die aangehaald werden door de reclamanten met betrekking tot de bestaande stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en het BBP.

In dat opzicht betreurt de Commissie dat het dossier aan haar is bezorgd tijdens de zomervakantie, zodat ze haar werk heeft moeten verrichten in een korter tijdsbestek.

3. Structuur van het document

Het advies is als volgt gestructureerd:

- Er is een onderscheid gemaakt tussen locatiegebonden opmerkingen en opmerkingen met betrekking tot de voorschriften van het plan.*
- De opmerkingen zijn gegroepeerd per thema overeenkomstig de structuur van het PRAS van 2001.*
- Het advies van de Commissie is meestal algemeen geformuleerd na een reeks bezwaren en opmerkingen.*
- De opmerkingen en adviezen die zijn voortgekomen uit het openbaar onderzoek zijn in romein gezet, terwijl het advies van de GOC gecursiveerd is.*
- De reclamanten worden niet geciteerd met vermelding van hun naam. Alleen het BROH, het BIM, de adviesorganen, de gemeenten en het Vlaamse Gewest, wier advies volgens het BWRO officieel ingewonnen moet worden, worden bij naam genoemd;*

4. Préliminaires

4.1. Constats en matière d'évolution démographique en RBC (source : exposé de Patrick Deboosere, - VUB)

L'évolution démographique des villes et de Bruxelles, en particulier, résulte de nombreux facteurs, parmi lesquels, les migrations internes et externes sont un des facteurs les plus importants.

Ainsi, au niveau interne (échange entre régions), de nombreux échanges se font entre Bruxelles, la Flandre et la Wallonie en fonction de motivations multiples : la pension poussant une partie de la population vers le nord et le sud (mer/Ardennes), le prix des terrains incitant à l'établissement de jeunes ménages avec enfants hors de Bruxelles, tandis qu'une population jeune, en âge d'étudier et de travailler cherche à s'installer à Bruxelles.

Du point de vue de la migration externe (échange avec l'étranger), Bruxelles connaît une accentuation des migrations internationales, dues à l'élargissement de l'Union européenne à 27 pays (migration de travail), mais également à une migration d'asile importante provenant des zones en conflit ou en déshérence économique.

Les migrants forment une population provenant pour 2/3 des pays de l'Union européenne et pour 1/3 des pays hors UE (essentiellement en provenance des pays de l'est et des pays du sud).

A cette évolution due aux migrations, s'ajoute un solde naturel en croissance constante depuis 1995. Il représente 1/3 de la croissance (contre 2/3 provenant des migrations internes et externes).

Ces tendances influent sur la composition de la population : population très diversifiée tant du point de vue de la nationalité que des revenus et du degré d'enseignement, surreprésentation des jeunes (15-35 ans) ainsi que des personnes plus âgées (85 ans et plus) et déficit de représentation des 35-80 ans.

Deux phénomènes se révèlent en parallèle : d'une part, la ville est à la fois un lieu où se concentre la pauvreté, car elle remplit une fonction d'accueil pour les populations migrantes provenant des zones en difficulté et offre une certaine stabilité aux populations fragilisées par la crise économique ;

4. Voorbereiding

4.1. Vaststellingen betreffende de demografische evolutie in het BHG (bron: lezing van Patrick Deboosere - VUB)

De demografische evolutie van steden in het algemeen en van Brussel in het bijzonder wordt bepaald door talrijke factoren, waarbij de interne en externe migratie een zeer grote rol spelen.

De interne migratie (verhuizingen in het land, tussen de verschillende gewesten) is om verschillende redenen groot tussen Brussel, Vlaanderen en Wallonië: een deel van de gepensioneerde bevolking trekt naar het noorden of het zuiden (zee/Ardennen), de hoge grondprijs drijft jonge gezinnen met kinderen ertoe zich te vestigen buiten Brussel, jongeren verhuizen naar Brussel om er te studeren en te werken.

De externe migratie (bevolkingsuitwisseling met het buitenland) is toegenomen in Brussel door de uitbreiding van de Europese Unie tot 27 landen (werkmigratie) en verder is ook de asielmigratie uit gebieden in conflict of in economische nood een belangrijke factor.

Twee op de drie migranten zijn afkomstig uit landen van de Europese Unie en één op de drie uit landen buiten de EU (voornamelijk uit het oosten en het zuiden).

Naast deze aan migratie toe te schrijven evolutie is er ook een natuurlijke bevolkingsaan groei, die constant is sinds 1995. Deze is goed voor 1/3 van de totale bevolkingstoename (de andere 2/3 komt van interne en externe migratie).

Deze tendensen hebben een weerslag op de samenstelling van de bevolking: een zeer gediversifieerde bevolking, zowel wat betreft nationaliteit als inkomensklasse en opleidingsniveau, oververtegenwoordiging van jongere (15 - 35 jaar) en oudere mensen (85 jaar en ouder) en ondervertegenwoordiging van 35- tot 80-jarigen.

Twee verschijnselen doen zich parallel voor: enerzijds is de stad een plaats waar armoede zich concentreert, aangezien ze een opvangfunctie vervult voor mensen die migreren uit gebieden in moeilijkheden en een zekere stabiliteit biedt aan mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden

d'autre part, la ville est également le lieu de concentration d'une population aisée, trouvant à Bruxelles enseignement, emploi et dynamique culturelle.

En termes chiffrés, ces constats s'expriment de la manière suivante :

- L'ensemble du Royaume a connu une croissance démographique de près de 7% en 10 ans.*
- Depuis 2011, on relève une croissance plus élevée en région bruxelloise par rapport aux autres grandes villes du pays.*

Croissance démographique des principales villes du pays 2011/2000

<i>Belgique</i>	<i>1,07</i>
<i>Charleroi</i>	<i>1,01</i>
<i>Liège</i>	<i>1,05</i>
<i>Gand</i>	<i>1,10</i>
<i>Anvers</i>	<i>1,11</i>
<i>Bruxelles</i>	<i>1,17</i>

- Cette évolution s'exprime de la manière suivante pour l'année 2010 :*

<i>Naissances</i>	<i>+ 18.612</i>
<i>Décès</i>	<i>- 9.433</i>
<i>Solde migratoire interne</i>	<i>- 12.819</i>
<i>Solde migratoire international</i>	<i>+ 29.406</i>
<i>Ajustement statistique</i>	<i>+ 3.784</i>
<i>Croissance totale</i>	<i>+ 29.550</i>

En 2011, à Région comptait 1.100.000 habitants. Le Bureau du plan prévoit une augmentation de 180.000 habitants entre 2010 et 2020 (+17% par rapport à 2010), ainsi qu'une croissance continue jusqu'en 2040 (prévision de 280.000 habitants supplémentaires).

Ces prévisions doivent être prises avec prudence. Il faut souligner en effet le caractère imprévu des mouvements migratoires et l'incertitude quant aux perspectives d'évolution réelle de la population.

door de economische crisis; anderzijds doet er zich in de stad ook een concentratie van gegoede burgers voor, die in Brussel onderwijs, werkgelegenheid en een culturele dynamiek vinden.

In cijfers uitgedrukt komen deze vaststellingen op het volgende neer:

- In heel het koninkrijk bedroeg de demografische groei nagenoeg 7 % in 10 jaar.*
- Sinds 2011 merkt men een sterkere groei in het Brusselse gewest dan in de andere grote steden van het land.*

Demografische groei van de belangrijkste steden van het land 2011/2000

<i>België</i>	<i>1,07</i>
<i>Charleroi</i>	<i>1,01</i>
<i>Luik</i>	<i>1,05</i>
<i>Gent</i>	<i>1,10</i>
<i>Antwerpen</i>	<i>1,11</i>
<i>Brussel</i>	<i>1,17</i>

- Deze evolutie is als volgt voor het jaar 2010 :*
-

<i>Geboorten</i>	<i>+ 18.612</i>
<i>Sterfgevallen</i>	<i>- 9.433</i>
<i>Intern migratiesaldo</i>	<i>- 12.819</i>
<i>Internationaal migratiesaldo</i>	<i>+ 29.406</i>
<i>Statistische aanpassing</i>	<i>+ 3.784</i>
<i>Totale groei</i>	<i>+ 29.550</i>

In 2011 telde het Gewest 1.100.000 inwoners. Het Planbureau verwacht dat de bevolking zal stijgen met 180.000 inwoners tussen 2010 en 2020 (+17 % in vergelijking met 2010) en dat de groei zal aanhouden tot 2040 (stijging met 280.000 inwoners wordt verwacht).

Men moet echter oppassen met deze voorspellingen. Migratiebewegingen kunnen onverwachts veranderen, zodat men nooit met zekerheid uitspraken kan doen over de toekomstige bevolkingsevoluties.

4.2. Constats en matière d'évolution de l'entreprise en RBC (source : observatoire des activités productives, 1/2012)

L'observatoire des activités productives s'est penché sur l'évolution des superficies consacrées à des fins productives et logistiques en relevant les bâtiments consacrés à cette fin de 1.000m² et plus uniquement.

L'analyse de la localisation des ateliers et entrepôts entre 1997 et 2011 révèle la prééminence d'une forte concentration des implantations à vocation productive ou logistique le long des grands axes de circulation (navigables, ferrés et routiers).

Les implantations, postérieures à 1997, se retrouvent principalement aux deux extrémités de l'axe formé par le canal, proche de la rocade autoroutière.

En terme de surface occupée, les plus grosses entreprises sont situées à ces deux extrémités, mais quelques unes restent encore insérées dans le tissu urbain dense, en-deçà de la moyenne ceinture.

Le stock d'ateliers et d'entrepôts de 1.000m² et plus totalise en 2011, près de 5 millions de m² (4.700.000 m²), pour près de 6 millions de m² (5.700.000 m²) en 1997 :

Plus de 1,4 million de m² ont été convertis en d'autres usages et près de 260.000 m² ont été démolis ; depuis lors, plus de 430.000 m² ont été construits dans de nouveaux bâtiments et quelques 250.000 m² se sont ajoutés à des immeubles déjà existants.

Seule la partie nord de la région, proche du canal, enregistre un gain significatif (+14%) en superficie d'ateliers ou d'entrepôts, la perte étant importante dans la partie centrale (-37%) et un peu moins prononcée dans la partie est (-24%) et ouest (-23%) de l'agglomération.

Parmi le million de m² de surfaces en moins, une partie a été convertie ou démolie. Les conversions d'ateliers et d'entrepôts se situent majoritairement dans les quartiers à la morphologie urbaine traditionnelle. Elles ont une destination résidentielle avant tout (45% des surfaces converties), administrative ensuite (23%), d'équipement (17%), commerciale (13%) et diverses pour 2%.

4.2. Vaststellingen betreffende de evolutie van het bedrijfsleven in het BHG (bron: Overzicht van de productieactiviteiten, 1/2012)

In het Overzicht van de productieactiviteiten wordt de evolutie van de oppervlakten voor productieve en logistieke doeleinden bestudeerd aan de hand van de gebouwen van minstens 1.000 m² met deze bestemmingen.

Uit de analyse van de locatie waar werkplaatsen en opslagplaatsen zich gevestigd hebben tussen 1997 en 2011, blijkt duidelijk dat er een sterke concentratie is van logistieke en productieactiviteiten langs de grote verkeersassen (water-, spoor- en wegverkeer).

De vestigingen die dateren van na 1997, bevinden zich voornamelijk aan de twee uiteinden van de as die gevormd wordt door het kanaal, dichtbij de autosnelwegring.

De grootste ondernemingen qua ingenomen oppervlakte zijn doorgaans gevestigd aan de uiteinden, hoewel er zich ook nog enkele bedrijven in het dichte stedelijke weefsel bevinden, binnen de Middenring.

De voorraad werk- en opslagplaatsen van minstens 1.000 m² bedroeg in 2011 zo'n 5 miljoen m² (4.700.000 m²), tegenover zo'n 6 miljoen m² (5.700.000 m²) in 1997.

Zo'n 1,4 miljoen m² is geconverteerd voor andere bestemmingen en zo'n 260.000 m² is gesloopt; in de tussentijd is er meer dan 430.000 m² bijgekomen in nieuwe gebouwen en zo'n 250.000 m² in bestaande gebouwen.

Enkel in het noorden van het grondgebied, nabij het Kanaal, is de oppervlakte aan werkplaatsen en opslagplaatsen significant toegenomen (+14 %). Vooral in het centrale gedeelte (-37 %) en iets minder uitgesproken in het oosten (-24 %) en het westen (-23 %) is er een verlies aan oppervlakte.

Van de 1 miljoen m² verdwenen oppervlakte is een deel geconverteerd of gesloopt. De conversies van werkplaatsen en opslagplaatsen zijn hoofdzakelijk te situeren in wijken met een klassieke stadsmorfologie. De geconverteerde ruimten werden in de eerste plaats bestemd voor huisvesting (45 % van de geconverteerde oppervlakten) en vervolgens voor administratieve doeleinden (23 %), voorzieningen (17 %) en handel (13%) en diverse

15% du stock actuel est vacant (687.800 m²), dont 1/3 disponible et commercialisé.

La partie centrale de l'agglomération présente une part relative plus importante d'immeubles vides, ce qui traduit le progressif désintérêt pour les implantations à vocation productive dans ces quartiers (bâtiments les plus anciens, comptant de nombreux niveaux, une accessibilité limitée et des problèmes potentiels de voisinage)

La place qu'occupent les activités productives entre 1997 et 2011 a considérablement évolué : ¼ de la superficie qu'elles utilisaient a été converti en d'autres usages, principalement dans le centre ville.

Parallèlement, de nouveaux sites ont été aménagés au nord et au sud de l'agglomération, plus proches de la rocade autoroutière.

Les activités sont diverses : la fabrication métallique et construction mécanique restent très présentes grâce aux ateliers de la STIB et de la SNCB ; la logistique est également un secteur important, lié au commerce de gros en particulier.

Bruxelles se caractérise par une industrie de courtes filières, où des productions complémentaires se développent généralement dans une relative proximité spatiale. (présence de clusters : concentration d'entreprises diverses liées au même secteur d'activités).

Il faut relever encore une faible occupation du sol par l'entreprise : à titre d'exemple, le zoning Da Vinci de la SDRB présente un rapport P/S de 0,49.

4.3. Constats en matière de production de logements en RBC (source : observatoire des permis logements 2003-2008)

L'observatoire des permis logements relève que quelques 4.400 nouveaux logements sont annuellement autorisés en Région de Bruxelles-Capitale pour la période 2003-2008.

Parmi ces logements autorisés, on peut considérer que 4.100 unités seront chaque année effectivement mises en chantier et terminées.

Selon les projections de l'IBSA, il est attendu, à l'horizon 2020, une augmentation moyenne annuelle supérieure à 14.000 habitants, ce qui

andere bestemmingen (2 %).

15 % van het actuele bestand staat leeg (687.800 m²). 1/3 daarvan is beschikbaar en gecommmercialiseerd.

In het centrale deel van de agglomeratie is de leegstand relatief groter, wat aantoont dat deze wijken geleidelijk aan hun aantrekkingskracht als locatie voor productieactiviteiten verliezen (oudste gebouwen met veel verdiepingen, beperkte bereikbaarheid en potentiële buurhinder).

De ruimte die productieactiviteiten innemen is aanzienlijk geëvolueerd tussen 1997 en 2011: 1/4 van de in 1997 ingenomen oppervlakte is geconverteerd voor andere bestemmingen, vooral in het stadscentrum.

Tegelijkertijd zijn er nieuwe sites aangelegd in het noorden en het zuiden van de agglomeratie, dicht bij de autosnelwegring.

Er vinden uiteenlopende activiteiten plaats: metaalbewerking en machinebouw behouden een sterke aanwezigheid dankzij de werkplaatsen van de MIVB en de NMBS; logistiek is ook een belangrijke sector, met name gekoppeld aan groothandel.

Brussel wordt gekenmerkt door een industrie met korte ketens, waar aanvullende productieactiviteiten zich doorgaans op relatief kleine afstanden van elkaar ontwikkelen (aanwezigheid van clusters: concentratie van uiteenlopende ondernemingen die behoren tot dezelfde activiteitensector).

Tot slot wordt er gewezen op de geringe grondbezetting van de ondernemingen: bijvoorbeeld het industriepark Da Vinci van de GOMB heeft een verhouding vloer/terrein van 0,49.

4.3. Vaststellingen betreffende de woningproductie in het BHG (bron: Overzicht van de huisvestingsvergunningen 2003-2008)

Volgens het Overzicht van de huisvestingsvergunningen zijn er in de periode 2003-2008 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vergunningen afgegeven voor zo'n 4.400 nieuwe woningen per jaar.

Men kan ervan uitgaan dat van deze vergunde woningen zo'n 4.100 eenheden per jaar jaar inderdaad in de steigers gezet en voltooid worden.

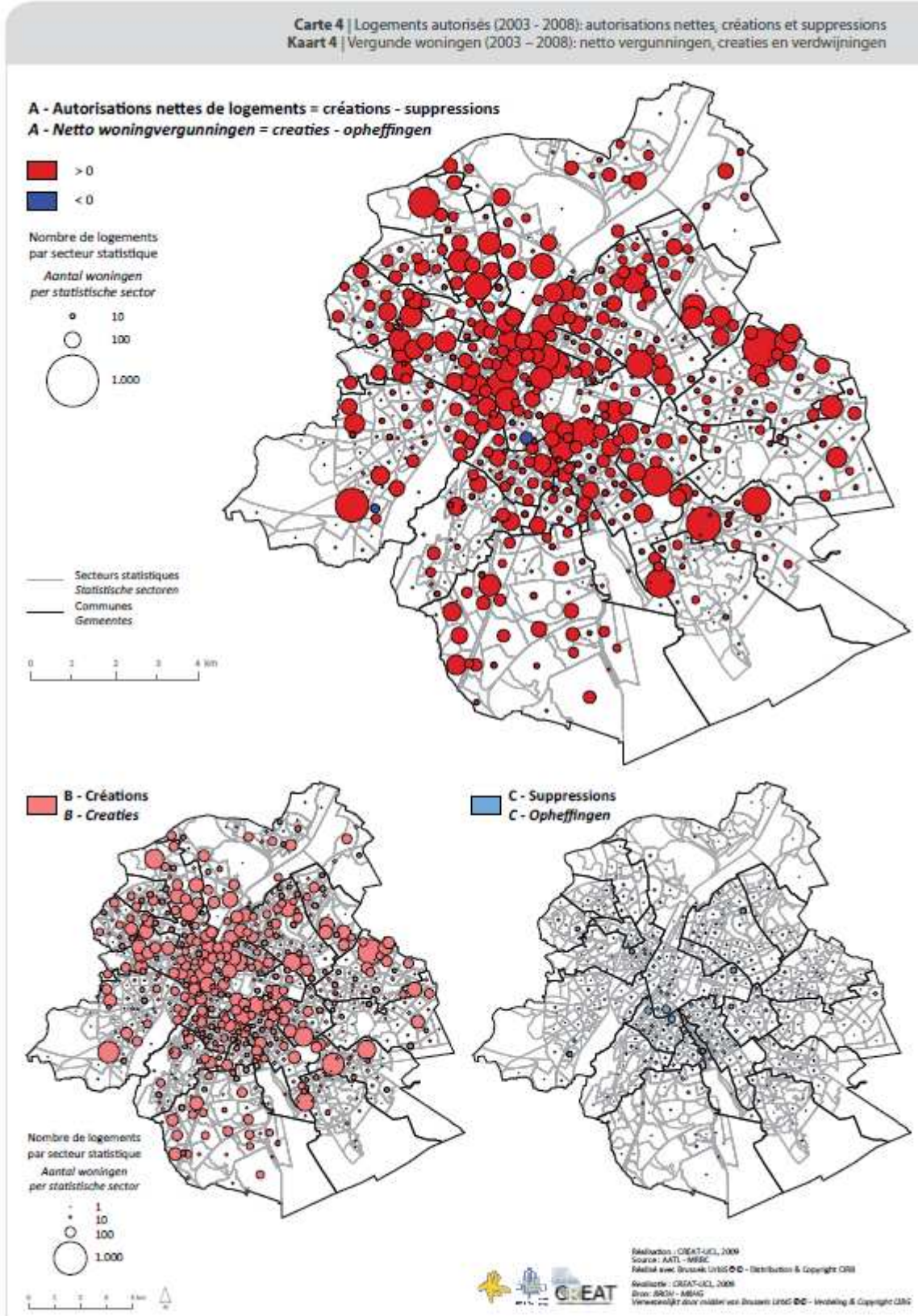
Het BISA verwacht dat de bevolking tegen 2020 gemiddeld zal stijgen met meer dan 14.000 inwoners per jaar, wat overeenstemt met een gemiddelde

signifie une augmentation moyenne de quelques 7.000 ménages et dès lors des besoins équivalents en logements supplémentaires.

Le rythme de production de logement est donc loin de rencontrer les besoins escomptés de la croissance démographique durant les dix ans à venir.

stijging van zo'n 7.000 huishoudens en een overeenkomstige behoefte aan bijkomende woningen.

Het huidige tempo van de woningproductie is dus ruim ontoereikend om te voorzien in de verwachte woningbehoefte van de komende 10 jaar.



On observe deux schémas de production massive de logements :

- via densification de la première couronne déjà densément peuplée (ouest du Pentagone, zone du canal, première couronne sud-est et axe de la chaussée de Wavre),*
- via construction neuve en seconde couronne sur des terrains vierges dans des quartiers périphériques tels que Woluwe-Saint-Lambert, Anderlecht, ou Ganshoren.*

Neuf logements sur dix sont le fait d'initiatives privées. La production de logement est largement dominée par les sociétés privées qui produisent plus de 70% des logements, alors que les particuliers et les pouvoirs publics ont assuré, durant la période 2003-2008, respectivement un peu moins de 20% et de 10% de la production de logements.

Entre 2003 et 2008, on observe une proportion plus importante d'autorisations de logements « publics » dans les quartiers centraux et en particulier dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR).

Les logements publics construits après 2008, prévus par le plan logement de la Région de Bruxelles-Capitale sont implantés pour une part importante dans les communes de seconde couronne.

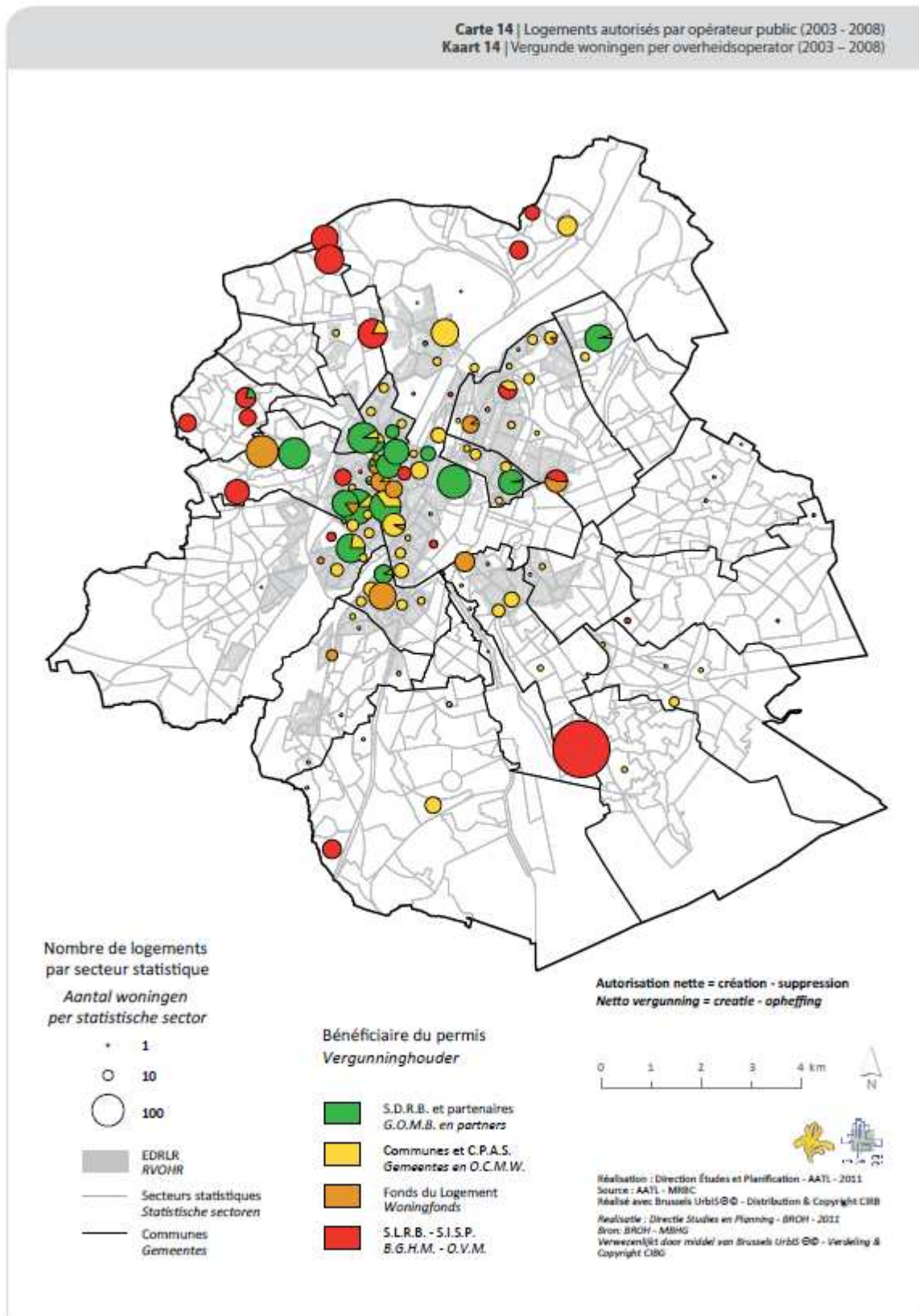
Er zijn twee schema's om te zorgen voor massale woningproductie:

- verdichting van de reeds dichtbevolkte eerste kroon (westen van de Vijfhoek, kanaalgebied, zuidoostelijke eerste kroon en as van de Waversesteenweg),*
- nieuwbouw in de tweede kroon, meer bepaald op lege terreinen in randwijken in bijvoorbeeld Sint-Lambrechts-Woluwe, Anderlecht en Ganshoren.*

Negen op de tien woningen komen tot stand door een privé-initiatief. In de periode 2003-2008 werd meer dan 70 % van de woningen geproduceerd door privéondernemingen, terwijl particulieren en overheden goed waren voor respectievelijk iets minder dan 20% en 10% van de woningproductie.

Tussen 2003 en 2008 werden er relatief meer vergunningen toegekend voor "openbare" woningen in de centrale wijken en met name in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR).

De openbare woningen die gebouwd zijn na 2008, als bepaald in het huisvestingsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijn hoofdzakelijk gelegen in de gemeenten van de tweede kroon.



Plus d'un quart des logements autorisés entre 2003 et 2008, soit quelques 1.100 logements par an, l'ont été via la reconversion d'immeubles abritant des activités productives, du bureau, du commerce et de l'équipement.

Meer dan een kwart van de tussen 2003 en 2008 vergunde woningen, d.w.z. zo'n 1.100 woningen per jaar, zijn het resultaat van de herbestemming van voormalige productieactiviteiten, kantoren, handelszaken en voorzieningen.

Les reconversions d'activités productives vers le logement se situent essentiellement aux abords du canal et les reconversions des bureaux vers le logement, essentiellement à proximité de l'avenue Louise.

Parmi ces 1.100 logements, près de 500 logements/an proviennent de la reconversion d'immeubles dédiés aux activités productives (69 projets). On assiste à un net ralentissement de ces demandes de transformation pour l'année 2008 (bâtiments industriels en diminution, diminution de la demande).

La production de logements est répartie au sein des différentes zones du PRAS 2001 de la façon suivante :

Zone PRAS 2001	% occupée par la zone	Logements autorisés par zone (%)
ZHPR	28	14
ZH	38	41
ZM	8	15
ZFM	6	19

Ainsi, on constate une importante production de logement dans les zones de mixité (ZM et ZFM). En effet, ces zones concentrent le tiers de la production de logements alors qu'elles ne constituent que 14% de l'espace affectable au logement.

A l'inverse, les zones d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR) qui représentent 28% des zones d'accueil potentiel du logement ne contribuent que pour 14% à la production régionale de logement.

Il faut encore noter que 4% de la production de logements a été autorisée en zone d'équipement.

Enfin, on constate une surreprésentation de la production de logement au sein de l'EDRLR. Cet espace accueille près d'un tiers de la production de logements alors qu'il ne représente que 16% du territoire de la région affectable, selon le PRAS, au logement.

On assiste au sein de cet espace à un phénomène de cohabitation réelle entre le logement et les autres activités. Ce phénomène n'est toutefois pas mesurable.

La Commission est consciente que ces données ne constituent qu'une partie de la problématique du logement.

De herbestemming van productieactiviteiten naar huisvesting heeft voornamelijk plaatsgevonden langs het kanaal en de herbestemming van kantoren naar huisvesting voornamelijk in de buurt van de Louizalaan.

Van deze 1.100 woningen waren zo'n 500 woningen/jaar afkomstig van de reconversie van gebouwen die bestemd waren voor productieactiviteiten (69 projecten). In het jaar 2008 was er een duidelijke afname van dat type herbestemmingsaanvragen (vermindering van het aantal industriegebouwen, daling van de vraag).

De woningproductie is als volgt verdeeld over de verschillende gebieden van het GBP 2001:

Gebied GBP 2001	% in gebruik per gebied	Vergunde woningen per gebied (%)
WGRK	28	14
WG	38	41
GemG	8	15
SGG	6	19

We zien dat de woningproductie groot is in de gebieden met gemengd karakter (GemG's en SGG's). In deze gebieden concentreert zich één derde van de woningproductie, terwijl ze slechts 14 % van de voor huisvesting bestembare ruimte uitmaken.

Omgekeerd blijken de woongebieden met residentieel karakter (WGRK), die goed zijn voor 28 % van de voor huisvesting bestembare ruimte, slechts voor 14 % bij te dragen aan de gewestelijke woningproductie.

We merken op dat 4 % van de geproduceerde woningen werd toegestaan in gebieden van collectief belang of van openbare diensten.

Tot slot zien we een oververtegenwoordiging van de woningproductie binnen de RVOHR. Nagenoeg één derde van de woningproductie is te situeren in deze ruimte, die slechts 16 % van de volgens het GBP voor huisvesting bestembare oppervlakte van het gewest uitmaakt.

We zien in deze ruimte een echt samengaan van huisvesting en andere activiteiten. Dit fenomeen is echter niet meetbaar.

De Commissie beseft dat deze gegevens slechts een deel van de huisvestingsproblematiek vormen.

Il aurait été intéressant de disposer d'informations complémentaires – qui font malheureusement défaut, - comme par exemple, la part représentée par les reconversions et divisions sans permis d'urbanisme , l'adéquation entre le type de logement produit et les besoins des différents publics cibles, la qualité des logements, etc.

4.4. Constats issus de l'état des lieux du foncier résidentiel disponible (exposé de Benoît Moritz sur base d'une étude réalisée par MSA et IGEAT en 2011 en prélude à la modification du PRAS2001)

La détermination du foncier disponible en RBC, dans les zones du PRAS 2001 au sein desquelles le logement est admis révèle les superficies suivantes :

Zone du PRAS	Sur parcelle déjà bâtie (ha)	Sur parcelle libre (ha)	TOTAL (ha)
ZHPR	33,6	97,5	131,2
ZH	71,3	129,4	200,7
ZM	12,8	15,5	28,3
ZFM	33,1	32	65,1
ZE	206,9	131,3	<u>338,2</u>
ZIR	3,5	7,6	11,1
ZA	7,3	2,8	10,1
ZIU	131,2	70,8	202
ZATP	17,2	36,1	53,3
ZCF	3	5,3	8,3
ZRF	Partie 1 :	17,2	17,2
TOTAL	520	545,7	1065,7

Ainsi, avec ses 131 Ha disponibles, l'affectation qui possède encore le plus de potentiel foncier sur parcelle libre est la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public. Cumulé aux possibilités de densification, le potentiel foncier montre près de 338 Ha. Il semble à première vue normal que cette affectation apparaisse comme étant la plus capacitaire dans la mesure où le bâti qui y est implanté est souvent lié à des espaces extérieurs aménagés tels que des terrains de sports, des cours

Het zou interessant geweest zijn te beschikken over aanvullende informatie – wat helaas niet het geval was - bijvoorbeeld het aandeel van de niet-toegelaten reconversies, de afstemming tussen het geproduceerde type woning en de behoeften van de verschillende doelgroepen, de kwaliteit van de woningen enz.

4.4. Vaststellingen uit de stand van zaken van de beschikbare bouwgronden met woonfunctie (lezing van Benoît Moritz op basis van een studie die in 2011 uitgevoerd is door MSA en IGEAT ter voorbereiding van de wijziging van het PRAS van 2001)

De bepaling van de beschikbare grondreserve in het BHG, in de gebieden waar volgens het GBP 2001 huisvesting toegestaan is, heeft de volgende cijfers opgeleverd:

Gebied van het GBP	Op reeds bebouwd perceel (ha)	Op vrij perceel (ha)	TOTAAL (ha)
WGRK	33,6	97,5	131,2
WG	71,3	129,4	200,7
GemG	12,8	15,5	28,3
SGG	33,1	32	65,1
GV	206,9	131,3	<u>338,2</u>
GGB	3,5	7,6	11,1
AG	7,3	2,8	10,1
GSI	131,2	70,8	202
GHV	17,2	36,1	53,3
SG	3	5,3	8,3
GRG	Deel 1 :	17,2	17,2
TOTAAL	520	545,7	1065,7

Met nog 131 ha beschikbaar is de bestemming die het meeste grondpotentieel heeft op vrije percelen, het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Als we daarbij de verdichtingsmogelijkheden optellen, komen we op een grondpotentieel van nagenoeg 338 ha. Op het eerste gezicht lijkt het normaal dat deze bestemming de grootste capaciteit heeft, aangezien de gebouwen die hier opgetrokken worden, vaak gepaard gaan met de aanleg van buitenruimte in de vorm van

de récréation,

Comparativement, la deuxième affectation la plus représentée est la zone d'habitat (ZHPR+ZH) avec un potentiel de 227 Ha sur parcelles libres.

Le tableau indique des données relativement élevées pour les parcelles densifiables des zones d'industries urbaines. Celles-ci correspondent souvent à des zones de recul, de stationnement, ou de livraison.

Enfin, l'affectation la moins bien lotie en termes de potentiel foncier est la zone administrative avec 2,7 Ha.

4.5. Evolution des superficies par zones PRAS 2001/Plan de secteur/projet de PRAS

Le PRAS 2001 comprend différents types de zone :

- les zones d'habitat, comprenant les zones d'habitation à prédominance résidentielles (ZHPR), et les zones d'habitation (ZH),*
- les zones de mixité, reprenant les zones mixtes (ZM) et les zones de forte mixité (ZFM),*
- les zones d'industries, comprenant les zones d'industries urbaines (ZIU) et les zones d'activités portuaires et de transport (ZAPT),*
- les zones affectées à d'autres activités, soit les zones administratives (ZA), les zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (ZE) et les zones de chemin de fer (ZCF).*

sportvelden, speelterreinen enz.

Het tweede grootste potentieel bieden de woongebieden (WGRK+WG) met 227 ha op vrije percelen.

De tabel bevat relatief hoge waarden voor de verdichtbare percelen in gebieden voor stedelijke industrie. Daarbij gaat het vaak om achteruitbouwstroken, parkeerterreinen of leveringszones.

De bestemming die met slechts 2,7 ha, het minste grondpotentieel heeft, is het administratiegebied.

4.5. Evolutie van de oppervlakte per type gebied GBP 2001/Gewestplan/ontwerp-GBP

Het GBP 2001 bevat verschillende types gebieden:

- de woongebieden, met daarin de woongebieden met residentieel karakter (WGRK) en de typische woongebieden (WG),*
- de gebieden met gemengd karakter, met daarin de gemengde gebieden (GemG) en de sterk gemengde gebieden (SGG),*
- de industriegebieden, met daarin de gebieden voor stedelijke industrie (GSI) en de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (GHV),*
- de gebieden bestemd voor andere activiteiten, waaronder de administratiegebieden (AG), de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (GV) en de spoorweggebieden (SG).*

Par rapport à une superficie régionale totale de 16.248,5 Ha, ces zones représentent respectivement les superficies suivantes (PRAS 2001) :

Zone	Superficie (Ha)	Pourcentage
ZHPR	2.219	13,6
ZH	3.101	19
ZM	610,5	3,7
ZFM	505,5	3
ZE	1.140,7	7
ZA	250	1,5
ZIU	613,6	3,8
ZAPT	168,3	1
ZCF	544	3,3
ZIR	226	1,4
ZV	3.624,6	22,3
ZSLPA	351,6	2,1
ZRF	18	0,11
voiries		20,3

Soit, un total de 49,2 % pour les zones ouvertes au logement, dont 32,6% pour les zones d'habitat, de 6,7% pour les zones de mixité et de près de 10 % pour les autres zones, et un total de 4,8% pour les zones d'industries (ZIU et ZAPT)

Pour mémoire, le Plan de secteur, en comparaison à ces superficies prévoyait, quant à lui, les superficies suivantes pour les différentes affectations :

Zone	Superficie (Ha)	Pourcentage
Zone d'habitation	9.791	60,2
Zone mixte	1.466	9
Zone administrative	199	1,2
Zones d'équipements	1.040,7	6,4
Zone d'entreprises à caractère urbain	472,4	3
Zones industrielles	720	4,4
Zones d'espaces verts et rurales et cimetières	3.460,5	21,3
Zones de sport	342,6	2,1
Zones à programme minimum	179,1	1,1
Zones de réserve	291	1,8
Plans d'eau, voies navigables	165	1

In de onderstaande tabel vergelijken we de oppervlakte van deze verschillende gebieden (GBP 2001) met de totale oppervlakte van het gewest, die 16.248,5 ha bedraagt:

Gebied	Oppervlakte (ha)	Percentage
WGRK	2.219	13,6
WG	3.101	19
GemG	610,5	3,7
SGG	505,5	3
GV	1.140,7	7
AG	250	1,5
GSI	613,6	3,8
GHV	168,3	1
SG	544	3,3
GGB	226	1,4
GG	3.624,6	22,3
GSVOL	351,6	2,1
GRG	18	0,11
Wegen		20,3

In totaal ligt 49,2 % van de oppervlakte in gebieden waarin huisvesting toegelaten is, waarvan 32,6 % in woongebieden, 6,7 % in gebieden met gemengd karakter en nagenoeg 10 % in de overige gebieden en in totaal van 4,8 % in industriegebieden (GSI en GHV).

We herinneren eraan dat in het gewestplan daarentegen de volgende oppervlakten voorzien zijn voor de verschillende bestemmingen:

Gebied	Oppervlakte (ha)	Percentage
Typisch woongebied	9.791	60,2
Gemengd gebied	1.466	9
Administratiegebied	199	1,2
Gebied voor voorzieningen	1.040,7	6,4
Bedrijfsgebied met stedelijk karakter	472,4	3
Industriegebieden	720	4,4
Groen-, landelijke en begraafplaatsgebied en	3.460,5	21,3
Sportgebieden	342,6	2,1
Gebieden met minimumprogramma	179,1	1,1
Reservegebieden	291	1,8
Wateroppervlakte, bevaarbare waterwegen	165	1

Les superficies des différentes zones suite aux modifications apportées par le projet de PRAS démographique sont les suivantes :

Zone	Superficie (Ha)	Pourcentage
ZHPR	2.223,8	13,7
ZH	3.101	19
ZM	607,6	3,7
ZFM	449,6	2,7
ZEMU	207,1	1,2
ZE	1.103,6	6,8
ZA	254	1,5
ZIU	515,2	3,2
ZAPT	136,9	0,8
ZCF	533	3,3
ZIR	260,2	1,6
ZV	3.626,6	22,3
ZSLPA	338,5	2,08
ZRF	18	0,11
voiries		20,3

Soit un total de 50,2 % pour les zones ouvertes au logement dont 32,7% pour les zones d'habitat, de 7,6 % pour les zones de mixité et un total de 4 % pour les zones d'industries.

En ce qui concerne les ZEMU, la moitié des superficies qui leur sont consacrées provient des zones affectées en zone d'industries urbaines au PRAS 2001. L'autre moitié provient des ZFM, d'une zone d'équipements (ancien site de l'OTAN) et d'une ZAPT (MABRU).

La superficie des ZIU transformée en ZEMU représente 16% de la superficie totale des ZIU du PRAS 2001. Les 84% de la superficie des ZIU restent affectées à l'industrie urbaine.

La superficie des ZFM réaffectées en ZEMU représente 11% de la superficie totale des ZFM du PRAS 2001. .

4.6. Motivations du Gouvernement ayant présidé à la modification du PRAS 2001

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a ouvert, par l'arrêté du 20 janvier 2011, la procédure de modification du PRAS.

Ces modifications poursuivent les objectifs suivants :

Na de wijzigingen die worden aangebracht door het ontwerp van demografisch GBP, zijn de oppervlakten toegewezen aan de verschillende gebieden:

Gebied	Oppervlakte (ha)	Percentage
WGRK	2.223,8	13,7
WG	3.101	19
GemG	607,6	3,7
SGG	449,6	2,7
OGSO	207,1	1,2
GV	1.103,6	6,8
AG	254	1,5
GSI	515,2	3,2
GHV	136,9	0,8
SG	533	3,3
GGB	260,2	1,6
GG	3.626,6	22,3
GSVOL	338,5	2,08
GRG	18	0,11
Wegen		20,3

In totaal ligt 50,2 % van de oppervlakte in gebieden waarin huisvesting toegelaten is, waarvan 32,7 % in woongebieden, 7,6 % in gebieden met gemengd karakter, en in totaal 4 % in industriegebieden.

De helft van de oppervlakte die is toegewezen aan de OGSO's is afkomstig van gebieden die in het GBP 2001 bestemd waren als gebied voor stedelijke industrie. De andere helft is afkomstig van SGG's, een gebied voor voorzieningen (voormalige site van de NAVO) en een GHV (MABRU).

Van 16 % van de totale oppervlakte aan GSI in het GBP 2001 is de bestemming veranderd in OGSO. 84 % van de oppervlakte aan GSI blijft bestemd voor stedelijke industrie.

Van 11 % van de totale oppervlakte aan SGG in het GBP 2001 is de bestemming veranderd in OGSO.

4.6. Motivering van de Regering die de leiding had over de wijziging van het GBP 2001

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft met een besluit van 20 januari 2011 de procedure tot wijziging van het GBP ingesteld.

Aan deze wijzigingen liggen de volgende doelstellingen ten gronde:

1. Répondre au défi de l'essor démographique et à la pénurie de logements, tout en assurant une cohabitation harmonieuse et la mixité des fonctions,

2. Etudier l'opportunité de définir des zones qui se prêtent à une augmentation de leur densité bâtie,

3. Renforcer la fonction de capitale belge et européenne de la Région de Bruxelles-Capitale en permettant le développement et l'aménagement de deux zones stratégiques du Plan de développement international (PDI) à savoir le site "Delta" et le plateau du Heysel,

4. Transposer l'article 12, §1er, 2ème alinéa de la directive 96/82/CE du Conseil (européen) du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (Directive Seveso),

5. Appliquer une décision de justice en mettant un terme à l'interdiction de construire, reconstruire ou lotir du Carré des Chardons situé à Schaerbeek,

6. Corriger une erreur du PRAS actuel concernant l'emplacement du "P" du parking de transit existant à Woluwe-Saint-Lambert,

7. Permettre l'extension d'un équipement scolaire au sein de l'îlot situé à Schaerbeek, formé par les rues Jan Blockx, Nestor De Tière, chaussée de Helmet et Boulevard Lambermont.

La Commission relève que la modification partielle du PRAS est réalisée parallèlement à la réalisation d'un nouveau plan régional de développement durable.

Le PRDD, en cours de réalisation, initiera de nouvelles directives de modification du PRAS de manière à répondre aux cinq défis relevés dans l'accord du Gouvernement, à savoir :

1. Het hoofd bieden aan het woningtekort en de verwachte demografische groei, waarbij het harmonieus samenleven en het gemengd karakter van verschillende functies wordt gegarandeerd;

2. Bestuderen van de opportuniteit om gebieden te bepalen waar een verhoging van de bouwdichtheid mogelijk is;

3. Versterken van de functie van Belgische en Europese hoofdstad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door de ontwikkeling en inrichting van twee strategische zones van het Plan voor de Internationale Ontwikkeling (PIO): de zone "Delta" en de "Heizelvlakte";

4. Omzetten van artikel 12, paragraaf 1, tweede lid van de richtlijn 96/82/EG van de (Europese) Raad van 9 december 1996 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (Seveso);

5. Uitvoeren van een rechterlijke beslissing door een einde te maken aan het verbod om te bouwen, verbouwen of verkavelen in de Distelhoek te Schaerbeek;

6. Rechtzetten van een vergissing in het huidige GBP betreffende de plaats van de "P" van de bestaande transitparking in Sint-Lambrechts-Woluwe;

7. Plaats bieden voor de uitbreiding van een schoolvoorziening op het binnenterrein van het huizenblok gevormd door de Jan Blockxstraat, de Nestor De Tièrestraat, de Helmetsesteenweg en de Lambermontlaan te Schaerbeek.

De Commissie wijst erop dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP tot stand komt terwijl er een nieuw gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling wordt opgesteld.

Dit GPDO zal, als het eenmaal voltooid is, aanleiding geven tot nieuwe richtlijnen tot wijziging van het GBP, teneinde het hoofd te bieden aan de vijf uitdagingen die reeds genoemd werden in het Regeringsakkoord, met name:

- *Gérer l'essor démographique,*
- *Une économie au service des bruxellois,*
- *Améliorer la qualité environnementale de la ville,*
- *Faire face à la dualisation sociale,*
- *Asseoir la vocation internationale de Bruxelles.*

Une modification totale du PRAS 2001 sera décidée dans la foulée du PRDD, de manière à mettre en œuvre les nouvelles politiques de ville de proximité et des courtes distances, de densification, de développement durable et de mixité fonctionnelle et sociale qu'il défend ;

En conclusion, la Commission s'interroge sur l'urgence à entreprendre une modification du PRAS et de la logique qui prévaut de ne modifier que certains aspects du plan alors qu'une modification plus complète sera décidée après le PRDD.

La Commission aurait trouvé plus cohérent qu'une vue d'ensemble sur les éléments à modifier soit développée, étudiant les conséquences de l'évolution démographique attendue sur le développement économique et les besoins en équipements.

Elle est d'avis, de plus, qu'une mise à jour des situations existantes de fait et de droit est nécessaire pour décider de toutes nouvelles modifications du PRAS.

La Commission relève que l'article 4 du CoBAT prévoit que le Gouvernement dépose chaque année au Conseil régional, à l'occasion de la discussion du budget et au plus tard le 31 décembre, « un rapport sur l'état et les prévisions en matière de développement et d'urbanisme, et sur l'exécution des plans régionaux et communaux ». Cet outil est indispensable pour une bonne planification régionale. La Commission plaide pour que le Gouvernement mette en œuvre sa réalisation.

La Commission demande au Gouvernement de prendre en compte et d'utiliser au sein des plans régionaux le Monitoring des quartiers et de faire référence, en particulier, à la découpe des quartiers qu'il propose.

- *omgaan met de bevolkingsgroei,*
- *een economie in dienst van de Brusselaars,*
- *verbeteren de stedelijke leefomgeving,*
- *de maatschappelijke kloof dichten,*
- *bevestigen van Brussels internationale rol.*

Tot een algehele wijziging van het GBP 2001 moet worden besloten in aansluiting op het GPDO, teneinde de nieuwe beleidslijnen die daarin worden bepleit met betrekking tot nabijheidsstad en korte afstanden, verdichting, duurzame ontwikkeling en functionele en sociale gemengdheid, tot uitvoering te brengen.

Ten slotte vraagt de Commissie zich af of er een dringende wijziging van het GBP nodig is en of het zin heeft nu enkele aspecten van het plan te wijzigen, terwijl er na het GPDO een uitgebreidere wijziging zal volgen.

De Commissie zou het logischer gevonden hebben dat er nu een overzicht werd opgesteld van de te wijzigen elementen, waarbij onderzocht werd welke gevolgen te verwachten zijn van de demografische evolutie voor de economische ontwikkeling en de behoefte aan voorzieningen.

Ze is bovendien van mening dat er een actualisering moet komen van de bestaande feitelijke en rechtstoestanden alvorens er beslist kan worden over nieuwe wijzigingen van het GBP.

De Commissie vestigt de aandacht op het Artikel 4 van het BWRO, dat voorziet dat de Regering ieder jaar bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, ter gelegenheid van de bespreking van het budget en ten laatste op 31^{ste} december, beschikt over "een verslag over de staat en de verwachtingen inzake ontwikkeling en huisvesting, en over de uitvoering van de gewestelijke en gemeentelijke plannen". Dit instrument is onmisbaar voor een goede, gewestelijke planning. De Commissie bepleit de uitvoering van haar werk door de Regering.

De Commissie vraagt de Regering om rekening te houden meten met de Wijkmonitoring, en in het bijzonder te verwijzen naar de indeling van de wijken die zij voorstelt, alsook het toepassen hiervan in het kader van de gewestelijke plannen.

Enfin, la Commission rappelle qu'il est indispensable que la planification régionale respecte un processus démocratique qui consiste à planifier de façon transparente et concertée, en réalisant et en rendant public des études générales élaborées dans le cadre d'un PRD et de schémas directeurs pour ensuite transcrire les options d'aménagement du territoire dans les plans d'urbanisme ayant valeur réglementaire.

Tenslotte herinnert de Commissie eraan dat het onontbeerlijk is dat de gewestelijke planning een democratisch proces volgt, door transparant en overlegd plannen, door het realiseren en publiek maken van de algemene studies, opgesteld in het kader van een GewOP en de richtschema's, om daarna de maatregelen van ruimtelijke ordening in te schrijven in de stedenbouwkundige plannen met wettelijke waarde

II. AVIS DE LA CRD

A. REMARQUES NON LOCALISÉES

1. Remarques générales

1.1. *Approbation du projet de plan*

Considérant que des réclamants dont la Ville de Bruxelles souscrivent aux objectifs annoncés en ce qui concerne la réponse à la pénurie de logement, l'étude d'opportunité de densification, de renforcer la fonction de double capitale de la Région en permettant le développement de deux zones du PDI (Delta et Heysel), en transposant la directive européenne (risques Seveso).

Considérant qu'un réclamant se réjouit du fait que la Région ait tenu compte de la plupart de ses actions développées dans le cadre de son mémorandum .

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert approuve le projet de modification du PRAS, sous réserve de remarques reprises dans les thématiques.

1.2. *Méthodologie /alternatives/ manquements*

Considérant que des réclamants dont les Communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean, ainsi que le Conseil économique et social, regrettent que le projet de PRAS n'aborde pas des concepts importants que sont, notamment, la densification, la transformation des bâtiments vides, le rehaussement des bâtiments.

Que les solutions proposées ne sont peut-être pas les plus optimales.

Considérant que des réclamants estiment que les besoins en logements devraient être comblés par des solutions alternatives en zones résidentielles, par une meilleure densification (de l'existant et du neuf), par l'occupation des logements vides, avant de convertir des terrains et bâtiments destinés aux activités productives.

II. ADVIES VAN DE GOC

A. NIET-PLAATSGEBONDEN OPMERKINGEN

1. Algemene opmerkingen

1.1. *Goedkeuring van het ontwerp van plan*

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Stad Brussel, de aangekondigde doelstellingen onderschrijven wat betreft het oplossen van het woningtekort, de studie naar de verdichtingsmogelijkheden en de versterking van de functie van dubbele hoofdstad van het Gewest door de ontwikkeling van twee zones van het PIO (Delta en Heizel) mogelijk te maken en door omzetting van de Europese richtlijn (Sevesorisico's);

Overwegende dat een reclamant zich verheugt over het feit dat het Gewest rekening heeft gehouden met de meeste acties die het heeft ontwikkeld in het kader van zijn memorandum;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe het ontwerp van wijziging van het GBP goedkeurt, onder voorbehoud van de opmerkingen bij de thema's;

1.2. *Methodologie/Alternatieven/ Tekortkomingen*

Overwegende dat sommige reclamanten, waaronder de Gemeenten Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek, alsook de Economische en Sociale Raad, betreuren dat het ontwerp van GBP niet ingaat op belangrijke concepten als de verdichting, de omvorming van leegstaande gebouwen en de verhoging van gebouwen; Dat de voorgestelde oplossingen misschien niet de meest geschikte zijn;

Overwegende dat verscheidene reclamanten van mening zijn dat de behoefte aan woningen moet worden ingevuld door alternatieve oplossingen in residentiële gebieden, zoals een betere verdichting (van bestaande en nieuwe gebouwen), de ingebruikneming van leegstaande woningen, alvorens terreinen en gebouwen die bedoeld zijn voor productieactiviteiten, om te vormen;

Que, par ailleurs, les problèmes liés à la surdensification existante en 1^{ère} couronne, ne sont pas pris en compte dans le projet de PRAS.

Qu'en outre, la Ville de Bruxelles estime qu'il serait préférable d'exploiter la densité avant de procéder à des modifications de zones d'affectations

Considérant que de nombreux réclamants dont la Commune d'Evere demandent qu'une politique urbanistique volontariste de rénovation des bâtiments inoccupés (milliers de m² de surfaces de bureaux) et de densification se fasse (également en réaffectant les terrains abandonnés, l'utilisation des étages vides au-dessus des commerces, front bâti continu, habitations 2 façades,..) avant d'utiliser les dernières grandes friches bruxelloises.

Considérant, par contre, qu'un réclamateur estime que l'on peut renforcer l'offre de logements de qualité accessibles au plus grand nombre par l'utilisation prioritaire, au moins en partie, des réserves foncières (ancien hippodrome de Boitsfort, plateau de la Foresterie, site Delta, site actuel de l'OTAN, gare de l'Ouest, gare Josaphat, Gare de Schaerbeek, Tour & taxis, diverses zones le long du canal, ...) pour la construction de logements, tant par le secteur public (SDRB, communes, ...) que par le secteur privé.

Que par ailleurs, ils estiment que 5 à 10% du stock total de bureaux (11 millions de m²) souvent situés dans des zones résidentielles ou mixtes devraient être réaffectés à du logement.

Qu'enfin, il existerait dans la Région entre 15.000 et 30.000 logements inoccupés appartenant aux pouvoirs publics et au privé.

Que par conséquent ils estiment que le projet de PRAS devrait contenir des dispositions spécifiques à l'égard des trois points précités dans la mesure où la mise sur le marché de ces biens serait susceptible de répondre, en partie, à court/moyen terme, aux besoins en logement.

Considérant que la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) propose de rehausser d'un étage les immeubles existants,

Dat er in het ontwerp van GBP bovendien geen rekening is gehouden met de problemen die gepaard gaan met de te grote dichtheid in de 1e kroon;

Dat de Stad Brussel bovendien van mening is dat verdichting de voorkeur geniet boven bestemmingswijzigingen van gebieden;

Overwegende dat vele reclamanten, waaronder de Gemeente Evere, vragen dat er een proactief stedenbouwkundig beleid van renovatie van leegstaande gebouwen komt (duizenden m² kantooroppervlakte) en verdichting (ook door herbestemming van verlaten terreinen, het gebruik van lege verdiepingen boven handelszaken, continue bouwlijnen, rijwoningen enz.) alvorens de laatste grote braakliggende terreinen te Brussel in gebruik te nemen;

Overwegende dat daarentegen een reclamant van mening is dat men het aanbod aan kwalitatieve woningen die toegankelijk zijn voor zoveel mogelijk mensen, kan vergroten door prioritair, of minstens deels, de grondreserves (voormalige hippodroom van Bosvoorde, het Vorsterieplateau, de site Delta, de huidige site van de NAVO, het Weststation, het Josaphatstation, het station van Schaerbeek, Thurn en Taxis, diverse zones langs het kanaal enz.) beschikbaar te maken voor de bouw van woningen, voor zowel de openbare (GOMB, Gemeenten enz.) als de privésector;

Dat ze bovendien van mening zijn dat 5 tot 10 % van de totale kantooroppervlakte (11 miljoen m²), vaak gelegen in residentiële of gemengde gebieden, herbestemd zou moeten worden voor huisvesting;

Dat er ten slotte in het gewest tussen 15.000 en 30.000 leegstaande woningen zouden zijn, in handen van zowel de privé- als de openbare sector;

Dat ze derhalve van mening zijn dat het ontwerp van GBP specifieke bepalingen zou moeten bevatten met betrekking tot de drie voornoemde punten, aangezien het aanbieden op de markt van deze goederen deels, op korte/middellange termijn, zou kunnen voorzien in de woningbehoefte;

Overwegende dat de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) voorstelt de bestaande gebouwen met één verdieping te

sous certaines conditions et critères

Qu'il s'agit d'une solution flexible, intervenant à une échelle minimaliste, sans mettre en cause des potentialités futures, permettant aussi d'éviter la spéculation au détriment des fonctions faibles

Que la CRMS émet toutefois des réserves sur les modifications du projet de PRAS et estime qu'il a lieu d'accompagner celles-ci d'autres mesures.

Considérant que la CRMS constate que les estimations du potentiel d'accueil du nombre d'habitants ne répondent pas aux besoins d'ici 2020.

Qu'il y a lieu de revoir les critères en gagnant sur la superficie du logement, la densité à l'ha et une meilleure répartition entre 1ère et 2ème couronne), d'autant que la superficie de la région est limitée et que la densification ne peut se faire sans considérer également le maintien d'espaces verts.

Considérant qu'un réclamant rejoint l'idée que la densité doit également être abordée au travers d'autres instruments urbanistiques, patrimoniaux et de mobilité et au cas par cas, par îlot.

Considérant que la Commune de Koekelberg estime que le projet de PRAS ne prend en compte que les terrains non bâtis.

Que les tentatives de réponses à l'essor démographique en considérant le potentiel foncier uniquement, ne concernent que des constructions neuves.

Considérant qu'un réclamant estime qu'il manque de données sociologiques selon les quartiers de Bruxelles, ce qui hypothèque la validité des solutions présentées pour répondre au défi démographique.

Qu'il estime d'autre part, que cette évolution démographique n'est pas une fatalité, et qu'il existe des moyens politiques pour pouvoir agir.

Que si l'augmentation de population résout le problème du vieillissement de la population cela va également générer d'autres problèmes.

Considérant qu'un autre réclamant, par ailleurs, souligne que le projet de PRAS fait référence à des

verhogen, gebonden aan bepaalde voorwaarden en criteria;

Dat het gaat om een flexibele oplossing, op kleine schaal, die geen toekomstige mogelijkheden hypothekeert, waardoor eveneens speculatie ten nadele van de zwakke functies kan worden voorkomen;

Dat de KCML echter voorbehoud maakt met betrekking tot de wijzigingen van het ontwerp van GBP en van mening is dat deze gepaard moeten gaan met andere maatregelen;

Overwegende dat de KCML vaststelt dat de geschatte opvangcapaciteit wat betreft aantal inwoners niet in overeenstemming is met de behoefte tussen nu en 2020;

Dat het aangewezen is de criteria te herzien teneinde de woonoppervlakte en de dichtheid per hectare te verhogen en een betere verdeling tussen de 1e en 2e kroon te verkrijgen, te meer daar de oppervlakte van het gewest beperkt is en verdichting niet mogelijk is zonder ook rekening te houden met het behoud van groene ruimten;

Overwegende dat een reclamant zich aansluit bij de opvatting dat de dichtheid ook moet worden aangepakt met andere stedenbouwkundige, erfgoedkundige en mobiliteitsinstrumenten en geval per geval, per blok;

Overwegende dat de Gemeente Koekelberg van mening is dat het ontwerp van GBP alleen rekening houdt met onbebouwde terreinen;

Dat de pogingen om het hoofd te bieden aan de demografische groei waarbij uitsluitend rekening wordt gehouden met het grondpotentieel, alleen betrekking hebben op nieuwbouw;

Overwegende dat een reclamant aanvoert dat er geen sociologische gegevens van de Brusselse wijken beschikbaar zijn, wat doet twifelen of de voorgestelde oplossingen geschikt zijn om het hoofd te bieden aan de demografische uitdaging;

Dat hij anderzijds van mening is dat deze demografische evolutie geen onvermijdelijk lot is en dat er politieke middelen zijn om erop te reageren;

Dat de bevolkingstoename het probleem van de vergrijzing wel oplost, maar ook zorgt voor andere problemen;

Overwegende dat een andere reclamant bovendien benadrukt dat het ontwerp van GBP

projets de grande ampleur ou à des modifications de programmes de certaines zones, sans que les incidences de ces modifications n'aient été soumises à enquête publique.

Considérant que le Conseil consultatif du logement, ainsi que le Conseil de l'Environnement (CE) s'interrogent sur l'urgence de la modification du PRAS, vu le potentiel encore disponible pour le logement dans d'autres zones.

Que le CE estime, en effet, que la modification des ZIU en zones d'habitat ne peut trouver sa justification dans l'urgence.

Qu'il se demande, de plus, pour quelles raisons des zones destinées à du logement n'ont pas été développées en ce sens (cas des ZIR).

Que, le CE souligne, en outre, qu'en l'absence d'évaluation du PRAS actuel, et de paramètres clairs, il ne sera pas possible, d'évaluer l'efficacité des mesures prises dans le cadre de ce nouvel outil.

Considérant que des réclamants contestent ou émettent des doutes sur l'argument du boom démographique à l'origine du projet de PRAS

Qu'ils estiment, en effet, qu'il s'agit de pression spéculative, au détriment de besoins réels, comme en témoignent, par ailleurs, d'autres grands projets en Région de Bruxelles-Capitale.

Que l'argumentation du projet repose sur de nombreuses études qui mettent, entre autre, en évidence

Que la démographie n'est pas une science exacte et repose sur des hypothèses susceptibles d'évoluer ;

Que l'accroissement prévu de la population concerne des ménages à faible revenus

Que la question principale posée par le projet de PRAS est donc celle de l'adéquation à la demande de l'offre qu'il propose.

Que l'arrêté du PRAS repose sur deux pronostics contestables : le maintien d'un taux de natalité important et le maintien de flux importants d'immigration externe

Que telles que formulées, ces deux hypothèses fondant la perspective d'une croissance démographique importante lui paraissent hasardeuses.

verwijst naar grootscheepse projecten of wijzigingen van de programma's van sommige gebieden, zonder dat de gevolgen van deze wijzigingen ooit zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek;

Overwegende dat de Adviesraad voor Huisvesting en de Raad voor het Leefmilieu (RL) zich afvragen of de wijziging van het GBP wel dringend nodig is, gezien het nog beschikbare huisvestingspotentieel in andere gebieden;

Dat de RL van mening is dat de wijziging van GSI in woongebieden niet gerechtvaardigd kan worden door een dringende noodzaak;

Dat de RL zich ook afvraagt waarom er geen gebieden die bestemd zijn voor huisvesting, ontwikkeld zijn in deze richting (geval van de GGB);

Dat de RL bovendien benadrukt dat bij gebrek aan een beoordeling van het actuele GBP en duidelijke parameters het niet mogelijk is de doeltreffendheid te beoordelen van de maatregelen die genomen zijn in het kader van dit nieuwe instrument;

Overwegende dat verscheidene reclamanten het argument van de demografische boom, die de aanleiding was tot het ontwerp van GBP, betwisten of in twijfel trekken;

Dat ze van mening zijn dat het gaat om speculatieve druk, die ten nadele gaat van de werkelijke behoeften, zoals overigens ook blijkt uit andere grote projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat de argumentatie van het project berust op talrijke studies die onder andere aantonen:

Dat demografie geen exacte wetenschap is en berust op hypothesen die kunnen evolueren;

Dat de verwachte bevolkingsstijging betrekking heeft op gezinnen met een laag inkomen;

Dat de belangrijkste vraag die gesteld wordt door het ontwerp van GBP derhalve is of het aanbod dat daarin vervat is, afgestemd is op de vraag;

Dat het besluit van het GBP berust op twee betwistbare voorspellingen: de instandhouding van een hoog geboortecijfer en de instandhouding van een hoge externe immigratie

Dat het hem gevaarlijk lijkt deze twee hypothesen als dusdanig aan de basis te leggen van een perspectief van een grote demografische groei;

Considérant qu'un des réclamants conteste la méthodologie relative à l'évaluation du potentiel foncier constructible.

Que, selon lui, les postulats maximalistes en termes d'essor démographique et minimalistes en termes de possibilités de densification du PRAS démographique ne permettent pas de conclure que le tissu urbain actuel ne permet pas d'accueillir suffisamment de nouveaux arrivants et qu'il importe d'ouvrir des réserves foncières et des zones d'industrie aux promoteurs.

Que dès lors, ce qui précède lui paraît de nature à remettre en cause les postulats du PRAS démographique, et, partant, l'essentiel de ses raisonnements.

Que, de plus, les hypothèses prises comme postulats lui paraissent en effet sélectives ;

Que le Gouvernement a l'obligation de faire reposer son arrêté sur des motifs exacts, pertinents et admissibles.

Que la motivation doit figurer dans le dossier administratif établi au cours de la procédure d'élaboration de l'arrêté.

Qu'ainsi, le Conseil d'État, s'il est saisi, pourrait annuler le PRAS démographique pour défaut de motivation.

Qu'il est ainsi demandé de reculer le projet de PRAS, afin de permettre un débat commun sur le futur de la Région.

Considérant que des réclamants estiment que la motivation du projet de PRAS ne peut reposer sur des plans qui n'ont pas valeur réglementaire au sens du CoBAT(PDI, schéma directeur,...).

Que la Commune de Watermael-Boitsfort fait remarquer que le PDI n'a pas fait l'objet d'une consultation publique

Qu'un réclamant craint que le projet de PRAS soit de nature trop conjoncturelle et risque de mener la Région dans la voie dangereuse du démantèlement de sa structure réglementaire

Considérant qu'un réclamant souligne qu'un des objectifs du projet de PRAS est de permettre la mise en oeuvre du plan de développement international (PDI).

Qu'il se demande, dès lors, pourquoi la modification ne porte que sur deux zones

Overwegende dat een van de reclamanten de methodologie die gebruikt is voor de raming van het bebouwbare grondpotentieel betwist;

Dat hij van mening is dat de maximumhypothesen op het gebied van demografische groei en de minimumhypothesen op het gebied van verdichtingsmogelijkheden die ten grondslag liggen aan het demografische GBP, niet kunnen leiden tot de conclusie dat het actuele stadsweefsel niet volstaat om voldoende nieuwe bewoners op te vangen en dat het belangrijk is de grondreserves en de industriegebieden toegankelijk te maken voor projectontwikkelaars;

Dat het voorafgaande volgens hem de postulaten van het demografische GBP en bijgevolg de redenering die eraan ten grondslag ligt, op de helling zet;

Dat de als postulaat genomen hypothesen hem selectief lijken;

Dat de Regering de plicht heeft haar besluit te stoelen op exacte, relevante en toelaatbare motieven;

Dat de motivering moet worden vermeld in het administratieve dossier dat wordt opgesteld tijdens de uitwerkingsprocedure van het besluit;

Dat de Raad van State, indien dit aan hem werd voorgelegd, het demografische GBP zou kunnen annuleren wegens gebrek aan motivering;

Dat derhalve wordt gevraagd een stap terug te zetten met het ontwerp van GBP, teneinde een gemeenschappelijk debat mogelijk te maken over de toekomst van het Gewest;

Overwegende dat verscheidene reclamanten van mening zijn dat de motivering van het ontwerp van GBP niet kan berusten op plannen die geen regelgevende waarde hebben in de zin van het BWRO (PIO, richtschema enz.);

Dat de Gemeente Watermaal-Bosvoorde opmerkt dat het PIO niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbare raadpleging;

Dat een reclamant vreest dat het ontwerp van GBP te conjunctureel van aard is en dreigt het Gewest op het gevaarlijke pad van de ontmanteling van zijn regelgevende structuur te brengen;

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat een van de doelstellingen van het ontwerp van GBP is de tenuitvoerlegging van het Plan voor de Internationale Ontwikkeling (PIO) mogelijk te maken;

Dat hij zich derhalve afvraagt waarom de wijziging slechts betrekking heeft op twee strategische

stratégiques (Delta et Heysel) et non sur les autres zones.

Considérant que des réclamants, dont le Conseil économique et social, s'ils approuvent la politique active pour résoudre la question démographique, il souligne toutefois, le risque que les engagements du gouvernement déjà pris, lors des concertations relatives aux travaux du PRDD, soient remis en question.

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agath se demande sur quelles bases objectives ont été choisis les 21 sites dont l'affectation est proposée à modification

Considérant que la Ville de Bruxelles demande d'envisager d'autres moyens pour stimuler la production de logement, vu qu'elle est actuellement insuffisante pour répondre à la demande.

Considérant qu'un réclamant estime qu'il ne faut pas favoriser les fonctions les plus fortes, souvent ouvertes à plus de spéculation.

Qu'il faut, au contraire, favoriser le développement de la ville pour répondre à ses multiples usages tout en offrant un meilleur cadre de vie.

Considérant que le Conseil de l'Environnement recommande que d'autres aspects que les aspects démographiques soient pris en considération (contraintes énergétiques, la relocalisation des activités économiques, ...)

Considérant qu'un réclamant propose de prendre le problème à l'envers, en considérant que la ville est saturée et en révisant la politique en matière de natalité.

Considérant qu'il semble au réclamant que le Gouvernement bruxellois ne se soit pas interrogé sur le maximum de population que Bruxelles, pourrait accepter sans que cela porte atteinte au bien-être de tous. Il estime, en effet, que la surpopulation menace la pérennité de la Vie sur terre. Réduire l'empreinte écologique est une chose, mais le contrôle démographique est indispensable aussi.

gebieden (Delta en Heizel) en niet op de andere gebieden;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Economische en Sociale Raad, hoewel ze een actief beleid om de demografische kwestie op te lossen goedkeuren, benadrukken dat het risico dat de verplichtingen die de Regering al op zich genomen heeft tijdens het overleg met betrekking tot de werkzaamheden van het GPDO, opnieuw worden in vraag gesteld

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem zich afvraagt op welke objectieve basis de 21 sites waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld, zijn gekozen;

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt andere middelen te overwegen om de woningproductie te stimuleren, aangezien het aanbod momenteel niet kan voorzien in de vraag;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat men de sterkste functies niet moet bevorderen, aangezien daar vaak meer speculatie mee gemoeid is;

Dat daartegen een stadsontwikkeling bevorderd moet worden die voorziet in de behoeften van de verschillende functies en die erop gericht is een betere leefomgeving te bieden;

Overwegende dat de Raad voor het Leefmilieu aanbeveelt ook rekening te houden met andere dan de demografische aspecten (energie-eisen, herlocatie van economische activiteiten enz.);

Overwegende dat een reclamant voorstelt het probleem omgekeerd aan te pakken, d.w.z. te zeggen dat de stad verzadigd is en het geboortebelief te herzien;

Overwegende dat de reclamant de indruk heeft dat de Brusselse Regering zich geen vragen heeft gesteld bij het maximumaantal inwoners dat Brussel kan onderbrengen alvorens het welzijn van alle inwoners erdoor wordt aangetast. Deze reclamant is immers van mening dat de overbevolking het voortbestaan van het leven op aarde bedreigt. Het verminderen van de ecologische voetafdruk is één ding, maar demografische beheersing is ook een noodzaak;

La Commission adhère en grande partie à ces réclamations. Elle s'interroge, en effet, sur le poids de l'argumentation apportée par le Gouvernement pour justifier le projet de PRAS.

Tout d'abord, la Commission estime que le projet de PRAS doit s'appuyer sur une analyse stratégique préalable, accompagnée d'une analyse technique de faisabilité (où, comment, ...).

Elle rejoint les réclamants lorsqu'ils relèvent que l'on aurait pu travailler sur des alternatives comme la densification et la réalisation de logement dans certaines zones, dont les ZIR, avant de procéder à une modification du PRAS 2001. La Commission s'interroge, en effet, sur les raisons pour lesquelles les ZIR ne sont pas construites.

Une réflexion aurait dû être également menée sur la nécessaire relocalisation d'industries productives dans la ville, à long terme, compte tenu d'impératifs économiques et environnementaux (développement de circuits courts du fait du coût de la mobilité, entre autres). Elle relève, par exemple, que certaines zones affectées en ZEMU, (comme la plupart des îlots repris au sein du pôle Biestebroek), offrent un large potentiel pour le développement d'activités productives qui s'appuieraient sur la présence de la voie d'eau et du chemin de fer, dans le cadre d'une mobilité durable et à un coût abordable.

En d'autres termes, elle estime que le PRAS doit être la traduction d'un projet de ville développé dans le PRDD et qu'une évaluation préalable du PRAS 2001 doit être réalisée dans ce cadre.

Ensuite, la Commission s'interroge sur la pertinence des projections démographiques. Elle rappelle ainsi, que seuls les chiffres relatifs à la natalité permettent de faire des projections, alors que ceux qui concernent les migrations restent aléatoires (exception faite des migrations internes qui semblent assez constantes). Des projections fort différentes pourraient apparaître quant au nombre et au type de population attendue suite à la mise en place de politiques de contrôle des flux migratoires prises au niveau fédéral.

Elle regrette le manque de données sur la composition socio-économique du boom démographique, ce qui permettrait d'objectiver les besoins, ventilés en fonction du type de logement.

De Commissie is het grotendeels eens met deze bezwaren. Ze stelt zich vragen bij het gewicht van de argumenten die de Regering aanhaalt om het ontwerp van GBP te rechtvaardigen.

Om te beginnen is de Commissie van mening dat het ontwerp van GBP moet steunen op een voorafgaande strategische analyse, samen met een technische haalbaarheidsstudie (waar, hoe,...). Ze sluit zich aan bij de opmerking van de reclamanten dat men werk had kunnen maken van alternatieven, zoals verdichting en woningproductie in sommige gebieden, bijvoorbeeld GGB, alvorens over te gaan tot een wijziging van het GBP van 2001. De Commissie vraagt zich af waarom er niet in de GGB gebouwd wordt.

Er kan ook worden nagedacht over de noodzaak de productie-industrie in de stad op lange termijn te herlokaliseren, rekening houdend met de economische en milieueisen (onder andere de ontwikkeling van korte afzetkanalen gezien de kostprijs van de mobiliteit). Ze merkt bijvoorbeeld op dat sommige gebieden die bestemd zijn als OGSO (zoals de meeste huizenblokken binnen de pool Biestebroek), een groot potentieel bieden voor de ontwikkeling van productieactiviteiten, die zouden kunnen steunen op de aanwezigheid van de waterweg en de spoorweg in het kader van een duurzame en betaalbare mobiliteit.

Met andere woorden, ze is van mening dat het GBP de omzetting moet zijn van een stadspan dat ontwikkeld is in het GPDO en dat het GBP 2001 in dit kader onderworpen moet worden aan een voorafgaande beoordeling.

Vervolgens stelt de Commissie zich vragen bij de relevantie van de demografische voorspellingen. Ze herinnert eraan dat er alleen voorspellingen gemaakt kunnen worden op basis van het geboortecijfer, terwijl de migratiecijfers onzeker blijven (met uitzondering van de interne migratie die vrij constant lijkt). De voorspellingen zouden sterk kunnen verschillen wat betreft verwachte aantal en type inwoners nadat er op federaal niveau beleidsmaatregelen ingevoerd worden ter beheersing van de migratiestromen.

Ze betreurt het gebrek aan gegevens betreffende de socio-economische samenstelling van de demografische boom.

De plus, la Commission s'interroge sur la pertinence des chiffres de référence avancés pour calculer le potentiel foncier. Elle relève en effet, que le choix des moyennes de 90m² pour le logement et de 2,05 personnes par ménage ne correspond pas toujours à la réalité de terrain et à la réalité sociologique du boom démographique. La dimension des logements varie, en effet, selon le type de ménage qui l'habite, tandis que les ménages issus de l'immigration sont souvent des familles nombreuses comprenant plus de 2,05 personnes en moyenne.

Ainsi, elle s'interroge sur la manière dont le projet de plan apporte une réponse pertinente au défi démographique. Elle regrette, à cet égard, que le projet de PRAS n'apporte pas d'estimation du nombre de logements potentiels qui pourraient être créés en ZEMU.

Pour suivre, la Commission a analysé les atouts et faiblesses de la modification proposée par le projet de PRAS et, en particulier, de la nouvelle zone de mixité.

Elle peut comprendre la volonté du gouvernement à introduire une mixité urbaine dans des zones affectées à l'activité économique de manière à requalifier ces zones et recréer un tissu urbain de qualité.

Toutefois, elle est d'avis que le projet de plan ne peut mettre en péril le développement de la fonction industrielle et productive au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle craint, en effet, un effet de contagion qui pousse à des mutations irréversibles, et elle relève, d'autre part, que le logement est une fonction qui peut se densifier en hauteur, partout où le contexte et le tissu urbain le permettent, contrairement aux entreprises en milieu urbain.

La Commission estime qu'il y aurait lieu d'utiliser, au préalable, d'autres moyens pour répondre à l'augmentation de population. Elle suggère ainsi de densifier le tissu urbain, par une utilisation optimale du sol et du cadre bâti.

La Commission attire l'attention du Gouvernement sur l'importance qu'il y a d'envisager une répartition de l'effort d'accueil de la population, dans le cadre d'une vision métropolitaine. Elle estime, ainsi, qu'il y a lieu d'avoir des réflexions de manière conjointe avec les 2 Brabants,

Bovendien stelt de Commissie zich vragen bij de relevantie van de referentiecijfers die worden gebruikt om het grondpotentieel te berekenen. Ze merkt op dat de gekozen gemiddelden van 90 m² per woning en 2,05 personen per huishouden niet altijd overeenstemmen met de realiteit op het terrein en de sociologische realiteit van de demografische boom. De woninggrootte verschilt al naar gelang het type huishouden en geïmmigreerde huishoudens zijn vaak grote gezinnen met meer dan 2,05 personen gemiddeld.

Daarom vraagt de Commissie zich af op welke manier het ontwerpplan een relevant antwoord biedt op de demografische uitdaging. In dat verband betreurt ze dat het ontwerp van GBP geen raming bevat van het aantal woningen dat potentieel gecreëerd kan worden in OGSO.

Vervolgens heeft de Commissie de sterke en zwakke punten geanalyseerd van de wijziging die wordt voorgesteld door het ontwerp van GBP en met name het nieuwe gebied met gemengd karakter.

Ze begrijpt dat de Regering een stedelijke gemengdheid wil invoeren in de gebieden die bestemd zijn voor economische activiteit, om zo deze gebieden te herwaarderen en een hoogstaande stedelijke omgeving te creëren.

Ze is echter van mening dat het ontwerpplan de ontwikkeling van de industriële en productieve functie binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet in het gedrang mag brengen.

Ze vreest immers voor een besmettingseffect dat leidt tot onomkeerbare mutaties en anderzijds merkt ze op dat huisvesting een functie is die in de hoogte verdicht kan worden, overal waar de context en de stadswaefsel het toelaten, in tegenstelling tot de ondernemingen in een stedelijke omgeving.

De Commissie is van mening dat het beter zou zijn eerst andere middelen aan te wenden om te beantwoorden aan de bevolkingstoename. Ze stelt derhalve voor het stadswaefsel te verdichten door een optimaal gebruik van de grond en de bebouwde omgeving.

De Commissie vestigt de aandacht van de Regering erop dat het belangrijk is een verdeling van de inspanning van de opvang van de bevolking in het kader van de metropoolvisie te voorzien. Ze is derhalve van mening dat in het bijzonder de 2 Brabanten bij de reflecties betrokken moeten

notamment.

Ainsi, la Commission regrette la précipitation avec laquelle le gouvernement a agi et qui n'apporte pas forcément une réponse à la réalité.

Enfin, la Commission relève le manque de motivations du Gouvernement, quant au choix d'ouvrir deux zones du PDI parmi la dizaine de zones identifiées dans ce plan.

1.3. Procédure

1.3.1. Contradiction dans la législation

Considérant que le Conseil consultatif du Logement souligne la contradiction qui existe par rapport aux délais dans lesquels le Conseil Consultatif du Logement doit rendre son avis selon que l'on se réfère au CoBAT (art.25§4 : 60 jours, sans possibilité de prolongation) ou au Code du Logement. (art. 107 : 30 jours, avec possibilité de dérogation pour prolonger ce délai).

Qu'il rappelle, par ailleurs, l'art. 43 § 3 du CoBAT, conférant à la Commune un droit de demander un avis au CCL sur un projet de P.P.A.S. ou de P.C.D., alors que le Code du Logement, dans l'art. 104, ne donne ce droit qu'aux Ministres du Gouvernement régional.

Que, faute d'éclaircissements à cet égard, le Conseil Consultatif n'a jamais remis les avis sollicités par diverses Communes sur ces objets et dans le cas présent ne peut approfondir la question autant qu'il le souhaiterait.

La Commission estime que ces considérations n'entrent pas dans le cadre du projet de PRAS

1.3.2. Modification des plans (CoBAT art 24)

Considérant que la Commune de Grimbergen fait remarquer que le projet de PRAS ne fait pas usage de la faculté qu'il a d'indiquer les modifications à apporter aux plans communaux de développement et aux plans particuliers d'affectation du sol. (article 24 du CoBAT); de même les motifs permettant de s'écarter des orientations retenues au niveau des ZIU dans le PRD de 2002 n'apparaissent pas dans la motivation du projet.

worden.

De Commissie betreurt de snelheid waarmee de Regering gehandeld heeft, terwijl deze niet noodzakelijk aansluit op de werkelijke behoeften.

Tot slot wijst de Commissie erop dat de Regering haar keuze van de twee gebieden van het PIO uit de tientallen gebieden die geïdentificeerd worden in dit plan, niet gemotiveerd heeft.

1.3. Procedure

1.3.1. Tegenspraak in de wetgeving

Overwegende dat de Adviesraad voor Huisvesting benadrukt dat de termijn waarbinnen hij zijn advies moet indienen verschilt al naargelang men het BWRO raadpleegt (art. 25 § 4: 60 dagen, zonder mogelijkheid tot verlenging) of de Huisvestingscode (art. 107: 30 dagen, met mogelijkheid tot verlenging van deze termijn);

Dat de Adviesraad voor Huisvesting er bovendien aan herinnert dat art. 43 § 3 van het BWRO de Gemeenten het recht geeft om hem om advies te vragen inzake een ontwerp van BBP of van GemOP, terwijl art. 104 van de Huisvestingscode bepaalt dat dit recht alleen toekomt aan de Ministers van de Gewestregering;

Dat bij gebrek aan opheldering hiervan de Adviesraad nooit is ingegaan op de adviesaanvragen van verschillende Gemeenten aangaande deze materies en in dit geval niet zo diep kan ingaan op de kwestie als hij zou willen;

De Commissie is van mening dat deze overwegingen niet thuishoren in het kader van ontwerp van GBP.

1.3.2. Wijziging van de plannen (BWRO art. 24)

Overwegende dat de Gemeente Grimbergen opmerkt dat in het ontwerp van GBP geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid wijzigingen te vermelden die moeten worden aangebracht aan de gemeentelijke ontwikkelingsplannen en aan de bijzondere bestemmingsplannen (artikel 24 van het BWRO); ook wordt in de motivering van het ontwerp niet opgegeven om welke redenen er mag worden afgeweken van de richtsnoeren die worden gegeven voor de GSI in het GewOP van 2002;

Considérant qu'un réclamant regrette l'insécurité juridique créée par le projet de PRAS, dans la mesure où il devance la modification du PRD.

La Commission souligne que l'article 24 du CoBAT stipule que « [le PRAS] peut indiquer les modifications à apporter aux plans communaux de développement et aux plans particuliers d'affectation du sol. » Qu'il s'agit d'une faculté et non d'une obligation.

Elle regrette, par ailleurs, que le CoBAT ait été modifié ; en effet, une modification du PRAS peut être entreprise sans être prévue au préalable par le PRD.

1.4. Implications du projet de PRAS sur les PPAS en cours d'élaboration (PPAS encore non approuvés)

Considérant que la Commune d'Evere regrette de ne pas avoir été contactée lors de l'élaboration de la carte d'affectation du sol afin de mettre en évidence le travail communal sur l'analyse de la compatibilité des PPAS avec le PRAS ainsi que sur l'évolution des PPAS depuis l'approbation du PCD (abrogations, modification et élaborations de PPAS) ;

Considérant que la Commune de Ganshoren s'interroge de façon générale sur le devenir des PPAS en cours d'élaboration ;

Considérant que les Communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles s'interrogent quant à la possibilité d'introduire des PPAS dérogatoires sur des sites non visés par le PRAS qui sera approuvé ;

En particulier, que la Commune de Saint-Gilles s'interroge quant à l'insécurité juridique et le risque d'abrogation implicite ;

Considérant que la Commune d'Uccle s'inquiète de l'impact du projet de PRAS sur les plans particuliers d'affectation du sol n° 64 et n° 66 en cours d'élaboration, affectés dans des zones du PRAS pour lesquelles le projet de plan propose des modifications qui ne tiennent pas compte des études déjà réalisées ;

Overwegende dat een reclamant de rechtsonzekerheid betreurt die voortspuit uit het ontwerp van GBP, aangezien het vooruitloopt op de wijziging van het GewOP;

De Commissie benadrukt dat artikel 24 van het BWRO de volgende bepaling bevat: "Het [GBP] kan de wijzigingen vermelden die moeten worden aangebracht aan de gemeentelijke ontwikkelingsplannen en aan de bijzondere bestemmingsplannen." Het gaat hier om een mogelijkheid en niet om een verplichting.

Ze betreurt overigens dat het BWRO gewijzigd is en inderdaad een GBP gewijzigd kan worden zonder dat dit voorafgaand bepaald was in het GewOP.

1.4. Gevolgen van het ontwerp van GBP voor de BBP die worden opgesteld (nog niet goedgekeurde BBP)

Overwegende dat de Gemeente Evere betreurt niet geraadpleegd te zijn geweest bij de uitwerking van de kaart van de bodembestemming, zodat ze had kunnen laten zien welk werk ze verricht heeft aan de analyse van de verenigbaarheid van de BBP met het GBP en de evolutie van de BBP sinds de goedkeuring van het GOP (opheffingen, wijziging en opstellen van BBP);

Overwegende dat de Gemeente Ganshoren zich over het algemeen vragen stelt bij de toekomst van de BBP die momenteel worden opgesteld;

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht en Sint-Gillis zich afvragen of er afwijkende BBP kunnen worden ingevoerd met betrekking tot sites die niet vallen onder de momenteel onderzochte wijzigingen van het GBP;

Dat de Gemeente Sint-Gillis zich in het bijzonder vragen stelt bij de rechtsonzekerheid en het risico van impliciete opheffing;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel zich zorgen maakt over de gevolgen van het ontwerp van GBP voor de bijzondere bestemmingsplannen nr. 64 en nr. 66 die momenteel worden uitgewerkt en die betrekking hebben op gebieden van het GBP waarvoor het ontwerpplan wijzigingen voorstelt die geen rekening houden met de reeds uitgevoerde studies;

Considérant que la Commune de Jette souligne la problématique des subsides pour les études entamées de PPAS non conformes au projet de PRAS;

La Commission rappelle que l'article 42 du COBAT impose le respect des conditions suivantes pour l'élaboration d'un PPAS dérogeant au PRAS:

ne pas porter atteinte aux données essentielles du PRAS ;

motiver la dérogation par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existeraient pas au moment où le PRAS a été adopté ou approuvé; démontrer que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

La Commission estime néanmoins que l'interdiction de déroger au PRAS pour les futurs PPAS, suite à l'impossibilité de remplir la deuxième condition de l'article 42, ne devrait se limiter qu'aux dispositions expressément modifiées par le projet de modification du PRAS.

Elle rappelle également qu'une révision globale du PRAS suivra le PRDD et que la modification étudiée n'est en effet que partielle.

Elle demande au Gouvernement de confirmer cette interprétation.

1.5. Implications du projet de PRAS sur les PPAS existants (PPAS approuvés sous le PRAS 2001 ou PPAS antérieurs)

Considérant que les Communes d'Anderlecht, de Ganshoren et de Jette s'interrogent de façon générale sur le devenir des PPAS approuvés sous l'empire du PRAS 2001 ou même antérieurement ;

Que les Communes d'Anderlecht, de Ganshoren et de Jette sollicitent des précisions quant à la possibilité que le PPAS soit plus restrictif que le PRAS ;

Que les Communes d'Anderlecht et de Jette demandent que les abrogations implicites de PPAS existants et leurs incidences environnementales soient étudiées ;

Que la Commune de Jette demande plus particulièrement que les périmètres des

Overwegende dat de Gemeente Jette wijst op de problematiek van de subsidies voor reeds begonnen studies voor BBP die niet in overeenstemming zijn met het ontwerp van GBP;

De Commissie herinnert eraan dat artikel 42 van het BWRO bepaalt dat aan de volgende voorwaarden voldaan moet zijn voor de uitwerking van een BBP dat afwijkt van het GBP:

er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het GBP;

de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoefte die niet bestonden op het ogenblik dat het GBP werd vastgesteld of goedgekeurd;

er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg.

De Commissie is echter van mening dat, voor toekomstige BBP 's, het verbod af te wijken van het GBP, omdat niet voldaan kan worden aan de tweede voorwaarde van artikel 42, zich zou moeten beperken tot de bepalingen die uitdrukkelijk gewijzigd worden door het ontwerp van wijziging van het GBP.

Ze herinnert er ook aan dat er een algehele herziening van het GBP zal volgen op het GPDO en dat de onderzochte wijziging slechts gedeeltelijk is. Ze vraagt de Regering deze interpretatie te bevestigen.

1.5. Gevolgen van het ontwerp van GBP voor de bestaande BBP (BBP goedgekeurd op grond van het GBP van 2001 of oudere BBP)

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht, Ganshoren en Jette zich over het algemeen vragen stellen over de toekomst van de BBP die zijn goedgekeurd op grond van het GBP van 2001 of nog daarvoor;

Dat de Gemeenten Anderlecht, Ganshoren en Jette vragen om precisering betreffende de mogelijkheid dat het BBP restrictiever is dan het GBP;

Dat de Gemeenten Anderlecht en Jette vragen dat de bestaande impliciete opheffingen van de BBP en hun milieueffecten worden bestudeerd;

Dat de Gemeente Jette meer bepaald vraagt dat de perimeters van de impliciete opheffingen

abrogations implicites soient relevés graphiquement en vertu de l'article 24 du CoBAT ;

Considérant qu'un réclamant rappelle que l'adoption d'un nouveau plan régional d'affectation du sol même partiel emportera des conséquences en termes d'abrogation implicite des PPAS existants ;

Que les dispositions non conformes des plans inférieurs seront implicitement abrogées au jour de l'entrée en vigueur du PRAS modifié ; que ce principe fut rappelé par le Conseil d'Etat, à l'occasion notamment d'un arrêt de principe dit « Val d'Or » du 10 septembre 1998, que cet arrêt rappelle le principe de la hiérarchie des normes qui trouve son expression dans l'article 159 de la Constitution ;

Considérant que le réclamant rappelle la portée de la circulaire n° 15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite qui a opéré une distinction entre la réalisation d'une affectation principale du PRAS et la réalisation des affectations secondaires de ce plan ; que les principes repris dans cette circulaire reposent sur le fait qu'un plan inférieur ne peut tenir en échec la mise en œuvre d'un plan supérieur : le PRAS dans le cas présent ; que cela signifie qu'un PPAS ne peut, par la teneur des précisions qu'il comporte, porter atteinte à une donnée essentielle du PRAS ; que selon cette même circulaire, doivent dès lors être considérées comme abrogées les dispositions d'un PPAS qui empêchent la réalisation de l'affectation principale de la zone concernée du PRAS ainsi que celles qui font obstacle à l'application des prescriptions générales du PRAS considérées comme données essentielles ; que par contre, lorsque le plan inférieur empêche uniquement la réalisation d'une ou de plusieurs affectations accessoires autorisées par le plan supérieur, il ne porte pas atteinte à une donnée essentielle du plan supérieur et n'est donc pas implicitement abrogé ;

Considérant que l'intervenant rappelle également que l'abrogation implicite s'impose lorsqu'un PPAS autorise ce que le PRAS interdit ;

grafisch worden weergegeven krachtens artikel 24 van het BWRO;

Overwegende dat een reclamant eraan herinnert dat de goedkeuring van een nieuw gewestelijk bestemmingsplan, ook indien gedeeltelijk, gevolgen zal hebben voor de impliciete opheffing van de bestaande BBP;

Dat de niet-conforme bepalingen van de ondergeschikte plannen impliciet worden opgeheven op de dag van de inwerkingtreding van het gewijzigde GBP; dat de Raad van State heeft herinnerd aan dit principe naar aanleiding van het principearrest Val d'Or van 10 september 1998, waarin herinnerd wordt aan het principe van de normenhiërarchie die is vastgelegd in artikel 159 van de Grondwet;

Overwegende dat de reclamant herinnert aan de draagwijdte van omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen de realisatie van een hoofdbestemming van het GBP en de realisatie van de secundaire bestemmingen van dat plan; dat de principes die zijn opgenomen in deze omzendbrief berusten op het feit dat een lager plan de uitvoering van een hoger plan, in dit geval het GBP; niet mag dwarsbomen; dat dat betekent dat een BBP geen preciseringen mag bevatten die afbreuk doen aan een wezenlijk element van het GBP; dat volgens deze omzendbrief de bepalingen van een BBP die de realisatie van de hoofdbestemming van het betrokken gebied van het GBP verhinderen, alsmede de bepalingen die de toepassing belemmeren van een van de algemene voorschriften van het GBP die worden beschouwd als een wezenlijk element, derhalve worden beschouwd als opgeheven; dat wanneer het lagere plan daarentegen slechts de realisatie beperkt van een of meer toekomstige bestemmingen die het hogere plan toelaat, het geen afbreuk doet aan een wezenlijk element van het hogere plan en dus niet impliciet opgeheven wordt;

Overwegende dat de reclamant er ook aan herinnert dat de impliciete opheffing zich voordoet wanneer het BBP iets toelaat wat het GBP verbiedt;

La Commission rappelle qu'il faut appliquer la circulaire numéro 15 dans le cas des abrogations implicites de PPAS.

Dans cette optique, la Commission rappelle l'importance de distinguer clairement les fonctions principales et secondaires dans les prescriptions.

Elle attire également l'attention du Gouvernement sur l'arrêt de la Cour européenne de Justice du 22 mars 2012. Selon cet arrêt, si un PPAS abrogé « s'insère dans une hiérarchie d'actes d'aménagement du territoire, dès lors que ces actes prévoient des règles d'occupation du sol suffisamment précises, qu'ils ont eux-mêmes fait l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement et qu'il peut être raisonnablement considéré que les intérêts que la directive 2001/42 vise à protéger ont été suffisamment pris en compte dans ce cadre », l'abrogation ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale au sens de la directive.

La Commission souligne ainsi que dans les parties du territoire où des PPAS seraient implicitement abrogés, les modifications apportées par le projet de PRAS sont d'application et ont déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1.6. Incidences du projet de PRAS sur les demandes de permis et certificats en cours d'instruction ou prochainement introduits

Considérant que la Commune de Jette observe qu'en application de l'article 194 du CoBAT, les permis et certificats devront être refusés si non conformes au projet de PRAS dont la date de prise d'effet a été portée au lendemain de l'enquête publique (concerne notamment les dossiers déjà introduits mais non encore délivrés ou refusés); que cette disposition est susceptible de remise en cause de dossiers en cours d'instruction;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert ainsi que plusieurs réclamants regrettent l'absence de mesures transitoires dans les prescriptions du projet de PRAS et s'interrogent quant aux conséquences sur les demandes de

De Commissie herinnert eraan dat omzendbrief nummer 15 moet worden toegepast in het geval van impliciete opheffing van BBP.

In dit opzicht herinnert de Commissie eraan dat het belangrijk is een duidelijk onderscheid te maken tussen de hoofdbestemmingen en de secundaire bestemmingen in de voorschriften.

Ze vestigt ook de aandacht van de Regering op het arrest van het Europees Gerechtshof van 22 maart 2012. In dit arrest wordt gesteld dat wanneer een ingetrokken BBP "tot een hiërarchische orde van handelingen inzake ruimtelijke ordening behoort, wanneer deze besluiten bepalingen bevatten die de bestemming van de grond voldoende duidelijk aangeven, deze besluiten zelf het voorwerp van een milieubeoordeling zijn geweest en redelijkerwijs mag worden aangenomen dat in dit verband voldoende rekening is gehouden met de belangen die richtlijn 2001/42 beoogt te beschermen"; en de intrekking moet niet onderworpen ~~moet~~ worden aan een milieubeoordeling in de zin van de richtlijn.

De Commissie benadrukt derhalve dat in de delen van het grondgebied waar een BBP impliciet zou worden opgeheven, de wijzigingen die worden aangebracht door het ontwerp van GBP van toepassing zijn; en dat deze reeds het voorwerp hebben uitgemaakt van een milieubeoordeling.

1.6. Gevolgen van het ontwerp van GBP voor de vergunnings- en attestaanvragen die momenteel worden onderzocht of die in de nabije toekomst worden ingediend

Overwegende dat de Gemeente Jette opmerkt dat bij toepassing van artikel 194 van het BWRO de vergunningen en attesten die niet in overeenstemming zijn met het ontwerp van GBP, moeten worden geweigerd, indien dit ontwerp in werking treedt op de dag na het openbaar onderzoek (dit heeft met name betrekking op de dossiers die reeds zijn ingediend maar nog niet zijn goedgekeurd of geweigerd); dat deze bepaling de dossiers die momenteel onderzocht worden, op de helling kan zetten;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe en verscheidene reclamanten betreuren dat er geen overgangsmaatregelen opgenomen zijn in de voorschriften van het ontwerp van GBP en zich afvragen wat de gevolgen zijn voor de

permis et certificats d'urbanisme ou de lotir en cours d'instruction ; que certains relèvent une insécurité juridique défavorable ;

Considérant que plusieurs réclamants sollicitent que des délais ou mesures transitoires soient instaurés non seulement pour les permis déjà introduits mais également pour les projets en cours de préparation ;

Considérant que la Ville de Bruxelles et la Commune d'Anderlecht observent que le CoBAT ne définit pas la notion de « projet de plan », qu'il s'agisse d'un plan régional (PRD ou PRAS) ou communal (PCD ou PPAS) ; que cette précision est indispensable car la prise d'effet d'un projet de plan conditionne l'instruction des dossiers de permis d'urbanisme ou de lotir conformément à l'article 194 du CoBAT ;

Que la Commune d'Anderlecht demande si la prise d'effet du plan au lendemain de l'enquête publique s'applique également aux plans communaux ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre réfute la régularité des articles 153, § 4 et 194, § 1er, du CoBAT qui ont pour effet d'emporter le refus des demandes de permis en cours d'instruction sur base du projet de plan modificatif entré en vigueur ;

Que les dispositions du CoBAT à cet égard sont incohérentes depuis la modification apportée par la réforme du 14 mai 2009 ; que ces dispositions du CoBAT comportent toujours des effets juridiques liés à l'entrée en vigueur du projet de plan modificatif alors que la réforme avait justement pour objectif de les supprimer afin de se conformer à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat au regard de l'article 6, § 4, de la convention d'Aarhus et l'article 6, § 2, de la directive 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; qu'il y a dès lors lieu de s'inquiéter des conséquences de ce projet de plan sur l'instruction de certaines demandes de permis d'urbanisme en cours ;

aanvragen tot stedenbouwkundige attesten of vergunningen of verkavelingsvergunningen die momenteel onderzocht worden; dat sommigen spreken van rechtsonzekerheid, wat schadelijk is;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen dat er overgangstermijnen of -maatregelen worden ingevoerd, niet alleen voor de vergunningsaanvragen die al zijn ingediend, maar ook voor de projecten waarvan de voorbereidingen aan de gang zijn;

Overwegende dat de Stad Brussel en de Gemeente Anderlecht opmerken dat het BWRO geen definitie bevat van het begrip "ontwerpplan", of het gaat om een gewestelijk plan (GewOP of GBP) of een gemeentelijk plan (GOP of BBP); dat deze precisering onmisbaar is omdat de inwerkingtreding van een ontwerpplan bepalend is voor het onderzoek van de aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 194 van het BWRO;

Dat de Gemeente Anderlecht vraagt of de inwerkingtreding van het plan op de dag na het openbaar onderzoek ook geldt voor gemeentelijke plannen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe de rechtsgeldigheid weerlegt van de artikelen 153, § 4, en 194, § 1, van het BWRO, die inhouden dat vergunningsaanvragen waarvan het onderzoek lopende is, moeten worden geweigerd op basis van een in werking getreden ontwerpplan van wijziging;

Dat de bepalingen van het BWRO in dit opzicht incoherent zijn sinds de wijziging die is doorgevoerd met de hervorming van 14 mei 2009; dat deze bepalingen van het BWRO nog altijd rechtsgevolgen inhouden die samenhangen met de inwerkingtreding van het ontwerpplan van wijziging, terwijl de hervorming net tot doel had deze te schrappen, teneinde zich te schikken naar het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State gelet op artikel 6, § 4, van het Verdrag van Aarhus en artikel 6, § 2, van de Richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's; dat men zich derhalve zorgen moet maken over de gevolgen van dit ontwerpplan voor het lopende onderzoek van sommige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen;

Considérant que la Commune d'Auderghem s'interroge également quant à la prise d'effet du projet de PRAS, telle que définie par le conseil du Cabinet du Ministre-Président ;

La Commission prend acte des dispositions des articles 153§4 et 194§1er mais demande au Gouvernement de clarifier et de justifier la date d'entrée en application de cet article.

1.7. Hiérarchie des plans

Considérant que le Conseil consultatif du logement (CCL), le Conseil de l'Environnement, les Communes d'Uccle, de Schaerbeek, de Koekelberg, ainsi que d'autres réclamants regrettent le non respect, dans la procédure, de la hiérarchie des plans PRDD / PRAS.

Que cela aurait permis d'avoir une meilleure vision globale des besoins de développement et d'intégrer un plus large débat démocratique.

Que, de plus, un réclamant met en doute les objectifs du Gouvernement dans ce projet de PRAS.

Considérant que les Communes d'Anderlecht, de Molenbeek-Saint-Jean, d'Auderghem et de Jette estiment que la logique du développement de la ville serait de repenser le PRDD et le RRU avant tout nouveau projet de PRAS.

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe souligne le contexte incertain dans lequel s'inscrit ce projet de PRAS, étant donné l'adoption imminente du PRDD et la révision complète du PRAS 2001.

Que la Commune d'Auderghem estime, par ailleurs, qu'il conviendrait de procéder dans l'ordre et de ne modifier le plan régional d'affectation du sol qu'une seule fois, après révision du PRD.

Considérant que des réclamants estiment qu'une évaluation complète et indépendante des effets des prescriptions du PRAS 2001 et de ses lacunes, en termes d'opérabilité, doit être établie avant toute proposition de nouveau projet de PRAS.

Overwegende dat de Gemeente Oudergem zich ook vragen stelt bij de inwerkingtreding van het ontwerp van GBP, zoals bepaald door de kabinetsraad van de Minister-President;

De Commissie neemt akte van de bepalingen van de artikelen 153, §4, en 194, §1, maar vraagt aan de Regering om de datum van inwerkingtreding van dit artikel te verduidelijken en te motiveren .

1.7. Hiërarchie van de plannen

Overwegende dat de Adviesraad voor Huisvesting (ARH), de Raad voor het Leefmilieu, de Gemeenten Ukkel, Schaerbeek, Koekelberg en andere reclamanten betreuren dat de hiërarchie van de plannen GPDO/GBP niet in acht genomen is tijdens de procedure;

Dat dat een betere globale visie op de ontwikkelingsbehoeften en een breder democratisch debat zou hebben mogelijk gemaakt;

Dat bovendien een reclamant de bedoelingen van de Regering met betrekking tot dit ontwerp van GBP in twijfel trekken;

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Oudergem en Jette van mening zijn dat het een logischer gang van zaken in het stadsontwikkelingsbeleid geweest zou zijn om eerst het GPDO en de GSV te herzien en dan pas een ontwerp van GBP voor te leggen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem benadrukt dat dit ontwerp van GBP wordt gepresenteerd in een onzekere context, gezien de nakende goedkeuring van het GPDO en de volledige herziening van het GBP van 2001;

Dat de Gemeente Oudergem bovendien van mening is dat het gepast zou zijn te werk te gaan in deze volgorde en het gewestelijke bestemmingsplan slechts één keer te wijzigen, na de herziening van het GewOP;

Overwegende dat verscheidene reclamanten van mening zijn dat er een volledige en onafhankelijke beoordeling gemaakt moet worden van de gevolgen van de voorschriften van het GBP van 2001 en de lacunes op het gebied van uitvoerbaarheid, alvorens er een nieuw ontwerp van GBP kan worden voorgesteld;

Que le projet modifie très sensiblement les grandes orientations stratégiques du PRD (par exemple la fonction résidentielle devient l'égale de la fonction bureau) et sans que les droits acquis ne soient préservés.

Qu'ils demandent dès lors que cette proposition de modification soit d'abord inscrite dans la modification du PRD.

Considérant que des réclamants, ainsi que l'IBGE estiment que le projet de PRAS ne peut être adopté avant modifications et nouvelle enquête publique, suite à l'adoption du PRDD. Ils demandent ainsi de respecter de la hiérarchie des plans

Qu'ils estiment que la planification stratégique doit précéder la planification réglementaire.

Que l'IBGE estime préférable, en effet, d'établir les lignes directrices de développement régional dans le cadre du PRDD avant de redéfinir l'affectation du sol même partiellement, vu les enjeux qui interagissent l'un sur l'autre.

Que certains estiment, en effet, que des options stratégiques à prendre ne pourront éventuellement être concrétisées, puisque des mesures déjà adoptées dans le projet de PRAS les rendraient impossibles.

Qu'une réflexion stratégique en amont, nécessaire au maintien des équilibres sociaux, doit éclairer sur la proportion et le profil socio-économique que la Région peut et/ou veut absorber de cette augmentation de population.

Considérant qu'un réclameur estime, de plus, qu'il est nécessaire que les autorités aient une vision claire sur les objectifs de développement (type d'économie à développer, les concepts de mobilité, ..)

Qu'il faut de plus pouvoir garantir la qualité des différents développements (habitat, espaces publics, équipements, ...) et prévoir des mesures en ce sens ;

Qu'il est nécessaire d'avoir un cadre légal (dont le PRAS et d'autres instruments que le Gouvernement doit mettre en place) pour mener

Dat het project de zeer grote strategische richtsnoeren van het GewOP aanzienlijk wijzigt (zo wordt de woonfunctie gelijkgesteld aan de kantoorfunctie) zonder behoud van de verworven rechten;

Dat ze derhalve vragen dat dit voorstel tot wijziging eerst wordt ingeschreven in de wijziging van het GewOP;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, alsmede het BIM, van mening zijn dat het ontwerp van GBP niet kan worden goedgekeurd voor het gewijzigd is, na de goedkeuring van het GPDO, en er een nieuw openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden. Ze vragen dus om de hiërarchie van de plannen te respecteren;

Dat ze van mening zijn dat de strategische planning moet voorafgaan aan de regelgevende planning;

Dat het BIM van mening is dat het de voorkeur verdient richtsnoeren voor de gewestelijke ontwikkeling op te stellen in het kader van het GPDO alvorens de bodembestemming te veranderen, ook al is het maar gedeeltelijk, gezien de wisselwerking tussen de verschillende aspecten;

Dat bepaalde reclamanten van mening zijn dat bepaalde strategische opties eventueel geen concrete vorm meer zullen kunnen krijgen doordat ze onmogelijk zijn gemaakt door maatregelen die al zijn goedgekeurd in het ontwerp van GBP;

Dat een voorafgaande strategische reflectie, nodig voor de handhaving van het sociale evenwicht, een licht moet werpen op het aandeel en het sociaaleconomisch profiel van de bevolkingstoename die het gewest wil en/of kan opvangen;

Overwegende dat een reclamant bovendien van mening is dat het nodig is dat de autoriteiten een duidelijke visie hebben op de ontwikkelingsdoelstellingen (soort te ontwikkelen economie, mobiliteitsconcepten enz.)

Dat bovendien de kwaliteit van de verschillende ontwikkelingen (woningen, openbare ruimten, voorzieningen enz.) gegarandeerd moet worden en dat er maatregelen in die richting genomen moeten worden;

Dat het nodig is een wettelijk kader te hebben (waaronder het GBP en andere instrumenten die de Regering moet invoeren) om op een globale en

à bien, de manière globale et cohérente, tous ces objectifs et les conséquences territoriales de leur intégration.

Que ces réflexions et options seront sans doute abordées dans le PRDD mais que le présent PRAS préjuge visiblement de ses conclusions.

Que cette procédure n'est pas démocratique puisque ni les habitants, ni les instances ne peuvent, de ce fait, évaluer la pertinence et/ou comprendre les motivations de ces conclusions.

La Commission adhère à la plupart de ces observations et estime qu'il est nécessaire de développer une vision globale de l'évolution de la Région en déterminant les priorités de développement et d'aménagement du territoire requis par les besoins économique, sociaux, culturels, de déplacement et d'environnement ; que cette analyse devrait trouver sa place au sein du PRD ;

qu'ainsi, les modifications du PRAS, résultant de cette analyse, gagneraient en cohérence, seraient plus complètes et porteraient sur l'ensemble des éléments qui touchent au développement régional

La Commission estime, par ailleurs, que ces objectifs doivent être traduits au sein des différents outils d'aménagement du territoire.

1.8. Processus de consultation

Considérant qu'un réclamant s'étonne que le PRAS démographique n'ait pas fait l'objet d'un processus participatif, contrairement au PRDD en cours d'élaboration.

Qu'un réclamant, demande en outre, que les instances consultatives, et unions professionnelles soient associées en amont à la rédaction de cette modification.

Considérant qu'un réclamant, ainsi que les Communes de Koekelberg, Ganshoren, Uccle, Jette, Molenbeek-St-Jean, Woluwe-St-Lambert, Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Berchem-Sainte-Agathe, Forest, Watermael-Boitsfort, Woluwe-St-Pierre, Anderlecht, la Ville de Bruxelles regrettent de ne pas avoir été consultées préalablement;

cohérente manier al deze doelstellingen en de territoriale gevolgen van hun integratie tot een goed einde te brengen;

Dat de bedenkingen en opties waarschijnlijk behandeld zullen worden in het GPDO, maar dat dit GBP duidelijk vooruitloopt op de conclusies daarvan;

Dat deze werkwijze niet democratisch is, aangezien noch de inwoners, noch de instanties de motivering van deze conclusies kunnen beoordelen en/of begrijpen;

De Commissie schaart zich achter het merendeel van deze opmerkingen en acht het nodig een globale visie op de evolutie van het gewest te ontwikkelen, door de prioriteiten inzake ontwikkeling en ruimtelijke ordening te bepalen, op basis van de economische, sociale, culturele, mobiliteits- en milieueisen; dat deze analyse moet gebeuren in het kader van het GewOP;

dat de wijzigingen van het GBP die voortkomen uit deze analyse, coherenter en vollediger zouden zijn en betrekking zouden hebben op alle elementen die te maken hebben met de ontwikkeling van het gewest.

De Commissie is bovendien van mening dat deze doelstellingen moeten worden weerspiegeld in de verschillende instrumenten inzake ruimtelijke ordening.

1.8. Raadplegingsprocedure

Overwegende dat een reclamant zich erover verbaast dat het demografische GBP niet onderworpen is aan een participatief proces, in tegenstelling tot het GPDO dat momenteel wordt opgesteld;

Dat een reclamant bovendien vraagt dat de adviesorganen en beroepsverenigingen voorafgaand betrokken worden bij de opstelling van deze wijziging;

Overwegende dat een reclamant, evenals de Gemeenten Koekelberg, Ganshoren, Ukkel, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Lambrechts-Woluwe, Schaerbeek, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Agatha-Berchem, Vorst, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Pieters-Woluwe, Anderlecht en de Stad Brussel betreuren niet vooraf geraadpleegd te zijn geweest;

Que de telles consultations auraient pu avoir un impact positif sur le projet de modification et amener une plus grande cohérence dans les propositions et les modifications avancées (par leur vision et connaissance de terrain, l'actualisation et la correction du précédent plan). Qu'en outre, la Commune de Berchem-Sainte-Agathe regrette qu'elle n'ait pas eu la possibilité de proposer des modifications graphiques ou littérales afférentes à son territoire.

Considérant que la Commune de Watermael-Boitsfort regrette le manque de préparation préalable et d'information, tant des agents communaux que du grand public

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre souligne qu'aucune invitation officielle et formelle n'a été adressée au Conseil communal afin de lui demander de se prononcer sur le projet de plan modificatif à l'examen

Considérant le souhaite de réclamants que les riverains concernés soient consultés au cas par cas et qu'un dialogue soit établi avec eux, particulièrement pour ceux parmi les plus démunis qui n'ont pas facilement accès à l'information.

Considérant que la Région flamande souhaite qu'à l'avenir une meilleure collaboration soit établie, dans le cadre de l'accord de coopération entre les 3 Régions.

Qu'elle estime qu'une consultation préalable à l'enquête publique est indispensable dans le cadre du développement de projets qui peuvent avoir un impact au-delà des limites régionales.

Que d'autres réclamants, dont le Conseil de l'Environnement, demandent que les réflexions du projet de PRAS dépassent les limites de la Région.

Qu'il faut prendre en compte le potentiel de l'hinterland de Bruxelles, avec ses enjeux économiques, sociaux voire culturels et écologiques, (le futur RER en renforcera les influences).

Que la planification doit, dès lors, dépasser les limites régionales, de même qu'une concertation avec les autres régions est nécessaire, tout en préservant l'autonomie régionale.

Dat dergelijke raadplegingen een positieve invloed kunnen hebben op het ontwerp van wijziging en kunnen zorgen voor een grotere coherentie van voorstellen en wijzigingen (door hun visie op en kennis van het terrein, de actualisering en correctie van het vorige plan);

Dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem bovendien betreurt dat ze niet de mogelijkheid heeft gehad om wijzigingen voor te stellen aan de grafische of schriftelijke voorschriften met betrekking tot haar grondgebied;

Overwegende dat de Gemeente Watermaal-Bosvoorde het gebrek aan voorbereiding en voorafgaande informatieverstrekking aan zowel de gemeentebesturen als het grote publiek betreurt;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe benadrukt dat de gemeenteraad geen officiële en formele uitnodiging heeft ontvangen om zich uit te spreken over het thans onderzochte ontwerp van wijziging

Overwegende dat reclamanten willen dat de betrokken omwonenden geval per geval geraadpleegd worden en dat er met hen in dialoog getreden wordt, met name met de minst bedeelden onder hen, die niet gemakkelijk toegang tot informatie hebben;

Overwegende dat het Vlaamse Gewest wenst dat er in de toekomst beter samengewerkt wordt in het kader van het samenwerkingsakkoord tussen de 3 Gewesten;

Dat het Vlaamse Gewest van mening is dat raadpleging voorafgaand aan het openbaar onderzoek onmisbaar is in het kader van de ontwikkeling van projecten waarvan de effecten de gewestgrenzen kunnen overschrijden;

Dat andere reclamanten, waaronder de Raad voor het Leefmilieu, vragen om overwegingen die de gewestgrenzen overschrijden, te laten meespelen in het ontwerp van GBP;

Dat er rekening gehouden moet worden met het potentieel van het hinterland van Brussel, met de economische, sociale en zelfs culturele en ecologische aspecten ervan (het toekomstige GEN zal de invloed ervan versterken);

Dat de planning derhalve verder moet gaan dan de gewestgrenzen, en dat overleg met de andere gewesten nodig is, maar met behoud van de gewestelijke autonomie;

La Commission soutient ces observations et encourage le gouvernement à développer un processus de concertation préalable, entre autres, avec les Communes bruxelloises et les Régions. Elle demande également de prévoir des moyens supplémentaires afin de pouvoir organiser des séances d'information dans les communes, en veillant, de façon proactive, à atteindre toutes les catégories de la population, afin que tous puissent avoir accès à l'information.

De Commissie steunt deze opmerkingen en spoort de Regering aan om een proces van voorafgaand overleg met onder andere de Brusselse gemeenten en de Gewesten, op gang te brengen. Ze vraagt ook om extra middelen te voorzien zodat er informatiesessies georganiseerd kunnen worden in de gemeenten, door er op te letten dat op een proactieve manier alle lagen van de bevolking bereikt worden, zodat iedereen toegang heeft tot de informatie.

1.9. Réforme CoBAT 2009 – jurisprudence avis instances - modifications substantielles

Considérant que la Ville de Bruxelles, ainsi que les communes de Molenbeek-Saint-Jean, de Woluwe-Saint-Pierre, et d'autres réclamants soulignent que, suite aux modifications du CoBAT du 14 mai 2009, la demande d'avis aux conseils communaux se fait simultanément à l'enquête ; que les Conseils communaux doivent dès lors se prononcer sans pouvoir prendre connaissance d'éventuelles remarques ou observations que leurs habitants auraient émises lors de l'enquête publique ;

Que certains de ces réclamants attirent l'attention du gouvernement sur le risque, du fait de la remise des avis des conseils communaux et instances simultanément à l'enquête publique et non plus après, de devoir recommencer l'enquête publique, en ce, que des modifications substantielles suggérées par un avis d'une instance consultative et qui ne s'appuieraient pas sur une réclamation formulée au cours de l'enquête publique ne peuvent être intégrées dans le plan définitif sans avoir à recommencer la procédure d'enquête.

La Commission rappelle que cette modification du CoBAT, inspirée de la convention d'Aarhus en matière d'environnement, avait pour but de permettre la prise en compte des observations et avis des instances et des communes, remis simultanément à l'enquête publique, au même titre que celles des citoyens.

1.10. Délais de remise d'avis –publicité-enquête publique

Considérant que la Commune d'Anderlecht estime que le planning imposé aux conseils communaux raccourcit encore les délais ; elle s'interroge dès lors si un conseil communal peut raisonnablement prendre connaissance du contenu du projet et émettre un avis?

Considérant qu'un réclamant regrette de n'avoir pu - compte tenu de l'ampleur des documents et du délai court de l'enquête - réserver à son examen et ses réclamations, un caractère plus

1.9. Hervorming BWRO 2009 – rechtspraak adviesorganen - essentiële wijzigingen

Overwegende dat de Stad Brussel, alsmede de Gemeenten Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Pieters-Woluwe en andere reclamanten benadrukken dat ingevolge de wijzigingen van het BWRO van 14 mei 2009, het verzoek om advies aan de gemeenteraden tegelijkertijd plaatsvindt met het openbaar onderzoek; Dat de gemeenteraden zich derhalve moeten uitspreken zonder kennis te kunnen nemen van de eventuele opmerkingen of bezwaren die hun inwoners hebben gemaakt tijdens het openbaar onderzoek;

Dat sommige reclamanten de aandacht van de Regering erop vestigen dat het feit dat de gemeenteraden en overige organen advies moeten uitbrengen terwijl het openbaar onderzoek loopt in plaats van daarna, het risico inhoudt dat het openbaar onderzoek herbegonnen moet worden, aangezien essentiële wijzigingen die worden voorgesteld door een adviesorgaan, zonder dat dit gesteund is op een bezwaar dat naar voren is gebracht tijdens het openbaar onderzoek, niet kunnen worden verwerkt in het definitieve plan zonder de procedure van openbaar onderzoek te moeten herbeginnen;

De Commissie herinnert eraan dat deze wijziging van het BWRO, die is geïnspireerd op het Verdrag van Aarhus betreffende het milieu, het mogelijk moest maken de opmerkingen en adviezen van de organen en Gemeenten, die worden ingediend terwijl het openbaar onderzoek aan de gang is, gelijk met deze van de burgers te behandelen.

1.10. Termijnen voor het uitbrengen van advies – bekendmaking-openbaar onderzoek

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht van mening is dat de planning die wordt opgelegd aan de gemeenteraden de termijnen nog verkort; dat ze zich derhalve afvraagt of men redelijkerwijs van een gemeenteraad kan verwachten dat deze kennis neemt van het ontwerp en een advies uitbrengt;

Overwegende dat een reclamant betreurt dat hij - gezien de omvang van het document en de korte termijn van het onderzoek - niet grondiger te werk is kunnen gaan bij het onderzoek en de

approfondi. Il craint dès lors des omissions et que divers de leurs souhaits n'aient pu être exprimés.

Considérant que le Conseil consultatif du Logement précise que par manque de temps, il ne prévoit pas d'amendement aux prescriptions du projet de PRAS.

Qu'il ne doit pas en être déduit que le Conseil approuve tacitement les points sur lesquels il ne se prononce pas.

Alors que les modifications proposées peuvent avoir une portée sur l'ensemble du développement de la ville, la qualité de vie, le prix du terrain.

Considérant qu'un réclamant estime que rien ne justifie la précipitation de mise à l'enquête publique pendant les vacances, alors que l'essor démographique n'est envisagé qu'en 2020.

Que les délais pour se prononcer sont extrêmement courts, vu la complexité du projet
Que la Commune d'Auderghem, ainsi que le Conseil de l'Environnement regrettent qu'un quart du délai d'enquête se déroule durant les vacances scolaires.

La Commission recommande d'éviter de mettre à l'enquête publique un plan d'une telle importance pendant les congés scolaires.

1.11. Information- Documents EP

Considérant que des réclamants soulignent que le PRAS «démographique» ... n'est pas démocratique : le «gigantisme» du texte ne plaide pas pour une compréhension aisée de celui-ci.

Que des imprécisions et des erreurs, prêtant à confusion, figurent dans les textes.

Que, de plus, un regroupement général, soit par quartier, soit par thème, aurait également facilité la lecture des documents.

Considérant qu'un réclamant souligne que pour meilleure compréhension du projet, une fusion de la brochure explicative avec le projet et le rapport d'incidences environnementales (RIE), aurait été préférable.

Considérant que la Commune d'Anderlecht estime qu'une version coordonnée complète des prescriptions graphiques du PRAS pourrait faciliter

formulering van zijn bezwaren. Hij vreest derhalve dat hij onvolledig is geweest en niet alle wensen tot uitdrukking heeft gebracht;

Overwegende dat de Adviesraad voor Huisvesting preciseert dat hij bij gebrek aan tijd geen amendement op de voorschriften van het ontwerp van GBP vraagt;

Dat daaruit niet mag worden afgeleid dat de Raad de punten waarover hij zich niet uitspreekt, stilzwijgend goedkeurt;

Dat de voorgestelde wijzigingen van invloed kunnen zijn op de gehele stadsontwikkeling, de levenskwaliteit, de grondprijzen;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat niets de haastige onderwerping aan een openbaar onderzoek tijdens de vakantie rechtvaardigt, aangezien de demografische groei pas verwacht wordt tegen 2020;

Dat de termijnen om zich uit te spreken bijzonder kort zijn, gelet op de complexiteit van het ontwerp;
Dat de Gemeente Oudergem en de Raad voor het Leefmilieu betreuren dat een kwart van de termijn van het onderzoek valt binnen de schoolvakantie;

De Commissie raadt aan het openbaar onderzoek voor een plan dat zo belangrijk is, niet te laten plaatsvinden tijdens de schoolvakanties.

1.11. Informatieverstrekking -Documenten OO

Overwegende dat verscheidene reclamanten benadrukken dat het "demografische" GBP niet democratisch is: de tekst is zo "gigantisch" is, dat men hem niet gemakkelijk kan doorgronden;

Dat er onnauwkeurigheden en fouten in de teksten staan die leiden tot verwarring;

Dat een algemene groepering, per wijk of per thema, de lezing van de documenten ook vergemakkelijkt zou hebben;

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat het de begrijpelijkheid van het ontwerp ten goede gekomen zou zijn indien het samengevoegd was met de toelichtingsbrochure en het milieueffectenrapport (MER);

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht van mening is dat een gecoördineerde volledige versie van de grafische voorschriften van het GBP het

la gestion du territoire et l'instruction des dossiers.

Qu'il est impossible d'émettre un avis effectif et judicieux en l'absence de précisions sur les outils et mesures permettant de faire face aux incidences générées par le PRAS démographique.

La Commission juge que le RIE et l'ensemble des documents mis à l'enquête, sont particulièrement difficiles à appréhender. Elle recommande ainsi au Gouvernement, pour les plans suivants, de veiller à la synthèse, la clarté et la pédagogie dans la structure générale du document.

Elle souligne, en effet, qu'il est difficile de comprendre les deux parties du RIE ; elle estime qu'il aurait fallu expliquer pourquoi certaines options qui ont été analysées n'ont pas été retenues.

1.12. Demande d'information /études complémentaires

Considérant que le CERBC estime que les hypothèses faites par l'étude préalable sur le nombre de logements à l'hectare sont relativement faibles et que des hypothèses plus volontaristes, notamment en termes de densité auraient pu faire apparaître qu'il n'était sans doute pas nécessaire de modifier d'autres zones afin d'y faire insérer du logement ;

Que le CERBC demande par conséquent que des hypothèses plus volontaristes en matière de logement soient formulées ;

Considérant que l'IBGE, ainsi que d'autres réclamants, avant de consacrer une aussi grande partie de territoire nouveau, à fonction résidentielle et ses compléments, estiment utile de mener des études complémentaires, entre autres sur : le taux et l'intensité d'occupation actuelle des logements existants (disponibilité de logements ou parties de logements vides), les types, tailles, localisation des logements, en adéquation avec les besoins de la population annoncée.

Qu'un autre réclamateur estime de plus, qu'il faudrait étudier la composition des ménages en attente de logement et de ceux qui s'agrandissent.

beheer van het grondgebied en het onderzoek van de dossiers zou kunnen vergemakkelijken;

Dat het niet mogelijk is een doeltreffend en verstandig advies uit te brengen wanneer er geen precieze informatie verstrekt wordt over de bestaande instrumenten en maatregelen om het hoofd te bieden aan de gevolgen van het demografische GBP;

De Commissie is van oordeel dat het MER en alle documenten die onderworpen zijn aan het onderzoek bijzonder moeilijk te begrijpen zijn. Ze raadt de Regering derhalve aan om bij volgende plannen te letten op de bondigheid, helderheid en overzichtelijkheid van de algemene structuur van het document.

Ze benadrukt dat de twee delen van het MER moeilijk te begrijpen zijn; ze is van mening dat uitgelegd had moeten worden waarom sommige geanalyseerde opties niet weerhouden zijn.

1.12. Vraag om informatie/aanvullende studies

Overwegende dat de RLBHG van mening is dat de hypothesen van de voorafgaande studie over het aantal woningen per hectare vrij laag zijn en dat uit meer voluntaristische hypothesen, met name op het vlak van dichtheid, zou zijn gebleken dat het wellicht niet nodig was om andere gebieden te wijzigen om er huisvesting te kunnen creëren;

Dat de RLBHG bijgevolg vraagt om op het vlak van huisvesting meer voluntaristische hypothesen te formuleren;

Overwegende dat het BIM en andere reclamanten het nuttig achten, alvorens zo'n groot deel van het nieuwe grondgebied te wijden aan de woonfunctie en haar bijkomstigheden, aanvullende studies te verrichten, onder meer naar de bezettingsgraad van de bestaande woningen (beschikbaarheid van leegstaande woningen of delen van woningen), de types, groottes en locaties van de woningen, en de resultaten hiervan naast de verwachte behoeften van de bevolking te leggen;

Dat een andere reclamant bovendien van mening is dat de gezinssamenstelling bestudeerd moet worden van de gezinnen die wachten op een woning en de gezinnen die groter worden;

Que cela modifierait certainement le taux d'occupation moyen pris pour référence dans le projet de PRAS.

Qu'un autre réclamant met également l'accent sur la nécessité d'informations complémentaires des implications territoriales du développement économique souhaité (économie verte et développement durable, économie blanche (secteur de la santé et de la recherche, économie culturelle..).

Considérant que d'autres réclamants, dont le Conseil de l'Environnement, demandent que l'accès soit garanti de manière générale à toute étude susceptible d'éclairer tout citoyen, tant dans le cadre de travaux préparatoires à tout nouveau plan que dans le cadre de l'évaluation des plans existants. Et en particulier aux études qui fondent les raisonnements concernant les potentiels fonciers, ainsi qu'à celles qui objectivent la répartition de la croissance démographique et les besoins qu'elle engendre (équipements, types de logement,..).

Que l'IBGE estime que cela permettrait, de prendre la pleine mesure de l'enjeu et son cadre exact et de se prononcer valablement sur les propositions de modifications.

Considérant qu'un réclamant souhaite donner une nouvelle orientation au projet PRAS démographique, qui assume mieux les réalités démographiques, qui soit plus intègre quant à la procédure, plus intégré quant à ses dimensions et plus solidaire quant à sa population, avec un meilleur équilibre entre les forces endogènes et exogènes de l'économie et une approche volontariste du respect de l'environnement.

Considérant qu'un réclamant estime que le document mis à l'enquête ne fait pas référence à des éléments importants comme les contrats de quartier, la nouvelle ordonnance sur les logements vides, SDRB, Fonds du Logement, AIS...

Que cela permettrait de développer un maillage d'habitat au sein des quartiers et en améliorer le cadre de vie.

La Commission adhère en grande partie à ces réclamations. Elle renvoie à son avis supra sur la hiérarchie et l'évaluation des plans.

Dat dat zeker zou leiden tot een wijziging van de gemiddelde bezetting die als referentie wordt genomen in het ontwerp van GBP;

Dat een andere reclamant ook de nadruk legt op de nood aan aanvullende informatie met betrekking tot de territoriale gevolgen van de gewenste economische ontwikkeling (groene economie en duurzame ontwikkeling, witte economie (gezondheid en onderzoek, cultuur enz.));

Overwegende dat andere reclamanten, waaronder de Raad voor het Leefmilieu, vragen dat wordt gegarandeerd dat alle studies die de burger kunnen informeren, zowel in het kader van de parlementaire voorbereiding voor elk nieuw plan als in het kader van de beoordeling van de bestaande plannen, algemeen toegankelijk zijn, met name de studies die de redeneringen met betrekking tot het grondpotentieel bundelen, en de studies waarin een objectieve beschouwing wordt gemaakt van de verdeling van de demografische groei en de behoeften die daaruit voortkomen (voorzieningen, types woningen enz.);

Dat het BIM van mening is dat dit het mogelijk zou maken correct in te schatten waar het om gaat en de context te kennen en aldus een behoorlijk oordeel te vellen over de wijzigingsvoorstellen;

Overwegende dat een reclamant een nieuwe richting wil geven aan het ontwerp van demografisch GBP, één die beter rekening houdt met de demografische realiteit, die de procedures beter respecteert, die beter geïntegreerd is qua omvang en solidaire is wat betreft de bevolking, met een beter evenwicht tussen de endogene en exogene sterke punten van de economie en een proactieve aanpak van de milieuproblematiek;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het document dat ter onderzoek ligt, belangrijke elementen buiten beschouwing laat, zoals de wijkcontracten, de nieuwe ordonnantie inzake leegstaande woningen, de GOMB, het Woningfonds, de SVK enz.;

Dat dat het mogelijk zou maken een netwerk voor huisvesting binnen de wijken te ontwikkelen en de leefomgeving te verbeteren;

De Commissie schaarft zich grotendeels achter deze bezwaren. Ze verwijst naar haar bovenstaande advies betreffende de hiërarchie en de beoordeling

Elle regrette que des études préalables qui ont été effectuées ne lui aient pas été accessibles (entre autres l'étude réalisée par le bureau MSA et IGEAT, portant sur l'évaluation du potentiel foncier en RBC).

Elle recommande d'autre part, que d'autres études soient réalisées. (cf. supra)

1.13. Adaptation/prise en compte des autres Plans

1.13.1. Outils d'aménagement

Considérant que des réclamants approuvent la volonté du gouvernement dans ses actions menées face aux défis à venir.

Qu'afin de garantir une vision globale et cohérente cela nécessite aussi que les autres outils d'aménagement du territoire en révision soient terminés rapidement et que cette même cohérence soit recherchée au niveau des projets.

Que, par ailleurs, les procédures de mise en oeuvre soient simplifiées (délais, sécurité juridique, principes de densités, outils réglementaires).

Que ce réclamant attire toutefois l'attention sur les conséquences d'une modification partielle, source potentielle d'incohérences et d'insécurité à terme (peu favorable au développement de projets).

1.13.2. Modification du RRU

Considérant que plusieurs Communes observent que le RRU devrait également être modifié afin de permettre les objectifs de densification du projet de PRAS, notamment le titre I traitant des caractéristiques des constructions et de leurs abords (emprises au sol et gabarits) ou encore le titre VIII traitant des normes de stationnement en dehors de la voie publique (ratio de parking par logement) ;

Que les cCommunes devraient être associées à la modification du RRU ou à l'établissement de règles de densité, car il s'agira de tenir compte de la diversité territoriale ;

Qu'il serait opportun d'harmoniser les dispositions du Code du logement ainsi que les dispositions des normes d'habitabilité du RRU ;

van de plannen.

Ze betreurt dat de voorafgaande studies niet voor haar toegankelijk waren (onder andere de studie die gerealiseerd is door het bureau MSA en IGEAT met betrekking tot de beoordeling van het grondpotentieel in het BHG).

Anderzijds beveelt ze aan andere studies te realiseren. (cf. supra)

1.13. Aanpassing van/rekening houden met andere plannen

1.13.1. Instrumenten inzake ruimtelijke ordening

Overwegende dat verscheidene reclamanten goedvinden dat de Regering maatregelen wil nemen om het hoofd te bieden aan de toekomstige uitdagingen;

Dat teneinde een globale en coherente visie te garanderen ook de herziening van de andere instrumenten inzake ruimtelijke ordening snel voltooid moet zijn, en dat deze coherentie ook nagestreefd moet worden op het niveau van de projecten;

Dat de tenuitvoerleggingsprocedures bovendien vereenvoudigd moeten worden (termijnen, rechtszekerheid, dichtheidsprincipes, regelgevende instrumenten);

Dat deze reclamant echter de aandacht vestigt op de gevolgen van een gedeeltelijke wijziging als potentiële bron van incoherentie en onzekerheid op termijn (wat weinig bevorderlijk is voor de ontwikkeling van projecten);

1.13.2. Wijziging van de GSV

Overwegende dat verscheidene Gemeenten opmerken dat de GSV ook zou moeten worden gewijzigd teneinde de verdichtingsdoelstellingen van het ontwerp van GBP realiseerbaar te maken, met name titel I betreffende de kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving (grondinname en bouwprofielen) of titel VIII betreffende parkeernormen buiten de openbare weg (aantal parkeerplaatsen per woning);

Dat de Gemeenten betrokken zouden moeten worden bij de wijziging van de GSV of bij de bepaling van de dichtheidsregels, aangezien er rekening gehouden moet worden met de territoriale diversiteit;

Dat een harmonisering van de bepalingen van de Huisvestingscode en de bewoonbaarheidsnormen van de GSV wenselijk zou zijn;

Considérant qu'un réclamant souligne l'importance du lien à établir entre le projet de PRAS et le Titre VIII du RRU (stationnement hors voirie publique).

Que l'application qui sera ultérieurement faite du Titre VIII du RRU, par référence notamment à une ZEMU et aux activités y éligibles, soit plus contraignante que celle actuellement d'application en ZFM.

Que ce réclamant estime ainsi, que les activités de 'services intégrés aux entreprises' devraient, au maximum, se voir imposer les règles issues du Chapitre V du titre VIII du RRU (proposition motivée du demandeur d'autorisation).

Considérant que des réclamants, ainsi que les Communes de Koekelberg, Gashoren, Jette, Molenbeek-St-Jean, Woluwe-Saint-Lambert, Uccle, Anderlecht, Woluwe-Saint-Pierre soulignent que la modification du PRAS entraînera probablement la modification ultérieure du RRU à laquelle les communes devraient être associées.

Considérant que les Communes d'Anderlecht, de Molenbeek-Saint-Jean, d'Auderghem et de Jette considèrent qu'il convient d'associer, dans les meilleurs délais, les Communes aux travaux du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), et aux éventuelles réflexions sur une modification du règlement régional d'urbanisme (RRU) ou du code du logement.

Qu'en outre, pour accompagner les effets du projet de plan et gérer en toute cohérence les demandes de permis et le développement intégré et cohérent de la ville, la Commune d'Uccle estime que, par la même occasion, il est opportun d'harmoniser les dispositions du code du logement et des normes d'habitabilité du RRU.

Qu'il serait également opportun, d'y intégrer la définition de "Kot d'étudiants", etc. ;

Qu'en outre, la Commune de Ganshoren estime qu'il serait également opportun, par la même occasion, d'intégrer la définition de la « colocation »

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande que plusieurs études, actuellement en

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat het belangrijk is te zorgen voor samenhang tussen het ontwerp van GBP en titel VIII van de GSV (parkeren buiten de openbare weg);

Dat de latere toepassing van titel VIII van de GSV, met name voor een OGSO en de activiteiten die daarvoor in aanmerking komen, strenger is dan nu voor een SGG;

Dat deze reclamant derhalve van mening is dat de activiteiten van "in ondernemingen geïntegreerde diensten" hoogstens de regels moeten opgelegd krijgen van hoofdstuk V van titel VIII van de GSV (gemotiveerd voorstel van de vergunningsaanvrager);

Overwegende dat verscheidene reclamanten, alsmede de Gemeenten Koekelberg, Ganshoren, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Lambrechts-Woluwe, Ukkel, Anderlecht en Sint-Pieters-Woluwe benadrukken dat de wijziging van het GBP waarschijnlijk later zal leiden tot de wijziging van de GSV, waarbij de Gemeenten betrokken zouden moeten worden;

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Oudergem en Jette van mening zijn dat het wenselijk is de Gemeenten zo snel mogelijk te betrekken bij de werkzaamheden van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) en de eventuele besprekingen over een wijziging van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) of de Huisvestingscode;

Dat de Gemeente Ukkel van mening is dat het, met het oog op het coherente beheer van de vergunningsaanvragen en de geïntegreerde en coherente stadsontwikkeling gelet op de gevolgen van het ontwerp van plan, bovendien wenselijk is de gelegenheid te benutten om de bepalingen van de Huisvestingscode en de woonbaarheidsnormen van de GSV te harmoniseren;

Dat het ook wenselijk zou zijn om daarin de definitie van begrippen als "studentenkot" enz. op te nemen;

Dat de Gemeente Ganshoren van mening is dat het eveneens wenselijk is om bij deze gelegenheid de definitie van "medehuur" op te nemen;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat er in het Demografische GBP rekening wordt

cours, telles que « l'étude canal », « les réflexions sur le développement autour de la gare du Midi »,... soient prises en compte par le PRAS Démographique

Considérant le constat d'un réclamant que le schéma de développement commercial ne semble pas avoir été pris suffisamment en compte dans la modification du PRAS.

Qu'un autre réclamant, ainsi que le Conseil économique et social estiment indispensable que les prescriptions intègrent les options Schéma de Développement Commercial, visant à renforcer prioritairement l'attractivité des noyaux commerciaux bruxellois existants, Pour maximaliser l'atteinte des objectifs du nouveau PRAS.

Que de plus, le CESRBC demande que ces prescriptions tiennent compte des dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'octroi de permis d'urbanisme de projets visant une densification des bâtiments de logements.

Que celles-ci soient élaborées en prenant en compte les résultats que pourrait engendrer une politique plus volontariste en termes de lutte à l'encontre des logements vides et de rénovation de ces derniers.

Que de plus, la Ville demande d'adapter le cadre réglementaire en termes de pollution du sol

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe craint une mise en application du projet de PRAS sans avoir réglé l'adaptation du RRU, les abrogations implicites de PPAS, le glossaire, ...

Considérant que les Communes de Jette, de Forest, et la Ville de Bruxelles estiment que la création de ZEMU devra s'accompagner d'une modification de l'arrêté du Gouvernement régional du 24.11.2002 relatif à la lutte contre le bruit, afin de l'adapter aux nouvelles zones du projet de PRAS.

Que la Commune d'Anderlecht demande également si les autres plans, dont le plan bruit seront adaptés ? et dans quels délais ?

gehouden met verscheidene studies die momenteel aan de gang zijn, zoals de "Kanaalstudie", het "denkwerk omtrent de herstructurering van het Zuidstation" enz.;

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat er in de wijziging van het GBP onvoldoende rekening lijkt gehouden met het schema voor commerciële ontwikkeling;

Dat een andere reclamant, alsook de Economische en Sociale Raad van mening zijn dat het absoluut noodzakelijk is dat de opties van het schema voor de commerciële ontwikkeling geïntegreerd worden in de voorschriften, teneinde in de eerste plaats de aantrekkingskracht van de reeds aanwezige Brusselse handelskernen te versterken, om te zorgen voor een maximale verwezenlijking van de doelstellingen van het nieuwe GBP;

Dat de ESRBHG bovendien vraagt dat er in deze voorschriften rekening gehouden wordt met de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen voor projecten die een verdichting van de woongebouwen omvatten;

Dat deze moeten worden opgesteld rekening houdend met de resultaten die kunnen worden bereikt met een meer proactief beleid op het gebied van de bestrijding van leegstand en de renovatie van leegstaande woningen;

Dat de Stad bovendien vraagt om het regelgevende kader op het gebied van bodemverontreiniging aan te passen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem vreest dat het ontwerp van GBP zal worden toegepast zonder dat de aanpassing van de GSV, de impliciete afwijkingen van het BBP, het glossarium enz. geregeld zijn;

Overwegende dat de Gemeenten Jette, Vorst en de Stad Brussel van mening zijn dat de creatie van OGSO gepaard moet gaan met een wijziging van het besluit van de Gewestregering van 24 november 2002 met betrekking tot de bestrijding van geluidshinder, teneinde dit aan te passen aan de nieuwe gebieden van het ontwerp van GBP;

Dat de Gemeente Anderlecht ook vraagt of de andere plannen, waaronder het Geluidsplan, zullen worden aangepast en binnen welke termijnen dat zal gebeuren;

Considérant que l'IBGE rappelle que les projets d'urbanisation doivent répondre aux principes d'urbanisation durable (accord du gouvernement 2099-2014) développés le « Mémento pour des Quartiers Durables ». Qu'ainsi, toute modification d'une prescription du PRAS ou du programme d'une ZIR doit aller dans ce sens.

D'une manière générale, la Commission demande d'assurer une adaptation des différents plans et règlements, de façon à rendre cohérent l'ensemble des règles qui sont d'application en RBC. En particulier :

La Commission partage les préoccupations des réclamants et demande au Gouvernement d'adapter, avant toute entrée en vigueur du PRAS modifié, les normes de l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées, ainsi que l'arrêté du 17/12/2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol, afin d'éviter toute insécurité juridique.

La Commission attire également l'attention du gouvernement sur le fait que le RRU doit être adapté, afin de tenir compte de la densification de la ville générée par la croissance démographique et afin d'établir un lien entre le PRAS et ses différents titres, dont le titre 1 (Caractéristiques des constructions et de leurs abords) et le titre 8 (Normes de stationnement hors voirie publique). Elle recommande que la modification du RRU soit entreprise dans la foulée du PRAS qui suivra le PRDD.

La Commission demande, en outre, d'analyser, dans quelle mesure, il s'agira de prendre en compte le Schéma de développement commercial dans le PRAS qui suivra le PRDD.

Par ailleurs, la Commission constate que, dans certains cas, le délai entre un projet et sa concrétisation est fort long. Elle demande d'optimiser la chaîne des décisions, tout en respectant le processus démocratique.

Overwegende dat het BIM eraan herinnert dat de verstedelijkingsprojecten moeten beantwoorden aan de beginselen van duurzame verstedelijking (regeringsakkoord 2099-2014) als uiteengezet in het "Memento voor Duurzame Wijken". Dat derhalve iedere wijziging van een voorschrift van het GBP of van het programma van een GGB in die richting moet gaan;

In het algemeen vraagt de Commissie te zorgen voor een aanpassing van de verschillende plannen en verordeningen, om coherentie tot stand te brengen tussen alle regels die van toepassing zijn in het BHG. In het bijzonder geldt:

De Commissie deelt die bekommernissen en vraagt de Regering om, vóór de inwerkingtreding van het gewijzigd GBP, over te gaan tot de aanpassing van de normen van het besluit van 21/11/2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen evenals het besluit van 17/12/2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging, met de bedoeling om elke vorm van rechtsonzekerheid te vermijden.

De Commissie vestigt ook de aandacht van de Regering op het feit dat de GSV moet worden aangepast om rekening te houden met de verdichting van de stad ingevolge de demografische groei en om een link te leggen naar het GBP en de verschillende titels, waaronder titel 1 (Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving) en titel 8 (Parkeren buiten de openbare weg). Ze raadt aan de wijziging van het GSV door te voeren in aansluiting op het GBP dat volgt op het GPDO.

De Commissie vraagt bovendien om na te gaan in welke mate er rekening moet worden gehouden met het Schema voor commerciële ontwikkeling in het GBP dat volgt op het GPDO.

Verder stelt de Commissie vast dat, in bepaalde gevallen, de termijn die verstrijkt voor een ontwerp concreet vorm krijgt zéér lang is. Zij vraagt om de reeks beslissingen te optimaliseren, met inachtneming van het democratisch proces.

1.14. Recommandations

Considérant qu'un réclamant souligne que le foncier est fort important pour l'avenir de Bruxelles.

Que par conséquent, il souligne que ce sont les pouvoirs publics qui doivent décider et non les promoteurs immobiliers.

Qu'ainsi, il recommande l'application du principe de précaution (la zone du canal par exemple, doit être réservé aux fonctions de production, de transport et de stockage (avec des emplois à la clef) et ne doit pas devenir une zone "à la mode" « offerte » aux promoteurs pour qui les communes modifient beaucoup trop facilement leurs PPAS.

La Commission rejoint le réclamant. Elle renvoie à son avis supra, en ce qui concerne la localisation des activités productives.

Considérant de plus, qu'un réclamant estime que l'ouverture des réserves foncières doit se faire, petit à petit, selon un planning et un programme contrôlés, répondant aux besoins de la Région, afin d'éviter la spéculation.

La Commission partage la remarque ; Elle renvoie à ses remarques déjà formulées supra.

1.15. Erreurs matérielles

Considérant des réclamants, ainsi que les Communes de Jette, Berchem-Sainte-Agathe, Forest, Anderlecht ont constaté que le titre de l'arrêté du Gouvernement du 29.03.2012 fait référence au projet de modification partielle du PRAS arrêté le 3 mai 2011, alors qu'il s'agit du 3 mai 2001.

La Commission demande que les erreurs éventuelles soient corrigées.

Considérant que la Commune de Jette n'a pas trouvé de trace de parution au Moniteur Belge de cet arrêté du 29.03.2012.

Que ces réclamants estiment que le public peut

1.14. Aanbevelingen

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat grond heel belangrijk is voor de toekomst van Brussel;

Dat hij derhalve benadrukt dat het de overheid is die moet beslissen en niet de vastgoedontwikkelaars;

Dat hij derhalve aanraadt het voorzorgsbeginsel toe te passen (en bijvoorbeeld het kanaalgebied voor te behouden voor productie, vervoer en opslag (met werkgelegenheid in het vooruitzicht) in plaats van er een "hippe" plek van te maken die wordt "aangeboden" aan projectontwikkelaars, voor wie de Gemeenten al te gemakkelijk hun BBP wijzigen;

De Commissie sluit zich aan bij de reclamant. Ze verwijst naar haar bovenstaande advies, wat betreft de locatie van productieactiviteiten.

Overwegende bovendien dat een reclamant van mening is dat de grondreserve slechts geleidelijk aan beschikbaar mag worden, volgens een gecontroleerde planning en programma, die beantwoorden aan de behoeften van het Gewest, teneinde speculatie te voorkomen;

De Commissie is het eens met deze opmerking; ze verwijst naar de hierboven reeds geformuleerde opmerkingen.

1.15. Materiële fouten

Overwegende dat verscheidene reclamanten, alsmede de Gemeenten Jette, Sint-Agatha-Berchem, Vorst en Anderlecht, hebben opgemerkt dat de titel van het besluit van de Regering van 29 maart 2012 verwijst naar het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP van 3 mei 2011, terwijl dit 3 mei 2001 moet zijn;

De Commissie vraagt om de eventuele fouten te verbeteren.

Overwegende dat de Gemeente Jette geen spoor heeft kunnen vinden van de publicatie van dit besluit van 29 maart 2012 in het Belgisch Staatsblad;

Dat deze reclamanten van mening zijn dat het

être induit en erreur, étant renvoyé potentiellement à un document inexistant, ce qui complique encore la lecture et la compréhension.

Considérant que les Communes de Jette, Saint-Josse, Woluwe-Saint-Pierre et Anderlecht font remarquer que les Communes de Saint-Josse et de Woluwe Saint-Pierre ont été oubliées dans la liste des communes non concernées par les modifications des ZIR, de la brochure explicative.

La Commission souligne que la brochure ne cite que les Communes concernées par le projet de PRAS.

Par ailleurs, elle relève que le CoBAT a été modifié, que le projet de plan ne fait plus l'objet d'une adoption par le gouvernement et qu'en l'occurrence, il n'a pas été publié au Moniteur belge.

1.16. Autres

Considérant qu'un réclamant constate que le projet de PRAS n'accorde aucune importance au patrimoine, particulièrement au patrimoine social et industriel directement concerné par les zones du projet.

La Commission rejoint le réclamant et demande que le patrimoine social et industriel des zones concernées fassent l'objet d'un inventaire.

Considérant qu'un réclamant souligne que le constat suivant, «le 'principal défi' de cette ville est de type social» tel qu'énoncé par le Ministre Président lors du colloque organisé par le CESRBC en juin 2011, ne figure au projet de PRAS.

La Commission partage la préoccupation du Ministre-Président et constate que cette préoccupation ne fait pas l'objet du projet de PRAS.

publiek mogelijk op een dwaalspoor kan worden gebracht, door het te verwijzen naar een onbestaand document, wat het lezen en het begrip nog bemoeilijkt;

Overwegende dat de Gemeenten Jette, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Pieters-Woluwe en Anderlecht opmerken dat in de toelichtingsbrochure de Gemeenten Sint-Joost-ten-Node en Sint-Pieters-Woluwe vergeten zijn in de lijst van de Gemeenten die niet betrokken zijn bij de wijzigingen van de GGB;

De Commissie benadrukt dat de brochure enkel de Gemeenten betrokken bij het ontwerp van GBP vermeldt.

Daarentegen, zij merkt op dat op dat het BWRO gewijzigd is, dat het ontwerpplan niet meer het voorwerp uitmaakt van een goedkeuring door de Regering en dat het niet gepubliceerd is in het Belgisch Staatsblad

1.16. Andere

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat het ontwerp van GBP geen enkel belang toekent aan erfgoed, met name het sociale en industriële erfgoed dat rechtstreeks getroffen wordt door de gebieden waarop het ontwerp betrekking heeft;

De Commissie sluit zich aan bij de reclamant en vraagt dat er een inventaris wordt opgemaakt van het sociale en industriële erfgoed van de betrokken gebieden.

Overwegende dat een reclamant erop wijst dat de uitspraak die de Minister-Président deed tijdens het colloquium van de ESRBHG in juni 2011, zijnde "de 'grootste uitdaging' van deze stad is van sociale aard", niet terug te vinden is in het ontwerp van GBP;

De Commissie deelt de bezorgdheid van de Minister-Président en stelt vast dat deze bezorgdheid niet het doel is van het ontwerp van GBP.

1.17. Mécanisme de captation des plus-values

Considérant qu'un réclamant pose les questions suivantes : quand, comment et où ? en ce qui concerne la création de « l'arrêté spécifique » dont il est question dans le projet de PRAS, pour répondre à la priorité 3 du PRD de 2002, « garantir à tous les Bruxellois l'accès à un logement décent et abordable », puisque le projet de PRAS n'est pas l'outil adapté pour ce faire.

Considérant que la Ville de Bruxelles estime qu'il serait nécessaire d'avoir, au plus vite, un arrêté gouvernemental qui règle la question des plus-values.

Considérant que la Ville de Bruxelles demande qu'une étude économique soit faite sur la question des plus-values.

Que la Ville de Bruxelles demande s'il est envisageable d'imposer des charges d'urbanisme sur le commerce, plutôt qu'uniquement sur le logement ? Elle constate qu'aucune autre modalité n'est envisagée pour capter les plus-values.

Qu'elle demande toutefois de rester attentif à ne pas contrarier l'objectif de répondre à l'essor démographique par de trop lourdes charges sur le logement (surtout lorsqu'une dépollution est nécessaire).

Considérant qu'un réclamant propose des moyens pour aider au financement de logements pour bas revenus en termes de régies foncières, de régulation des loyers et de « qualité écologique » des logements (par exemple, baser le calcul du précompte immobilier sur le prix du loyer et le taux d'isolation de l'immeuble plutôt que sur un « revenu cadastral » non encore mis à jour.

Considérant que la Commune de Forest souligne que la modification de l'arrêté sur les charges d'urbanisme pourrait apporter des moyens afin de répondre aux défis de services publics qui seront la conséquence de l'évolution démographique bruxelloise;

1.17. Mechanisme om meerwaarden te recupereren

Overwegende dat een reclamant vraagt naar het wanneer, hoe en waar wat betreft de creatie van "het specifieke besluit" waarvan sprake is in het ontwerp van GBP, teneinde te beantwoorden aan prioriteit 3 van het GewOP van 2002, "Een waardige en betaalbare woning garanderen voor alle Brusselaars", aangezien het ontwerp van GBP niet het geschikte instrument is daarvoor;

Overwegende dat de Stad Brussel van mening is dat er zo snel mogelijk een regeringsbesluit moet komen dat de kwestie van de meerwaarden regelt;

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt dat er een economische studie wordt gemaakt van de kwestie van de meerwaarden;

Dat de Stad Brussel vraagt of het mogelijk zou zijn stedenbouwkundige lasten te heffen op handelszaken in plaats van alleen op woningen. De Stad stelt vast dat er geen enkele andere modaliteit gepland is om de meerwaarde op te strijken;

Dat ze echter vraagt om op te passen dat de doelstelling om het hoofd te bieden aan de demografische groei niet wordt tegengewerkt door te zware lasten op huisvesting (zeker als er een sanering nodig is);

Overwegende dat een reclamant middelen voorstelt die moeten helpen bij de financiering van woningen voor lage inkomens en die te situeren zijn op het gebied van grondregie, regulering van de huurprijzen en "ecologische kwaliteit" van de woningen (bijvoorbeeld het bedrag van de onroerende voorheffing baseren op het huurbedrag en de isolatiegraad van het gebouw in plaats van op een "kadastraal inkomen" dat nog niet geactualiseerd is);

Overwegende dat de Gemeente Vorst benadrukt dat de wijziging van het besluit inzake de stedenbouwkundige lasten zou kunnen zorgen voor de middelen die nodig zijn om het hoofd te bieden aan de uitdagingen inzake openbare diensten ingevolge de demografische evolutie in Brussel;

La Commission adhère à la demande de prévoir un mécanisme de captation régionale des plus-values foncières engendrées par le projet de PRAS démographique. Elle considère que ce mécanisme aurait dû être élaboré plus tôt, de manière à accompagner le projet de modification partielle du PRAS et dès lors, être mis à de l'enquête publique. Elle demande que ce système soit mis en œuvre préalablement à l'adoption du PRAS, conformément à l'engagement du Gouvernement.

1.18. Dérogation des plans communaux

Considérant que la Commune d'Anderlecht soulève la difficulté pour les Communes d'organiser leur développement territorial face aux avancées régionales.

Elle souligne, en effet, que la révision du PRD et du PRAS 2001 qui vont suivre ce projet de PRAS, risque de voir les plans communaux déroger à ces futurs nouveaux plans.

La Commission rappelle qu'il faut appliquer la circulaire numéro 15 dans le cas des abrogations implicites de PPAS et renvoie à ses considérations supra.

Par ailleurs, les Communes devront évaluer dans quelles mesures elles devront adapter leur plans communaux

1.19. Vision globale /stratégique du projet de PRAS

Considérant que la Commune d'Uccle, la Ville de Bruxelles, ainsi que d'autres réclamants soulignent que le projet de PRAS ne prend pas toujours en compte la globalité de l'aménagement de la ville, et les conséquences de l'augmentation démographique sur la mobilité, l'emploi, les commerces, les besoins des entreprises.

Considérant que des réclamants mentionnent que ce projet de PRAS ne concerne qu'une modification partielle

Que, dès lors, des modifications plus importantes viendront après l'adoption de PRDD.

Que celles-ci devront impérativement refléter une vision stratégique plus globale de la Région, dans

De Commissie schaart zich achter het verzoek om te voorzien in een gewestelijk mechanisme om de grondmeerwaarden te gelde te maken die voortvloeien uit het ontwerp van demografisch GBP. Ze is van mening dat dit mechanisme eerder uitgewerkt had moeten worden samen met het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP, zodat het aan het openbaar onderzoek kon worden onderworpen. Ze vraagt dat dit systeem uitgewerkt zou worden voordat het GBP wordt goedgekeurd, in overeenstemming met het engagement van de Regering.

1.18. Afwijking van de gemeentelijke plannen

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht aan de orde stelt dat het moeilijk is voor de Gemeenten om hun ruimtelijke ontwikkeling te regelen als er op gewestelijk niveau veranderingen worden doorgevoerd;

Ze benadrukt dat de herzieningen van het GewOP en van het GBP van 2001, die zullen volgen op dit ontwerp van GBP, tot gevolg kunnen hebben dat de gemeentelijke plannen afwijken van deze toekomstige nieuwe plannen.

De Commissie herinnert eraan dat omzendbrief nummer 15 moet worden toegepast in het geval van impliciete opheffing van het BBP en verwijst naar haar hoger vermelde overwegingen.

Bovendien zullen de Gemeenten moeten beoordelen in hoeverre ze hun gemeentelijke plannen moeten aanpassen.

1.19. Globale/strategische visie van het ontwerp van GBP

Overwegende dat de Gemeente Ukkel, de Stad Brussel en andere reclamanten opmerken dat het ontwerp van GBP niet altijd rekening houdt met het globale karakter van de stedelijke aanleg en de gevolgen van de demografische groei voor de mobiliteit, de werkgelegenheid, de handel en de behoeften van ondernemingen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vermelden dat dit ontwerp van GBP slechts een gedeeltelijke wijziging betreft;

Dat er bijgevolg belangrijkere wijzigingen zullen volgen na de goedkeuring van het GPDO;

Dat deze een globalere strategische visie van het Gewest moeten weerspiegelen, in de zin van de

le sens d'un développement d'un territoire métropolitain.

La Commission rappelle qu'une vision stratégique globale de la région sera développée au sein du futur PRDD, avant la mise en chantier d'un nouveau PRAS (voir complément d'avis supra).

1.20. Economie/Emploi

Considérant qu'un réclamant souligne que le projet de PRAS parle de création d'emplois qui seront générés sans pour autant mentionner ceux qui risquent d'être perdus.

Considérant que des réclamants, dont le Conseil économique et social estiment que les données du PRD de 1995 ont radicalement changé (le logement, alors fonction faible devient aujourd'hui une fonction forte, au contraire de la fonction économique et d'industrie, qui devient une fonction faible.

Qu'ainsi le projet de PRAS doit impérativement préserver les terrains pour les activités productives

Que de nombreuses demandes d'implantation d'activités productives n'ont pu être satisfaites.

Considérant que des réclamants dont la Commune de Saint-Josse et le Conseil économique et social s'inquiètent de l'absence d'une vision d'ensemble sur la région, reprenant les paramètres économiques.

Elle craint en effet que protéger partout la fonction de logement (fonction forte) risque de transformer la ville en dortoir.

Considérant que le Conseil économique et social estime, par ailleurs, que la construction de logement neuf, même si cela crée une dynamique, n'est pas l'unique politique à mener.

Que de plus, les activités économiques productives sont indispensables même si elles ne doivent pas être le seul objectif opérationnel de cette région en termes de revenu.

Considérant qu'un réclamant estime que la prise en compte par le politique de la crise actuelle et des tensions qui en découlent est indispensable.

ontwikkeling van een grootstedelijk gebied;

De Commissie herinnert eraan dat een globale strategische visie op het gewest zal ontwikkeld worden binnen het kader van het toekomstige GPDO, nog voor er werk wordt gemaakt van een nieuw GBP (zie bovenstaand aanvullend advies).

1.20. Economie/werkgelegenheid

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat er in het ontwerp van GBP wordt gesproken over de arbeidsplaatsen die zullen worden gegenereerd, maar dat er wordt gezwegen over de arbeidsplaatsen die dreigen te verdwijnen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Economische en Sociale Raad, van mening zijn dat de omstandigheden van het GewOP van 1995 radicaal veranderd zijn (huisvesting was toen een zwakke functie en wordt nu een sterke functie, terwijl economie en industrie een zwakke functie worden);

Dat het ontwerp van GBP derhalve zeker de terreinen voor productieactiviteiten moet behouden;

Dat er talrijke aanvragen voor de vestiging van productieactiviteiten niet konden worden ingewilligd;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gemeente Sint-Joost-ten-Node en de Economische en Sociale Raad, zich zorgen maken over het ontbreken van een totaalvisie op het gewest die ook economische parameters omvat;

Ze vrezen dat de stad zal veranderen in een slaapstad, wanneer overal de huisvestingsfunctie (sterke functie) beschermd wordt;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad bovendien van mening is dat de bouw van nieuwe woningen niet het enige beleid mag vormen, ook al brengt dit een dynamiek op gang;

Dat ook productieve economische activiteiten onmisbaar zijn, ook al mogen deze niet het enige operationele doel van dit Gewest zijn op het gebied van inkomsten;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het absoluut noodzakelijk is in het beleid rekening te houden met de actuele crisis en de

Qu'ainsi, le projet de PRAS ne peut être un obstacle aux objectifs du développement industriel local et européen.

Que celui-ci apportera, en effet, à l'avenir, une réponse à la crise sociale et écologique

Considérant que des réclamants, ainsi que l'IBGE, les Communes de Molenbeek-Saint-Jean et de Schaerbeek émettent des réserves quant aux implications directes et indirectes de certaines des modifications proposées dans le projet de PRAS en regard du maintien et de la création d'activités économiques pourvoyeuses d'emplois et de qualifications diversifiées pour les Bruxellois, indispensables au bon fonctionnement de la Région bruxelloise.

Qu'il s'agit d'attirer, au sein de la Région, ce type d'entreprises.

Qu'il s'agit, de plus, de permettre à ces entreprises de se développer au sein du tissu bruxellois, en leur réservant :

- des parcs pour activités productives à caractère industriel (Dandoy par exemple), ou pour PME urbaines, sur base de modules de 250 m²
- des zones pouvant accueillir des petites PMI (complémentaires au logement (plombiers, électriciens, réparations de voitures, ...))

Considérant qu'un réclamant estime, par ailleurs, qu'une offre diversifiée et fine de production du logement (neuf et rénovation) soutient un appareil économique s'appuyant sur les ressources locales.

Que les motivations et conséquences du projet de PRAS ne permettent pas de soutenir une économie riche de diversité, dont la ville a besoin.

Considérant qu'un autre réclamant estime qu'il manque une analyse approfondie des impacts socio-économiques.

Que celle-ci est nécessaire pour ne pas compromettre la mixité des fonctions ainsi que le maintien, le développement et la création d'activités économiques.

Considérant qu'un réclamant pose la question de l'emploi, au vu de plus de 100.000 demandeurs d'emploi actuels et des 120.000 habitants

spanningen die daaruit voortvloeien;

Dat het ontwerp van GBP geen obstakel mag vormen voor de plaatselijke en Europese doelstellingen inzake industriële ontwikkeling;

Dat deze ontwikkeling immers nodig is om in de toekomst het hoofd te bieden aan de sociale en ecologische crisis;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, alsmede het BIM, de Gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Schaerbeek, bedenkingen hebben bij de directe en indirecte gevolgen van sommige in het ontwerp van GBP voorgestelde wijzigingen wat betreft de handhaving en creatie van economische activiteiten die zorgen voor werkgelegenheid en gediversifieerde kwalificaties voor de Brusselaars, onmisbaar voor de goede werking van het Brusselse Gewest.

Dat het belangrijk is om dit type ondernemingen aan te trekken in het gewest;

Dat het ook belangrijk is deze ondernemingen de kans te geven zich te ontwikkelen binnen het Brusselse weefsel, door te zorgen voor:

- parken voor industriële productieactiviteiten (bijvoorbeeld Dandoy) of voor stedelijke KMO's op basis van modules van 250 m²;
- zones voor kleine KMI's (aanvullend op de huisvesting (loodgieters, elektriciens, automecaniciens enz.));

Overwegende dat een reclamant bovendien van mening is dat een gediversifieerd en fijn aanbod van woningproductie (nieuwbouw en renovatie) een economisch apparaat steunt dat gestoeld is op lokale hulpbronnen;

Dat de motieven en gevolgen van het ontwerp van GBP het niet mogelijk maken een rijk gediversifieerde economie, waaraan de stad behoefte heeft, te ondersteunen;

Overwegende dat een andere reclamant opwerpt dat een grondige analyse van de sociaaleconomische gevolgen ontbreekt;

Dat deze analyse nodig is om de functiegemengdheid niet in het gedrang te brengen en het behoud, de ontwikkeling en de creatie van economische activiteiten te verzekeren;

Overwegende dat een reclamant vraagt hoe het verder moet met de werkgelegenheid, aangezien er momenteel al meer dan 100.000

supplémentaires annoncés.

La Commission est d'avis qu'il ne faut pas mettre en péril le développement de la fonction industrielle et productive au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ainsi, la Commission estime qu'il faut maintenir des zones spécifiques réservées à la fonction industrielle et productive (ZIU et ZAPT). Ces zones doivent se situer préférentiellement à proximité des axes de mobilité (rail, eau, route) au nord, au sud et à l'est de Bruxelles.

Elle estime que les entreprises de type PME et TPE sont les entreprises les plus aptes à s'insérer dans les ZEMU.

Ainsi, l'accent devrait être mis sur les petites entreprises et l'artisanat indispensables au fonctionnement de la ville et des quartiers et qui ont toute leur place dans un tissu urbain habité.

Par ailleurs, il s'agit également de permettre et d'encourager le développement de nouveaux types d'activités productives relevant de l'économie « verte », « blanche » et « créative », porteuses d'une dynamique économique et potentiellement peu polluantes.

La Commission renvoie en outre à son avis dans le chapitre des ZEMU localisées.

1.21. Besoins : type de logement

Considérant, de plus, qu'un réclamant estime que la production de logements pour les revenus moyens et faibles devrait pouvoir être garantie.

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de PRAS n'est pas le bon outil pour mener une politique différenciée (profil socio-économique visé, construction de logement social, ..)

Qu'il faut par conséquent mettre en place des mécanismes pour que du logement social puisse également être créé via des développeurs privés. Qu'en effet, les terrains concernés par le projet de PRAS appartiennent souvent aux promoteurs

Considérant qu'un réclamant demande que l'avis des bruxellois et organismes représentatifs soit

werkzoekenden zijn en 120.000 nieuwe inwoners bij zullen komen;

De Commissie vindt dat de ontwikkeling van industriële en productieve activiteiten binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet in het gedrang mag komen.

Daarom is de Commissie van mening dat er niet mag worden afgestapt van gebieden die specifiek voorbehouden zijn aan de industriële en productieve functie (GSI en GHV). Deze gebieden zijn bij voorkeur gelegen nabij mobiliteitsassen (spoor-, water- of autoweg) in het noorden, zuiden en oosten van Brussel.

Ze is van mening dat ondernemingen van het type KMO en ZKO het best geschikt zijn om zich te vestigen in de OGSO.

Daarom moet de aandacht vooral gaan naar kleine ondernemingen en ambachten die onmisbaar zijn voor het functioneren van de stad en de wijken en die een plaats hebben in het bewoonde stadsweefsel.

Daarnaast moet ook de ontwikkeling van nieuwe types productieve activiteiten van de "groene", "witte" en "creatieve" economie mogelijk gemaakt en gestimuleerd worden, aangezien dit kan zorgen voor een economische dynamiek en mogelijk weinig vervuילend is.

De Commissie verwijst bovendien naar haar advies in het hoofdstuk van de gelocaliseerde OGSO.

1.21. Behoeften: type huisvesting

Overwegende dat een reclamant bovendien van mening is dat de productie van woningen voor gemiddelde en lage inkomens gegarandeerd zou moeten kunnen worden;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het ontwerp van GBP niet het juiste instrument is voor een gedifferentieerd beleid (beoogde sociaaleconomisch profiel, bouw van sociale woningen enz.);

Dat er bijgevolg mechanismen ingevoerd moeten worden die de creatie van sociale woningen door privéontwikkelaars mogelijk maken;

Dat veel van de terreinen waarop het ontwerp van GBP betrekking heeft, eigendom zijn van projectontwikkelaars;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat er rekening gehouden wordt met de meningen van

pris en compte, qui est de laisser les PME le long du canal, et d'y avoir du logement pour bas revenus.

La Commission adhère à plusieurs de ces observations dont celles liées à la mise en place de mécanismes organisant la création de logement de type social ou assimilé sur des terrains privés.

Elle rappelle que la SDRB est en charge de la réalisation de logement moyen ou conventionné et qu'elle est appelée depuis peu à réaliser du logement de type social.

La Commission fait sienne une proposition, en cours de négociation, d'autoriser un pourcentage de logement moyen locatif dans les projets de logement social et inversement.

1.22. Besoins en équipements

Considérant que des réclamants, ainsi que l'IBGE, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean et de Schaerbeek estiment qu'il faut aussi veiller aux besoins en équipements de proximité (écoles, crèches, hautes écoles, culture, espaces verts...) et en grands équipements

Considérant que le Conseil consultatif du Logement recommande, de prendre des mesures pour permettre la réalisation de l'équipement indispensable (crèches, écoles ...) en fixant par exemple un pourcentage minimal d'équipement dans les nouveaux projets, mais aussi en protégeant l'équipement existant.

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande, à défaut de charges sur le logement comment le pouvoir local pourra-t-il répondre financièrement aux besoins d'espaces publics, d'équipements ?

La Commission demande, dans le cadre de l'évolution démographique, d'étudier comment répondre aux besoins futurs en matière d'équipements de proximité, complémentaires au logement, et d'analyser les terrains disponibles à cet effet au sein de la Région bruxelloise; cette

de Brusselaars en de representatieve organisaties, die willen dat de KMO's langs het kanaal behouden blijven er dat er woningen voor gezinnen met een laag inkomen komen;

De Commissie sluit zich aan bij verscheidene van deze opmerkingen, onder andere bij deze met betrekking tot de invoering van mechanismen die sociale of daaraan gelijkgestelde woningen op privéterreinen creëren.

Ze herinnert eraan dat de GOMB belast is met de verwezenlijking van middenklassewoningen of geconventioneerde woningen, en dat er sinds kort beroep op haar gedaan wordt om sociale woningen te verwezenlijken.

De Commissie schaart zich achter een voorstel waarover momenteel onderhandeld wordt, om een percentage middelgrote huurwoningen toe te staan in projecten voor sociale huisvesting en omgekeerd.

1.22. Behoeftte aan voorzieningen

Overwegende dat verscheidene reclamanten, alsmede het BIM, de Gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Schaerbeek, van mening zijn dat er ook aandacht moet zijn voor de behoeften aan buurtvoorzieningen (scholen, crèches, hogescholen, cultuur, groene ruimten enz.) en grote voorzieningen;

Overwegende dat de Adviesraad voor Huisvesting aanraadt om maatregelen te nemen om de realisatie van de noodzakelijke voorzieningen (crèches, scholen enz.) mogelijk te maken door bijvoorbeeld een minimumpercentage voor voorzieningen op te leggen voor nieuwe projecten en ook de reeds aanwezige voorzieningen te beschermen;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt hoe de lokale besturen, bij gebrek aan lasten op woningen, financieel kunnen voorzien in de behoefte aan openbare ruimte, voorzieningen enz.;

De Commissie vraagt, in het kader van de demografische evolutie, om te bestuderen hoe kan worden voorzien in de toekomstige behoeften op het gebied van buurtvoorzieningen, als aanvulling op de huisvesting, en te analyseren welke terreinen daartoe beschikbaar zijn binnen het

analyse devra être faite dans le cadre du PRDD, puis dans le PRAS qui le suivra (voir développement supra). Elle souligne que la construction des équipements de proximité pourra se faire dans le cadre de la captation des plus-values.

1.23. Equilibre des fonctions et mixité

Considérant que les Communes de Ganshoren et d'Uccle estiment que des conditions doivent figurer dans le projet de PRAS, à savoir, le pourcentage d'activités, de mesures liées à la mobilité,..... en fonction de la densité.

Considérant que le caractère pragmatique du projet de PRAS renforce les opportunités de mixité.

Considérant que des réclamants, dont la Commune de Schaerbeek plaident pour la garantie d'une mixité des fonctions, qui passe par un équilibre entre les différentes affectations, à répartir sur le territoire régional.

Qu'ils craignent que l'objectif démographique du projet de PRAS, de répondre à la pénurie de logement risque de mettre à mal la mixité et provoquer ainsi un déséquilibre des autres fonctions.

La Commission renvoie à son avis émis sur ces questions (voir entre autres dans le chapitre relatif aux ZEMU).

1.24. Mixité des fonctions/cohérence sociale

Considérant qu'un réclamation estime que la notion de mixité des fonctions est indispensable pour assurer la cohérence sociale et économique au caractère durable de la ville.

Considérant, par ailleurs, qu'un autre réclamation souligne que le RIE met l'accent sur la mixité sociale.

Alors que les zones concernées sont majoritairement situées dans des quartiers socio-économiquement défavorisés.

Qu'il souligne ainsi le potentiel gentrificateur du projet de PRAS, alors que l'introduction de mixité sociale dans les quartiers plus aisés n'est pas évoquée

Brusselse gewest; Deze analyse moet worden gemaakt in het kader van het GPDO en vervolgens in het GBP dat daarop volgt (zie bovenstaande uiteenzetting). Ze benadrukt dat de bouw van nabije voorzieningen kan gebeuren in het kader van de realisatie van de meerwaarden.

1.23. Evenwicht van de functies en gemengdheid

Overwegende dat de Gemeenten Ganshoren en Ukkel van mening zijn dat er voorwaarden moeten worden opgenomen in het ontwerp van GBP, zoals het percentage activiteiten, maatregelen met betrekking tot mobiliteit enz. afhankelijk van de dichtheid.

Overwegende dat het pragmatische karakter van het ontwerp van GBP de mogelijkheden tot gemengdheid versterkt;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gemeente Schaerbeek, pleiten voor het garanderen van een functiegemengdheid, door middel van evenwicht tussen de verschillende bestemmingen, die moeten worden verdeeld over het gewestelijke grondgebied; Dat ze vrezen dat het demografische doel van het ontwerp van GBP, zijnde te voorzien in het tekort aan woningen, een gevaar vormt voor de gemengdheid en kan leiden tot een gebrek aan evenwicht tussen de verschillende functies;

De Commissie verwijst naar haar advies betreffende deze kwesties (zie onder andere het hoofdstuk met betrekking tot OGSO).

1.24. Functiegemengdheid/sociale cohesie

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de functiegemengdheid onmisbaar is om een duurzame economische en sociale cohesie van de stad te verzekeren;

Overwegende dat een andere reclamant opmerkt dat het MER de nadruk legt op sociale gemengdheid;

Dat de betrokken gebieden hoofdzakelijk gelegen zijn in sociaaleconomisch achtergestelde wijken;

Dat hij derhalve de aandacht vestigt op het feit dat het ontwerp van GBP kan leiden tot gentrificatie, terwijl er niets gezegd wordt over de invoering van sociale gemengdheid in meer bemiddelde

Considérant qu'un réclamant se demande si les éventuelles habitations prévues dans des sites peu attractifs (à proximité du chemin de fer, de certains types d'entreprises,...) ne risqueraient pas de devenir des ghettos, occupés par des personnes à faibles revenus, ne pouvant se loger ailleurs.

Considérant que l'IBGE estime que la mixité des affectations dans les ZIR doit garantir une offre diversifiée de logements répondant aux divers profils socio-économiques.

La Commission considère que la question de la mixité sociale est un sujet sensible. Elle estime que celle-ci ne peut s'envisager à sens unique.

1.25. Mécanismes/Partenariats

Considérant qu'un réclamant souligne le choix de partenariats publics privés (PPP) comme solution pour l'aménagement des nouvelles zones (l'exemple du canal est cité).

Que cette solution verra les pertes mutualisées tandis que les profits resteront privés.

Que de fortes densités seront nécessaires sur ces terrains, pour compenser les coûts générés et assister le privé dans les frais de dépollution.

Qu'il y aurait lieu d'estimer ces coûts de dépollution

Que pour préserver l'attractivité de ces zones, le RIE devrait prévoir des facilités dans les mécanismes d'obtention des permis.

La Commission relève que le PRAS n'est pas l'instrument adéquat pour gérer la mixité sociale (voir avis supra sur la question des charges d'urbanisme et de la répartition des plus-values, comme outil de mise en place de la mixité sociale).

(Voir complément d'avis sur les charges d'urbanisme dans les chapitres ZEMU et ZA.)

wijken;

Overwegende dat een reclamant zich afvraagt of er geen gevaar bestaat dat de eventuele woningen op weinig aantrekkelijke locaties (nabij de spoorweg, nabij bepaalde types ondernemingen enz.) getto's worden, waar personen wonen met een laag inkomen die zich nergens anders een woning kunnen veroorloven;

Overwegende dat het BIM vindt dat de gemengdheid van de bestemmingen in de GGB een gediversifieerd aanbod aan woningen moet garanderen om te voorzien in de behoeften van de uiteenlopende sociaaleconomische profielen;

De Commissie beschouwt de vraag over de sociale gemengdheid als een gevoelig onderwerp. Ze is van mening dat ze niet enkel in op één manier benaderd kan worden.

1.25.Mechanismen/samenwerkingsverbanden

Overwegende dat een reclamant de aandacht vestigt op publiek-private samenwerking (PPS) als mogelijke oplossing voor de aanleg van nieuwe gebieden (het voorbeeld van het kanaal wordt aangehaald);

Dat bij deze oplossing het verlies wordt verdeeld, terwijl de winst voor de privéactoren is;

Dat er een hoge dichtheid nodig is op deze terreinen om de gegeneerde kosten te compenseren en de privésector te helpen met de saneringskosten;

Dat het aangewezen is een raming van de saneringskosten te maken;

Dat het MER, om de aantrekkingskracht van deze gebieden te behouden, zou moeten voorzien in faciliteiten in de mechanismen voor het verkrijgen van vergunningen;

De Commissie merkt op dat het GBP niet het geschikte instrument is om de sociale gemengdheid te beheren (zie bovenstaand advies aangaande de stedenbouwkundige lasten en de verdeling van de meerwaarden, als instrument voor de invoering van sociale gemengdheid).

(Zie aanvullend advies inzake stedenbouwkundige lasten in het hoofdstuk betreffende de OGSO en AG.)

1.26. Cadre de vie

Considérant que l'AATL souscrit au principe de la densification des zones à urbaniser.

Que toutefois, elle demande d'accompagner cette densification d'une utilisation parcimonieuse et optimale du sol ainsi qu'au maintien de la qualité de vie en ville.

Que la densification de la ville va accentuer la pression sur les espaces (ou)verts (diminution de leur superficie et une augmentation de leur utilisation).

Que l'AATL demande ainsi, que la densification soit accompagnée par:

- a. l'intégration optimale au tissu urbain environnant;
- b. l'intégration d'équipements de proximité ;
- c. la préservation des espaces verts et la création d'espaces publics de qualité, nécessaires à la viabilité des nouveaux quartiers.
- d. la qualité paysagère des nouveaux développements et leur intégration au maillage vert;
- e. l'excellence en matière d'expression architecturale ;
- f. des aménagements favorisant la mobilité active.

Considérant qu'un réclamant estime qu'il serait intéressant de créer un « concept de quartier village », intégrant construction/mobilité/environnement/gestion durable.

Qu'il conviendrait donc pour maintenir le concept de village de ne pas d'affecter tous les terrains restant à du logement.

La Commission souligne que la Région a mis au point une délimitation des quartiers au sein du un monitoring des quartiers et qu'il n'y pas lieu d'inventer de nouveaux concepts.

Considérant que la CRMS regrette que le projet de PRAS n'ait pas pris en compte le maillage vert et bleu au niveau régional dans les modifications projetées, alors que la liaison du réseau, sans conséquence économique, serait positive pour la qualité de la vie des habitants.

Que le Conseil de l'environnement se demande également, si le projet de PRAS répond aux

1.26. Leefomgeving

Overwegende dat het BROH voorstander is van het beginsel van verdichting van de te bebouwen gebieden;

Dat het echter vraagt deze verdichting gepaard te laten gaan met een optimaal en zuinig gebruik van de bodem en met de handhaving van de levenskwaliteit in de stad;

Dat de verdichting van de stad de druk op de (open) groene ruimten zal vergroten (verkleining van hun oppervlakte en verhoging van hun gebruik);

Dat het BROH derhalve vraagt dat de verdichting gepaard gaat met:

- a. een optimale integratie in de stedelijke omgeving;
- b. de integratie van buurtvoorzieningen;
- c. het behoud van de groene ruimten en de creatie van hoogstaande openbare ruimten, die nodig zijn om de nieuwe wijken leefbaar te maken;
- d. de landschappelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen en hun integratie in het groene netwerk;
- e. uitmuntendheid op het gebied van architectuur;
- f. aanleg die bevorderlijk is voor actieve mobiliteit;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het interessant zou zijn om een "dorpwijkconcept" te creëren met integratie van bebouwing/mobiliteit/milieu/duurzaam beheer.

Dat het beter zou zijn voor het dorpsconcept om niet alle overgebleven terreinen te bestemmen voor huisvesting.

De Commissie wijst erop dat het Gewest een afbakening van de wijken uitgewerkt heeft binnen de Wijkmonitoring en dat het niet aangewezen is nieuwe concepten uit te vinden.

Overwegende dat de KCML betreurt dat in de geplande wijzigingen van het ontwerp van GBP geen rekening is gehouden met het groene en blauwe netwerk op gewestelijk niveau, terwijl de aansluiting van dit netwerk geen economische gevolgen zou hebben, maar wel positief zou zijn voor de levenskwaliteit van de inwoners;

Dat de Raad voor het Leefmilieu zich ook afvraagt of het ontwerp van GBP beantwoordt aan de

besoins de la ville durable ?

Considérant qu'un autre réclamant attire également l'attention sur les conséquences d'une urbanisation plus grande de la région en ce qui concerne la qualité de vie, la sécurité, la santé, l'écologie, la mobilité, etc..

Qu'il souligne que la densité actuelle de la population est un atout envié des autres pays européens.

Considérant qu'un réclamant estime que les nouveaux logements seront une opportunité d'augmenter la qualité architecturale et de valoriser ces zones polluées et pour la plupart en friche.

Considérant qu'un réclamant demande d'être attentif à l'esthétique des nouvelles constructions (en harmonie avec l'existant) , ainsi qu'à la mobilité pour répondre à la qualité de vie urbaine future

La Commission renvoie à ses propositions dans le cadre de son avis dans le chapitre des ZEMU , la prescription 06bis concernant l'environnement des constructions, ainsi qu'à son avis sur le maillage écologique le long du canal et la qualité paysagère et d'espaces verts en zone d'équipement.

1.27. Conséquences – Environnement

Considérant que des réclamants dont l'IBGE et le Conseil de l'Environnement mettent en garde contre l'imperméabilisation des sols et la perte de biodiversité, pour cause d'urbanisation et de densification

Considérant que l'IBGE demande d'être attentifs à ce que les choix répondant aux besoins actuels n'hypothèquent des besoins futurs non prévisibles en termes d'énergie, de gestion des déchets, de mobilité, de production de biens, etc.

Considérant que l'IBGE attire l'attention sur les risques, en matière de pollution des sols, d'un changement d'affectation sur certains terrains. (Ex. cas d'un terrain industriel réaffecté à de l'habitat)

behoeften van de duurzame stad;

Overwegende dat een andere reclamant ook de aandacht vestigt op de gevolgen van een grotere verstedelijking van het gewest wat betreft levenskwaliteit, veiligheid, gezondheid, ecologie, mobiliteit enz.;

Dat hij benadrukt dat de actuele bevolkingsdichtheid een troef is waarop ander Europese landen jaloers zijn;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de nieuwe woningen een kans zijn om de architecturale kwaliteit te verhogen en deze verontreinigde, en grotendeels verlaten, gebieden te herwaarderen;

Overwegende dat een reclamant vraagt om aandacht te besteden aan de esthetiek van de nieuwe gebouwen (die harmonieus moeten passen bij de reeds aanwezige bebouwing) en aan de mobiliteit met het oog op de toekomstige stedelijke levenskwaliteit;

De Commissie verwijst naar haar voorstellen in het kader van haar advies in het hoofdstuk betreffende de OGSO, voorschrift 06bis betreffende de omgeving van bouwwerken, en haar advies inzake het ecologisch netwerk langs het kanaal en de landschappelijke kwaliteit en de groene ruimten in gebieden voor voorzieningen.

1.27. Gevolgen – Milieu

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder het BIM en de Raad voor het Leefmilieu, waarschuwen voor de bodemafdichting en het verlies van biodiversiteit, ingevolge bebouwing en verdichting;

Overwegende dat het BIM vraagt om erop bedacht te zijn dat de keuzes die beantwoorden aan de actuele behoeften geen hypotheek leggen op de toekomstige, niet voorspelbare, behoeften op het gebied van energie, afvalbeheer, mobiliteit, productie van goederen enz.

Overwegende dat het BIM erop wijst dat een verandering van bestemming op sommige terreinen risico's inhoudt in geval van bodemverontreiniging (bijv. wanneer een industrieel terrein bestemd wordt voor huisvesting);

Considérant qu'un réclamant propose que des alternatives pourraient être trouvées par de bonnes pratiques d'ailleurs?

Considérant qu'un réclamant ayant introduit de nombreuses réclamations localisées, met en garde contre l'aggravation des indices, déjà mauvais, du " Rapport 2011 d'évaluation des actions de développement durable " de l'Agenda21 de la Ville de Bruxelles.

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de PRAS devrait, au vu de la nouvelle réglementation en matière d'isolation, autoriser l'isolation extérieure des façades

Considérant qu'un réclamant souligne la complexité administrative en cas de rénovation d'immeubles
Qu'il propose, entre autre, de fusionner prime à la rénovation et primes à l'énergie

La Commission renvoie à son avis sur l'adaptation de la législation en ce qui concerne la pollution des sols et le bruit, ainsi qu'à toutes ses remarques relatives aux adaptations des plans en vigueur.

1.28. Mobilité

Considérant que le Conseil économique et social estime indispensable que les prescriptions intègrent les dispositions du plan Iris II en termes d'accès des quartiers et de la réduction de la pression automobile dans les quartiers, notamment résidentiels.

Considérant que des réclamants, dont la Commission régionale de Mobilité estiment que le projet de PRAS doit conforter les objectifs régionaux de mobilité en respectant les priorités 6 et 8 du Plan IRIS II.

Qu'il s'agit d'une part, d'intégrer le critère d'accessibilité au coeur des choix d'implantation (une plus grande densité urbaine près des axes de transports publics et d'autre part, d'améliorer la logistique et la distribution de marchandises en ville (par la voie d'eau le chemin de fer et le

Overwegende dat een reclamant vraagt of er geen alternatieven kunnen worden gevonden in de goede praktijken die elders zijn toegepast;

Overwegende dat een reclamant die talrijke gelokaliseerde bezwaarschriften heeft ingediend, waarschuwt voor een verslechtering van de - al slechte - indexen van het "Evaluatieverslag 2011 over de acties voor duurzame ontwikkeling" van de Agenda 21 van de Stad Brussel;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat gezien de nieuwe reglementering inzake isolatie, het ontwerp van GBP buitengevelisolatie zou moeten toestaan;

Overwegende dat een reclamant de aandacht vestigt op de complexe administratie op het gebied van de renovatie van gebouwen;
Dat hij onder andere voorstelt om de renovatiepremie en de energieprijzen samen te voegen;

De Commissie verwijst naar haar advies betreffende de aanpassing van de wetgeving wat betreft de bodemverontreiniging en geluidshinder, en naar al haar opmerkingen betreffende de aanpassingen van de vigerende plannen.

1.28. Mobiliteit

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad het absoluut noodzakelijk acht dat de bepalingen van het plan Iris II inzake de toegang tot de wijken en de vermindering van de druk van het autoverkeer in de wijken, met name de woonwijken, worden geïntegreerd in de voorschriften;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, van mening zijn dat het ontwerp van GBP de gewestelijke doelstellingen inzake mobiliteit moet steunen met inachtneming van prioriteiten 6 en 8 van het plan Iris II;

Dat het erom gaat enerzijds het criterium van de toegankelijkheid te integreren in de keuze van de vestigingsplaats (een grotere stedelijke dichtheid dichtbij de assen van het openbaar vervoer) en anderzijds de logistiek en het goederenvervoer in de stad te verbeteren (vervoer over water, per

transport multimodal des marchandises).

Considérant que l'IBGE, rappelle l'importance d'établir la densification sur base de l'offre en transport en commun (cf arrêté de modification du PRAS 20-01-2011 et Plan Iris II à mettre en lien avec le titre VIII du RRU), plutôt que sur la localisation en 1ère ou 2ème couronne.

Que cela permettrait de limiter les besoins de mobilité et de mieux tenir compte des besoins en espaces verts supplémentaires dans les quartiers centraux.

Considérant que la Ville de Bruxelles, ainsi que d'autres réclamants demandent de revoir le plan IRIS II afin de mieux desservir les nouveaux quartiers densifiés et de revoir la répartition des zones du RRU concernant le stationnement.
Que cela permettra de mieux atteindre les objectifs du projet de PRAS

La Commission adhère à ces réclamations. Elle estime que les ZEMU créées restent avant tout des zones d'activités économiques et qu'il est judicieux de les implanter en prenant en compte le facteur de leur accessibilité.

Elle constate malheureusement que ce critère recommandé dans le RIE n'est pas appliqué pour les zones choisies.

La Commission souligne également que le Gouvernement doit faire appliquer les dispositions qu'il a prises dans ses projets de plans (IRIS 2);

Considérant que la Région flamande estime que si certaines zones d'habitation et d'entreprises sont bien connectées au réseau de transports en commun, certaines nouvelles zones du projet de PRAS ne le sont pas.

Que peu d'améliorations sont prévues et qu'il est très peu fait référence au plan Iris 2.

Que pourtant une bonne offre en transports en commun va de pair avec un développement durable;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande

spoor en multimodaal vrachtvervoer);

Overwegende dat het BIM eraan herinnert dat het belangrijk is de verdichting te ontwikkelen op basis van het aanbod aan openbaar vervoer (cf. besluit van wijziging van het GBP van 20 januari 2011 en het plan Iris II in samenlezing met titel VIII van de GSV), in plaats van op basis van de ligging in de 1e of 2e kroon;

Dat dat het mogelijk zou maken de mobiliteitsbehoefte te beperken en beter rekening te houden met de behoefte aan meer groene ruimten in de centrale wijken;

Overwegende dat de Stad Brussel en ook andere reclamanten vragen om het plan Iris II te herzien teneinde de nieuwe verdichte wijken beter te bedienen en de verdeling van de gebieden van de GSV met betrekking tot het parkeren te herzien;
Dat dat bevorderlijk zal zijn voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het ontwerp van GBP;

De Commissie schaart zich achter deze bezwaren. Ze is van mening dat de gecreëerde OGSO in de eerste plaats gebieden van economische activiteiten blijven en dat het verstandig is bij de plaatsbepaling hiervan rekening te houden met de factor toegankelijkheid.

Ze stelt helaas vast dat dit criterium, dat wordt aanbevolen in het MER, niet is toegepast bij de keuze van de gebieden.

De Commissie benadrukt ook dat de Regering moet instaan voor de toepassing van de beschikkingen die ze heeft genomen in haar ontwerpplannen (IRIS 2);

Overwegende dat het Vlaams Gewest van mening is dat hoewel sommige typische woongebieden en ondernemingsgebieden een goede verbinding hebben met het openbaarvervoersnet, dat niet geldt voor sommige nieuwe gebieden van het ontwerp van GBP;

Dat er weinig verbeteringen zijn gepland en dat er zeer weinig wordt verwezen naar het plan Iris 2;

Dat een goed aanbod aan openbaar vervoer nochtans gepaard gaat met een duurzame ontwikkeling;

De Commissie meent dat deze overwegingen niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat

néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD.

Considérant, d'autre part, que la Région flamande estime, qu'afin de garantir la bonne accessibilité aux nouvelles affectations des sites comme Delta ou le Heysel, sans même considérer l'occupation concrète des ces zones, cela nécessitera de sa part, d'importants investissements, pour ce qui est de la capacité du Ring et des transports en commun.

Que la Région flamande estime qu'il y a d'abord lieu de se concerter à propos du planning et du financement de ces nouvelles mesures.

La Commission est d'avis que des concertations sont nécessaires entre Régions en prenant en compte l'aire métropolitaine.

Elle estime, par ailleurs, que les questions de mobilité ne peuvent se limiter au transport de personnes, mais doivent également prendre en compte le transport de marchandises.

Considérant qu'un réclamant approuve l'apport du projet de PRAS, en tant que

1) guide à l'identification des besoins futurs de mobilité et de transports publics 2) cadre légal et non plus seulement indicatif à la création de nouveaux pôles d'envergure ;
ce qui aidera utilement aux études de mobilité spécifiques en cours pour ces pôles.

Considérant qu'un réclamant estime que les besoins nouveaux de mobilité que va générer le projet de PRAS justifient que le projet inclue des dispositions réglementaires d'affectation sécurisant les besoins de nouveaux dépôts pour les véhicules supplémentaires qui seront indispensables à augmenter l'offre de la STIB.

Considérant que ce même réclamant estime que les zones du projet de PRAS, selon qu'elles soient de petite ampleur, et/ou diffuses, et/ou situées dans les zones de chalandises de lignes existantes du réseau de transport en commun devront faire l'objet d'une attention différente.

1) Soit qu'elles ne demandent pas de développement particulier et, au besoin, feront l'objet d'une augmentation globale de l'offre sur l'ensemble des lignes de transports en commun.
Il s'agit de Van Volxem, de Tritomas, Jean Van

deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO.

Overwegende dat het Vlaams Gewest anderzijds van mening is dat er, om een goede toegankelijkheid van de sites met nieuwe bestemmingen, zoals Delta of Heizel, te garanderen - los van de concrete invulling van deze gebieden - grote investeringen nodig zullen zijn wat betreft de capaciteit van de Ring en het openbare vervoer;

Dat het Vlaams Gewest van mening is dat er overleg gepleegd moet worden over de planning en de financiering van deze nieuwe maatregelen;

De Commissie is van mening dat overleggen tussen de Gewesten nodig zijn en dat daarbij rekening moet gehouden worden met het grootstedelijk gebied.

Ze is ook van mening dat de mobiliteitsvraagstukken zich niet mogen beperken tot het personenvervoer, maar ook rekening moeten houden met het goederenvervoer.

Overwegende dat een reclamant de inbreng van het ontwerp van GBP goedkeurt als

1) leidraad voor de identificatie van de toekomstige behoeften inzake mobiliteit en openbaar vervoer, 2) wettelijk en niet meer louter indicatief kader voor de creatie van nieuwe polen van grote omvang;
wat een nuttige hulp zal zijn bij de lopende specifieke mobiliteitsstudies voor deze polen;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de nieuwe mobiliteitsbehoeften ingevolge het ontwerp van GBP rechtvaardigen dat het ontwerp verordenende bepalingen van de grondbestemming bevat die voorzien in de behoefte aan nieuwe stelplaatsen voor de extra voertuigen die nodig zijn om het aanbod van de MIVB te vergroten;

Overwegende dat dezelfde reclamant van mening is dat de gebieden van het ontwerp van GBP anders behandeld moeten worden al naargelang ze klein zijn en/of versnipperd zijn en/of gelegen zijn in gebieden die reeds bediend worden door lijnen van het openbaar vervoer;

1) Ofwel vereisen ze geen specifieke ontwikkeling en zullen ze indien nodig het voorwerp uitmaken van een algemene vergroting van het aanbod op alle lijnen van het openbaar vervoer.

Het gaat om Van Volxem, Tritomas, Jean Van

Horenbroeck, Chardon, Jan Blockx, le Ring Nord (activités hors zonings SDRB entrant dans les projets d'amélioration de l'offre TC à Neder-Over-Heembeek), la Gare de l'Ouest, très bien desservie.

2) Soit qu'elles font l'objet d'études spécifiques de mobilité et généralement situées dans le cadre de ZIR du PRAS ou de zones-leviers du PRD.

Il s'agit des 4 sites Heysel, Tour et Taxis, Delta, Revers-Mommaerts (dont Reyers en partie).

Qu'il est, par ailleurs, nécessaire (outre le projet de RER) d'assurer une liaison inter-régionales de ces quatre sites pour une bonne connexion avec les Régions voisines.

L'offre de De Lijn et des TEC seront ainsi déterminantes.

Qu'il conviendra, d'actualiser le schéma directeur entier de la Moyenne Ceinture au regard de l'évolution des développements urbanistiques et de leurs interactions.

Que d'autre part, la desserte métro de la Moyenne Ceinture risque de devoir se concrétiser plus rapidement qu'envisagé dans le plan Iris II, au vu des limites de capacité d'une desserte en tram.

Que, par ailleurs, il sera nécessaire de répondre aux besoins, par l'extension d'offre (Heysel, Equilis, Gare Josaphat, connexion RER à Meiser, abords de la RTBF et de la VRT, campus de la Plaine, Delta et Gare d'Etterbeek).

3) Soit que, d'autre part, les zones du projet de PRAS nécessiteront une amélioration locale de l'offre en transports en commun. Il s'agit du Quai des Usines (Equilis), Haren (ancien OTAN) et chaussée de Haecht.

4) Soit que ces zones devraient faire l'objet d'un développement nouveau de l'offre de transports en commun.

Cela concerne la zone Birmingham; d'Erasmus, de la « Petite Ile » et les bassins de Batelage et de Biestebroek

Considérant que ce réclamant soulève les enjeux liés au projet de PRAS :

1) garantir le financement et surtout l'exploitation des nouvelles infrastructures (à chiffrer dans le futur Contrat de Gestion de la société de transports publics)

Horenbeeck, Distel, Jan Blockx, de Noorderring (activiteiten buiten GOMB-zonings die vallen in de projecten ter verbetering van het aanbod aan openbaar vervoer te Neder-Over-Heembeek), het Weststation, waar de dienst heel goed is.

2) Ofwel zullen ze het voorwerp uitmaken van specifieke mobiliteitsstudies. Daarbij gaat het doorgaans om GGB in het GBP of hefboomgebieden in het GewOP.

De 4 sites Heizel, Thurn en Taxis, Delta, Reyers-Mommaerts (Reyers gedeeltelijk) bevinden zich in dit geval.

Dat er bovendien (naast het GEN-project) gezorgd moet worden voor een interregionale verbinding met deze vier sites, teneinde een goede aansluiting met de naburige gewesten te verzekeren;

Dat het aanbod van De Lijn en de TEC derhalve bepalend zullen zijn;

Dat het aangewezen is het volledige richtschema van de Middenring te actualiseren gelet op de evolutie van de stedenbouwkundige ontwikkelingen en hun wisselwerkingen;

Dat het anderzijds mogelijk is dat de metrodienst op de Middenring sneller concrete vorm moet krijgen dan gepland in het plan Iris II, gezien de capaciteitsgrenzen van de tramdienst;

Dat het bovendien nodig is te voorzien in de behoeften door het aanbod uit te breiden (Heizel, Equilis, Josaphatstation, aansluiting GEN te Meiser, naaste omgeving van de RTBF en de VRT, Campus Oefenplein, Delta en station van Etterbeek);

3) Ofwel vereisen de gebieden van het ontwerp van GBP een plaatselijke verbetering van het aanbod aan openbaar vervoer. Het gaat om Werkhuizenkaai (Equilis), Haren (voormalige NAVO-site) en Haachtsesteenweg;

4) Ofwel moeten de gebieden onderworpen worden aan een nieuwe ontwikkeling van het aanbod aan openbaar vervoer.

Dat geldt voor de gebieden Birmingham, Erasmus, Klein Eiland, Schipperijdok en Biestebroek;

Overwegende dat deze reclamant de aandachtspunten van dit ontwerp van GBP aan de orde stelt:

1) de financiering en vooral de exploitatie van de nieuwe infrastructures garanderen (te berekenen in het toekomstige beheercontract van de openbarevervoermaatschappij);

- 2) garantir le timing de réalisation de ces infrastructures, en phase avec les projets
- 3) assurer la rapidité de délivrance des permis pour développer ces nouvelles infrastructures
- 4) garantir que les nouvelles infrastructures permettent d'atteindre les objectifs de son Contrat de Gestion (vitesse commerciale et régularité)
- 5) garantir les capacités foncières et une sécurité juridique pour les dépôts.

Considérant qu'un réclamant suggère que les grands développements du projet de PRAS Démographique (Erasmus, Petite Ile, Birmingham, etc.) fassent l'objet d'un nouveau concept de partenariat société de transports publics / opérateur immobilier.

Que ce nouveau concept devrait faire partie des prescriptions des plus grandes ZEMU à créer, comme incitant du partenariat entre les opérateurs immobiliers et ceux des transports publics.

La Commission est attentive aux préoccupations de la STIB.

Elle estime que le RIE comporte des lacunes quant à son évaluation des besoins en déplacement, générés par les développements futurs prévus par le projet de PRAS. Ces informations sont nécessaires pour permettre à la STIB et aux autres sociétés de transport d'adapter leur programme de développement.

Elle invite le gouvernement à effectuer, dans le cadre du PRDD, une telle évaluation afin de répondre anticipativement aux besoins des nouveaux pôles de développement et de logements induits par la modification du PRAS.

Elle estime, de plus, qu'il est nécessaire d'analyser tous les autres aspects de la mobilité, dont notamment celui lié au futur RER.

Quant aux autres considérations, liées entre autres, au futur contrat de gestion, elles devront être évaluées dans le PRDD.

- 2) instaan voor de tijdige verwezenlijking van deze infrastructures, gelijke tred houdend met de projecten;
- 3) instaan voor de snelle aflevering van de vergunningen voor de ontwikkeling van deze nieuwe infrastructures;
- 4) verzekeren dat de nieuwe infrastructures het mogelijk maken de doelstellingen van het beheercontract te bereiken (commerciële snelheid en regelmaat);
- 5) de grondcapaciteit en de rechtszekerheid voor de stelplaatsen garanderen.

Overwegende dat een reclamant voorstelt de grote ontwikkelingen van het ontwerp van Demografisch GBP (Erasmus, Klein Eiland, Birmingham enz.) het voorwerp te laten uitmaken van een nieuw concept van samenwerking tussen openbarevervoermaatschappij en vastgoedoperator;

Dat dit nieuwe concept deel zou moeten uitmaken van de voorschriften van de grootste te creëren OGSO, als stimulans voor de samenwerking tussen de vastgoedoperatoren en de openbarevervoersmaatschappijen.

De Commissie heeft aandachtig kennis genomen van de bekommernissen van de MIVB.

Ze is van mening dat het MER lacunes vertoont wat betreft de beoordeling van de mobiliteitsbehoefte die wordt gegenereerd door de toekomstige ontwikkelingen waarin het ontwerp van GBP voorziet. Deze informatie is nodig om de MIVB en de andere vervoersmaatschappijen in staat te stellen hun ontwikkelingsprogramma aan te passen.

Ze verzoekt de regering om een dergelijke beoordeling uit te voeren in het kader van het GPDO, teneinde vroegtijdig te kunnen beantwoorden aan de behoeften van de nieuwe ontwikkelings- en huisvestingspolen die resulteren uit de wijziging van het GBP.

Ze is bovendien van mening dat ook alle andere mobiliteitsaspecten onderzocht moeten worden, met name degene die verband houden met het toekomstige GEN.

De andere overwegingen, die onder andere verband houden met het toekomstige beheercontract, moeten worden beoordeeld in het kader van het GPDO.

2. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones

2.1. Généralités

Considérant qu'un réclameur plaide pour le maintien des fonctions existantes légalement acquises, telles que définies actuellement dans les différentes zones du PRAS ;

Qu'il demande que le choix d'un éventuel changement d'affectation reste libre dans le chef du demandeur lorsqu'il s'agit de réaliser des démolitions reconstructions d'immeubles, et ce quelle que soit la zone dans lequel le projet est situé ;

Que dans ce cadre, il demande également que les fonctions des immeubles existants puissent être sauvegardées sans que la réalisation de logement soit imposée ;

Qu'il s'agit là d'une application du principe des droits acquis, similaire à celle formalisée par le RRU en ce qui concerne les parkings ;

La Commission renvoie à son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement le point relatif au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes.

La Commission rappelle que la prescription 0.9. reste d'application à travers l'ensemble des zones du PRAS, ce qui garantit la possibilité de de rénovation et/ou de démolition/reconstruction d'immeubles existants dont l'affectation ne correspondrait pas à l'affectation de la zone dans laquelle il se situe.

Considérant que ce même réclameur relève que ce projet de modification de PRAS aurait pu constituer l'occasion de procéder à des adaptations ou d'apporter des précisions à certaines prescriptions littérales ou définitions du PRAS ;

Qu'à cet égard, à titre non exhaustif, il vise : La notion de superficie de plancher, dont l'application pratique est parfois sujette à difficultés, notamment pour les terrains présentant une déclivité ;

Que d'autre part, la notion de superficie de plancher, en tant qu'elle se détermine par référence au « nu extérieur des murs », devrait évoluer compte tenu des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments, qui

2. Algemene voorschriften met betrekking tot alle gebieden

2.1. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant pleit voor het behoud van de wettelijk vastgelegde bestaande functies, zoals die momenteel gedefinieerd zijn in de verschillende gebieden van het GBP;

Dat hij vraagt dat de keuze van een eventuele bestemmingswijziging de vrije keuze zou blijven van de aanvrager wanneer het gaat om de afbraak-wederopbouw van gebouwen, ongeacht het gebied waarin het project zich bevindt;

Dat hij in dat kader eveneens vraagt dat de functies van de bestaande gebouwen behouden zouden kunnen blijven zonder dat de creatie van woningen wordt opgelegd;

Dat het hier gaat om een toepassing van het principe van de verworven rechten, naar het voorbeeld van wat in de GSV wordt verordend met betrekking tot parkeerplaatsen;

De Commissie verwijst naar haar advies over de OGSO, en meer bepaald naar het punt betreffende het vrijwaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven.

De Commissie wijst op het feit dat voorschrift 0.9 van toepassing blijft in alle gebieden van het GBP, wat de mogelijkheid garandeert om bestaande gebouwen waarvan de bestemming niet zou overeenstemmen met de bestemming van het gebied waarin ze gelegen zijn te renoveren en/of af te breken en weer op te bouwen.

Overwegende dat dezelfde reclamant aanhaalt dat dit ontwerp van wijziging van GBP een gelegenheid had kunnen zijn om bepaalde schriftelijke voorschriften of definities van het GBP aan te passen of te preciseren;

Dat hij in dit verband, zonder volledig te willen zijn, denkt aan : de term vloeroppervlakte, waarvan de toepassing in de praktijk soms voor moeilijkheden zorgt, met name voor glooiende terreinen;

Dat anderzijds de term vloeroppervlakte, zoals die doorgaans wordt gemeten vanaf de "buitenvlakken van de gevelmuren", zou moeten evolueren, rekening houdend met de vereisten inzake de energieprestaties, die steeds dikkere

tendent à des épaisseurs croissantes, avec pour conséquence, notamment, une réduction des surfaces utiles au regard des plafonds imposés par les prescriptions du PRAS ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant que la Commune de Watermael-Boitsfort demande que lors de la réaffectation d'immeubles de bureaux en logements, des charges d'urbanisme puissent être imposées afin de créer des équipements ou des commerces ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

En outre, la Commission relève que le CoBAT prévoit en son article 100 §1^{er} que : « Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements. » Cet article répond en partie à la demande du réclamant (seuls les commerces sont exclus de cet article).

La Commission renvoie, de plus, à son avis relatif aux charges d'urbanisme dans le chapitre concernant les ZA.

Considérant que l'AATL a émis une remarque concernant les mesures particulières de publicité prévues au sein des prescriptions ;

Que l'obligation de recourir à des mesures particulières de publicité pour déroger à certaines prescriptions, sans autre contrainte, ne permet pas d'exercer une réelle influence sur les orientations du promoteur du projet et devrait donc s'accompagner d'autres conditions ;

muren vereisen, wat onder meer leidt tot een vermindering van de nuttige oppervlakte in het licht van de plafondwaarden die worden opgelegd door de voorschriften van het GBP;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Overwegende dat de Gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt dat bij de herbestemming van kantoorgebouwen in woningen stedenbouwkundige lasten zouden kunnen worden geheven om voorzieningen of handelszaken te creëren;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

De Commissie merkt bovendien op dat het BWRO in zijn artikel 100 § 1 het volgende voorziet: "Het College van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het Stedenbouwkundig College en de Regering kunnen, in naleving van het evenredigheidsbeginsel, aan de afgifte van de vergunning de lasten verbinden die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen. Deze lasten bevatten onder meer, buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de verwezenlijking, de verbouwing of de renovatie op zijn kosten van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en van woningen". Dit artikel beantwoordt deels de vraag van de reclamant (enkel de handelszaken zijn in dit artikel uitgesloten)..

De Commissie verwijst bovendien naar haar advies betreffende de stedenbouwkundige lasten in het hoofdstuk over de AG.

Overwegende dat het BROH een opmerking heeft geformuleerd aangaande de speciale regelen van openbaarmaking waarvan sprake is in de voorschriften;

Dat de verplichting van de speciale regelen van openbaarmaking om af te wijken van bepaalde voorschriften, zonder andere beperking, niet echt toelaat om invloed uit te oefenen op de oriëntaties van de initiatiefnemers van het project en dus gekoppeld zou moeten worden aan andere voorwaarden;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle suggère néanmoins que cette demande soit analysée dans le cadre d'une révision du CoBAT.

Considérant que l'IBGE demande d'ajouter une nouvelle prescription générale relative au bruit ;

Que la nécessité de combiner les besoins de densification du territoire régional à des objectifs de préservation et d'amélioration du cadre de vie, en particulier pour le logement, sous peine d'échec de politiques entreprises ;

Que la recrudescence du nombre de plaintes reçues par l'IBGE, consécutives à des erreurs d'aménagement des lieux et aux problèmes de cohabitation de fonctions différentes (en ce compris celles liées à des fonctions accessoires au logement comme les équipements scolaires, sportifs, commerces, Horeca, etc.) ;

Que la prescription 12 du Plan Bruit, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 02 avril 2009, qui prévoit d'étudier les possibilités de modification des affectations et/ou des prescriptions du PRAS dans le cadre d'une approche préventive visant à protéger les futures fonctions qui seraient amenées à s'implanter à proximité d'une source de bruit en conditionnant la nouvelle implantation à certaines modalités pour limiter les nuisances ;

Que l'imposition de la Directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, d'établir notamment un plan d'actions visant entre autres à protéger les zones calmes contre une augmentation du bruit et, considérant l'identification des zones de potentiel et de carence en calme qui a été faite dans le cadre d'une étude menée spécifiquement sur le territoire régional en 2010 ;

Que vu le nombre de zones inscrites à la révision qui sont limitrophes à des zones de chemin de fer en plein air (zones 3, 6, 10, 14, 15, 16 et 19) ou limitrophes à des voiries du réseau primaire (zones 1, 8, 9 et 11) ;

Que la nouvelle prescription proposée par l'IBGE est la suivante : « Les actes et travaux limitent la percolation et la réverbération du bruit vers des

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Ze stelt echter voor om deze vraag te analyseren in het kader van een herziening van het BWRO.

Overwegende dat het BIM vraagt om een nieuw algemeen voorschrift toe te voegen met betrekking tot geluidshinder;

Dat het noodzakelijk is om de behoeften inzake verdichting van het gewestelijk grondgebied te combineren met doelstellingen inzake het behoud en de verbetering van het levenskader, in het bijzonder voor huisvesting, om te voorkomen dat het beleid faalt;

Dat er een duidelijke opleving is van het aantal klachten dat bij het BIM is binnengekomen, naar aanleiding van inrichtingsfouten en problemen op het vlak van de cohabitatatie van verschillende functies (met inbegrip van klachten aangaande de aanvullende functies bij huisvesting, zoals school- en sportvoorzieningen, handelszaken, horeca enz.) ;

Dat voorschrift 12 van het Geluidsplan, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 02 april 2009, voorziet in het onderzoek van de mogelijkheden tot wijziging van de bestemmingen en/of de voorschriften van het GBP, in het kader van een preventieve aanpak met het oog op de bescherming van de toekomstige functies die ingeplant zouden worden in de buurt van een lawaaibron, met name door de nieuwe inplanting te onderwerpen aan bepaalde modaliteiten voor de beperking van de hinder;

Dat de Richtlijn 2002/49/EG inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai, met name de verplichting oplegt om een actieplan op te stellen dat er onder meer op gericht is de stille gebieden te beschermen tegen een toename van de lawaaihinder, rekening houdend met de identificatie van de gebieden met potentieel of tekort aan stilte, opgesteld in het kader van een specifieke studie voor het gewestelijk grondgebied in 2010;

Dat rekening houdend met het aantal gebieden dat is ingeschreven voor de herziening en dat gelegen is in de buurt van spoorweggebieden (gebieden 3, 6, 10, 14, 15, 16 en 19) of in de buurt van wegen van het hoofdnet (gebieden 1, 8, 9 en 11);

Dat het nieuwe voorschrift, voorgesteld door het BIM, als volgt luidt : "De handelingen en werken beperken de doorsijpeling en weerkaatsing van

affectations sensibles. Ils privilégient la disposition d'affectations moins sensibles au bruit le long des infrastructures et des activités potentiellement bruyantes et la création de zones tampon. » ;

Pour la Commission cette demande est pertinente. Elle regrette que lors de l'élaboration du projet de modification partielle du PRAS, le Gouvernement n'ait pas tenu compte de la prescription 12 du Plan Bruit (Evaluer la prise en compte du bruit au niveau du PRAS).

Elle estime qu'il sera impératif de prendre en compte cette prescription 12 du Plan Bruit lors de l'élaboration des schémas directeurs et PPAS qui couvriront les ZEMU.

Elle demande également d'étudier la possibilité d'introduire une prescription « bruit » dans le cadre de cette modification partielle du PRAS compte tenu que cette dernière intègre de nouvelles affectations dans des zones potentiellement bruyantes.

Pour finir la Commission rappelle que la prescription 12 du Plan Bruit demande la mise en place d'un groupe de travail chargé d'étudier les possibilités de modification des affectations et/ou des prescriptions du PRAS pour rétablir un meilleur équilibre entre des objectifs de protection des logements et le maintien des activités économiques et des infrastructures de transport.

Elle suggère, de plus que cet élément soit analysé dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Considérant que pour garantir les services écosystémiques et par là, la qualité de l'environnement des logements, l'IBGE demande que toutes les prescriptions imposant une surface d'espace vert soient complétées par l'obligation de contribuer au Maillage Vert et au réseau écologique bruxellois après réalisation d'un inventaire de la végétation et qu'ils contribuent effectivement à la perméabilité du sol ;

Que cela implique que la localisation et le périmètre des espaces verts soient choisis de façon à favoriser les continuités : récréatives, de promenade, de mobilité, écologiques, hydrauliques, ... ;

lawaai naar de gevoelige bestemmingen. In de buurt van potentieel lawaaiërige infrastructuur en activiteiten worden bij voorkeur bestemmingen ingeplant die er minder gevoelig voor zijn, en er worden bufferzones gecreëerd.”;

De Commissie acht deze vraag pertinent.

Ze betreurt dat de Regering, bij de uitwerking van het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP, geen rekening heeft gehouden met voorschrift 12 van het Lawaaiplan (de inachtneming van het lawaai evalueren in het kader van het GBP).

Ze is van mening dat met dit voorschrift 12 van het Lawaaiplan rekening moet worden gehouden bij de uitwerking van de richtschema's en BBP die de OGSO dekken.

Ze vraagt ook om de mogelijkheid te onderzoeken om in het kader van deze gedeeltelijke wijziging van het GBP een voorschrift "lawaai" in te voeren, rekening houdend met het feit dat het nieuwe bestemmingen invoert in potentieel lawaaiërige gebieden.

Ten slotte wijst de Commissie op het feit dat voorschrift 12 van het Lawaaiplan vraagt om een werkgroep op te richten om de mogelijkheden tot bestemmingswijziging en/of wijziging van de voorschriften van het GBP te onderzoeken om een beter evenwicht te creëren tussen de doelstellingen bescherming van de woningen en behoud van de economische activiteiten en van de vervoersinfrastructuur.

Ze stelt bovendien voor om dit element te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Overwegende dat, om de ecosysteemgebonden diensten te kunnen garanderen, en zodoende ook de kwaliteit van de leefomgeving van de woningen, het BIM vraagt dat alle voorschriften die een groene ruimte opleggen, aangevuld zouden worden met de verplichting om bij te dragen tot het groene netwerk en het Brussels ecologisch netwerk, na het opstellen van een inventaris van de beplanting, alsook tot de doorlaatbaarheid van de bodem;

Dat dit impliceert dat de plaats en de perimeter van de groene ruimten zodanig moeten worden gekozen dat ze de continuïteit van het groene snoer bevorderen : ruimten voor recreatie, wandelen, mobiliteit, ecologische ruimten, waterruimten... ;

Qu'il s'agit d'une façon d'optimiser les espaces verts et de « rentabiliser » au mieux les surfaces réservées ;

Que tous ce qui précède doit faire l'objet d'une prescription générale ;

Que dans le même ordre d'idée, l'IBGE propose également que pour chaque zone une prescription soit ajoutée indiquant que les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du Maillage Vert et du réseau écologique bruxellois ;

Que cela devrait aussi faire l'objet d'une prescription générale ;

Que cette référence au Maillage Vert suppose qu'une définition correcte de ce terme soit reprise au glossaire indiquant les multiples dimensions du maillage vert : récréative, écologique, hydrographique ;

Que pour sa part, la définition du réseau écologique bruxellois est donnée par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Que de plus l'IBGE estime que la réalisation d'espaces verts doit être encouragée dans toutes les zones et que la qualité des aménagements doit être garantie ;

Qu'il demande que dans toutes les zones constructibles une attention particulière soit portée aux abords des constructions et installations de manière à ce que celles-ci contribuent à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois ;

Qu'il tient également à ce qu'il soit précisé que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, tant naturel que construit ;

La Commission trouve qu'il est pertinent de défendre l'idée d'une présence du maillage vert et du réseau écologique dans l'ensemble des quartiers. Ces éléments contribuent à la qualité de vie en ville et s'avèrent d'autant plus importants dans le cadre de la densification attendue du fait de la croissance démographique.

La Commission estime que cette demande devrait plutôt faire l'objet d'une nouvelle prescription

Dat het er in dit verband op aankomt om de groene ruimten te optimaliseren en de gereserveerde oppervlakten te "rendabiliseren";
Dat al het voorgaande het voorwerp moet uitmaken van een algemeen voorschrift;

Dat het BIM, in diezelfde gedachtegang, eveneens voorstelt dat voor elk gebied een voorschrift zou worden toegevoegd dat aangeeft dat de omgevingen van de bouwwerken en installaties moeten bijdragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk;

Dat dit ook het voorwerp moet uitmaken van een algemeen voorschrift;

Dat de verwijzing naar het groen netwerk veronderstelt dat een correcte definitie van die term wordt gegeven in het glossarium, met toelichting van de diverse dimensies van het groen netwerk : de recreatieve, ecologische, hydrografische dimensies;

Dat de definitie van het Brussels ecologisch netwerk daarentegen wordt gegeven in de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud;

Dat het BIM bovendien oordeelt dat de verwezenlijking van groene ruimten aangemoedigd dient te worden in alle gebieden en dat de kwaliteit van de inrichtingen gewaarborgd moet worden;

Dat het BIM vraagt dat in alle bebouwbare gebieden bijzondere aandacht zou uitgaan naar de omgevingen van de bouwwerken en installaties opdat die zouden bijdragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk;

Dat het BIM ook vraagt om te preciseren dat de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties moeten worden afgestemd op die van zowel het natuurlijk als het bebouwd omliggend stedelijk kader;

De Commissie vindt het zinvol om het idee te verdedigen van de aanwezigheid van het groen netwerk en het ecologisch netwerk in alle wijken. Die elementen dragen bij tot de levenskwaliteit in de stad en zijn des te belangrijker in het licht van de verwachte verdichting als gevolg van de bevolkingsgroei.

De Commissie oordeelt dat dit verzoek eerder het voorwerp zou moeten uitmaken van een nieuw

générale relative à l'ensemble des zones du PRAS, sur le modèle de la prescription 0.6.

Considérant que plusieurs réclamants demandent d'insérer une nouvelle prescription générale relative aux « zones vertes de fait » ;

Que la proposition est comme suit : «Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement d'une zone verte de fait (prairie, bois, champ, intérieur d'îlot, friche..), d'une superficie minimale de 50 m² ou abritant des espèces rares ou protégées en RBC selon l'ordonnance Nature ou ayant une importance capitale pour la coordination du maillage écologique doit faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences par le service compétent de l'IBGE et d'une compensation territoriale au moins équivalente en terme de superficie et de liaison nécessaire au maillage écologique.» ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que cette dernière soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Elle demande également que lors de cette révision du PRAS un inventaire exhaustif des espaces verts soit réalisé dans le cadre de la mise à jour de la situation existante de fait.

Considérant que ces mêmes réclamants demandent de définir le terme de « terrain en friche » ;

Que certains de ces réclamants demandent de différencier « friche » et « friche écologique » ;

Que la « friche écologique » peut être définie comme un terrain où la nature s'est développée de façon libre, semi naturelle et a acquis une valeur écologique dans le sens de sa richesse en biodiversité et parfois en espèces rares ;

Qu'elle ne doit pas être confondue avec une friche au sens urbanistique, à savoir un terrain constructible, souvent minéralisé, en attente de projet d'aménagement ;

algemeen voorschrift met betrekking tot alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6.

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen om een nieuw algemeen voorschrift in te lassen met betrekking tot de "feitelijke groengebieden";

Dat het voorstel luidt als volgt : "Elk urbanisatie- of aanlegproject betreffende een feitelijk groengebied (weiland, bos, veld, binnenterrein van een huizenblok, braakliggend terrein...) dat een minimale oppervlakte van 50 m² heeft of waar zich voor het BHG zeldzame of beschermde soorten bevinden overeenkomstig de Natuurordonnantie, of dat van kapitaal belang is voor de coördinatie van het ecologisch netwerk, moet het voorwerp uitmaken van een gepaste evaluatie van de effecten door de bevoegde dienst van het BIM en van een territoriale compensatie die op zijn minst gelijkwaardig is in termen van oppervlakte en van de nodige verbinding met het ecologisch netwerk." ;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen.

Ze vraagt wel om ze te onderzoeken in het kader van het GPDO en het GBP dat eruit volgt.

Ze vraagt ook om bij de herziening van het GBP een volledige bewaarijst van de groene ruimten op te maken in het kader van de bijwerking van de bestaande feitelijke toestand.

Overwegende dat diezelfde reclamanten vragen om de term "braakliggend terrein" te definiëren;

Dat sommige van die reclamanten vragen om het onderscheid te maken tussen een "braakliggend terrein" en een "ecologisch braakliggend terrein"; Dat het "ecologisch braakliggend terrein" gedefinieerd kan worden als een terrein waar de natuur zich ontwikkeld heeft op vrije, seminatuurlijke wijze en een ecologische waarde heeft verworven door zijn rijkdom aan biologische verscheidenheid en soms aan zeldzame soorten"; Dat dit niet verward mag worden met een braakliggend terrein in stedenbouwkundige zin, zijnde een bebouwbaar terrein, vaak gemineraliseerd, dat wacht op een inrichtingsproject;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que celle-ci soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Toutefois, la Commission relève que certaines de ces zones sont des zones importantes dans le cadre des réserves bâtissables et elle estime qu'il serait utile d'en faire un inventaire.

Considérant que de nombreux réclamants ont émis des réclamations relatives à la notion de maillage vert ;

Que la définition du maillage vert donnée dans le Glossaire ne correspond pas à la notion définie par les scientifiques ;

Que le maillage vert dit « social » a pour objectif premier de favoriser l'accès du public à des espaces verts au sein de la ville ;

Qu'il propose la création de nouveaux parcs publics, la réalisation d'un verdoisement volontariste, la réalisation d'une promenade verte autour de la ville et la réalisation de continuités vertes rayonnantes et concentriques ;

Que le maillage vert « écologique » vise à recenser et évaluer l'ensemble des sites d'intérêt pour la biodiversité en ce compris les continuités vertes permettant la pénétration des espèces dans la ville ;

Que la notion de maillage vert peut être envisagée sous deux aspects définis au Plan Régional de Développement de 1994 : «- le maillage vert à fonction sociale qui représente l'aspect principal pour une population concentrée, étant donné la nature de l'espace urbain, lieu de résidence, lieu de travail, de rencontre etc. Dans une situation problématique où la ville est immédiatement investie par la circulation automobile, l'objectif rencontré par le maillage vert est la séparation de la circulation piétonne et de la circulation automobile. La circulation piétonne devant se réaliser suivant des cheminements arborés non seulement périphériques comme la promenade verte, mais aussi concentriques et rayonnants, en liaison avec les espaces verts existants, parcs, jardins, bois forêts etc. ;

- le maillage vert à fonction écologique destiné à permettre, ou à favoriser, la circulation et, partant, la conservation de la flore et de la faune sauvages subsistant dans la ville. Pour important qu'il soit cet objectif est cependant secondaire

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen.

Ze vraagt wel om ze te onderzoeken in het kader van het GPDO en het GBP dat eruit volgt.

De Commissie merkt echter op dat sommige van deze gebieden belangrijk zijn in het kader van de bebouwbare reserves en acht het nuttig om er een bewaarijst van op te maken.

Overwegende dat tal van reclamanten bezwaren indienden aangaande het begrip "groen netwerk";

Dat de definitie van het groen netwerk in het Glossarium niet overeenstemt met de term zoals die door wetenschappers wordt gedefinieerd;

Dat het zogenaamd "sociaal" groen netwerk tot hoofddoel heeft om het publiek in de stad toegang te verschaffen tot gezonde groene ruimten;

Dat het plan de aanleg voorstelt van nieuwe openbare parken, het voeren van een voluntaristisch beleid van ingroening, de aanleg van een groene wandeling en de aanleg van concentrische en straalsgewijze groene continuïteiten of groene snoeren;

Dat het "ecologisch" groen netwerk de inventarisering en evaluatie beoogt van alle sites die van belang zijn voor de biodiversiteit, met inbegrip van de groene snoeren die de penetratie van de soorten in de stad mogelijk maken;

Dat de term "groen netwerk" vanuit twee aspecten kan worden bekeken die worden gedefinieerd in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1994 : "Het groen netwerk met sociale functie, die eigenlijk de voornaamste is, rekening houdend met de bestemming van de dichtbevolkte stedelijke ruimte als woon- en werkgebied, ontmoetingscentrum, enz. Het autoverkeer heeft het stadsbeeld sterk beïnvloed, daarom is het groen netwerk erop gericht het voetgangersverkeer beter met het autoverkeer te verzoenen. Het voetgangersverkeer dient langs ingegroende banen te worden geleid, niet alleen langs de stadsrand zoals uitgestippeld in de stadswandeling, maar ook naar het centrum toe en straalsgewijs, aansluitend op de bestaande groene ruimten, parken, tuinen, wouden en bossen, enz.;

- Het groen netwerk met ecologische functie is gericht op de bescherming van de resterende wilde flora en fauna in de stad door middel van een aangepaste aanleg van de verkeerswegen.

(sic). En effet, le caractère fonctionnel du maillage écologique ne constitue jusqu'à présent qu'une hypothèse de recherche.» ;

Qu'en ce qui concerne le « maillage écologique » si l'efficacité des connexions linéaires comme corridor de passage de la faune et de la flore est vraisemblablement très variable selon l'organisme considéré, il n'en est pas moins vrai que la biodiversité supportée par un territoire est entièrement tributaire de la surface des zones favorables qu'il contient et de la facilité d'échanges entre elles (Diamond, 1975) ;

Que la définition fournie par le glossaire du PRAS crée donc un amalgame entre ces deux définitions et n'a donc pas caractère scientifique ;

Qu'elle permet dès lors des réalisations (récréatives, par exemple) et des aménagements (promenade verte, par exemple) incompatibles avec la notion même de Zone Verte de Haute Valeur Biologique ;

Que cette définition confond les notions de maillage vert et de promenade verte ;

Qu'afin d'éviter toute confusion, les réclamants demandent d'ajouter la définition de maillage écologique en précisant la différence entre maillage vert selon le PRAS et maillage au sens écologique, c'est-à-dire pour assurer la conservation et la propagation des espèces et habitats au moyen de liaisons ou couloirs écologiques en réseaux ;

La Commission estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle rappelle son opposition à la modification de la prescription 11 (voir son avis relatif aux Zones vertes de haute valeur biologique).

Elle remarque qu'il ya une confusion entre le maillage vert et la promenade verte et qu'il serait intéressant que cette dernière soit mieux définie dans le PRDD et dans le PRAS qui lui fera suite.

Considérant qu'un réclamant demande que le PRAS indique pour chaque zone concernée du plan le type de logement principalement souhaité ;

Deze pertinente doelstelling is evenwel van secundair belang. Het functioneel karakter van het ecologisch netwerk is thans amper een mogelijke denkpiste." ;

Dat wat het "ecologisch netwerk" betreft, terwijl de doeltreffendheid van de lineaire verbindingen als natuurverbingsgebieden voor de fauna en flora weliswaar van variabel belang is naargelang het bestudeerde organisme, het toch wel zo is dat de biodiversiteit van een grondgebied volkomen afhankelijk is van de oppervlakte van de gunstige zones die het bevat en het gemak waarmee onderlinge uitwisselingen kunnen plaatsgrijpen (Diamond, 1975) ;

Dat de definitie van het glossarium van het GBP dus een mengelmoes maakt van deze twee definities en dus geen wetenschappelijk karakter heeft ;

Dat die definitie daarom verwezenlijkingen (b.v. van recreatieve aard) en inrichtingen (zoals de groene wandeling) toelaat die onverenigbaar zijn met het eigenlijke begrip Groengebied met hoogbiologische waarde ;

Dat die definitie de begrippen groen netwerk en groene wandeling door mekaar haalt ;

Dat de reclamanten, om alle verwarring te vermijden, vragen om de definitie van het ecologisch netwerk toe te voegen en te preciseren wat het verschil is tussen het groen netwerk volgens het GBP en het netwerk in ecologische zin, zijnde het netwerk dat bestemd is om het behoud en de ontwikkeling van de soorten en de habitats te verzekeren door middel van ecologische verbingsgebieden in netwerkverband ;

De Commissie oordeelt dat deze vragen niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen.

Ze wijst op het feit dat ze zich verzet tegen de wijziging van voorschrift 11 (zie haar advies betreffende de groengebieden met hoogbiologische waarde).

Ze merkt op dat er verwarring heerst tussen het groene netwerk en de groene wandeling, en dat het interessant zou zijn om deze laatste beter te definiëren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het GBP voor elk betrokken gebied van het plan het gewenste hoofdtype huisvesting zou aangeven ;

Qu'il peut comprendre que dans certaines zones l'accent soit plus mis sur le logement moyen que le logement social, ou l'inverse ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

La Commission est sensible au fait que cette dimension ne se retrouve pas au sein du PRAS.

Elle constate que le CoBAT ne permet pas d'aborder la question du type de logement au sein des plans.

Elle relève qu'une modification du CoBAT permettrait que cet aspect soit pris en compte.

Elle demande au Gouvernement d'analyser la possibilité de modifier le CoBAT dans ce sens de manière à pouvoir transcrire cet aspect au sein du PRAS qui suivra le PRDD.

Considérant que deux réclamants demandent que les termes « par immeuble » et « par projet et par immeuble » soient remplacés par « par projet » ;

Que le terme de « projet » doit être défini comme un « ensemble urbanistique dont les différentes parties concourent au fonctionnement en tant qu'entité cohérente, même si elles ne sont pas construites de manière concomitante » ;

Que le fait de définir des superficies maximales « par immeuble » ou même « par projet et par immeuble » est ambiguë car certains projets peuvent contenir plusieurs immeubles ;

Que selon les typologies constructives, il est par ailleurs parfois difficile de définir si un immeuble est différent d'un autre ;

Que par exemple, des « immeubles » peuvent partager un socle commun ;

Que cette manière de définir les superficies maximales peut être de toute façon contournée par le saucissonnage des projets ;

Considérant qu'un autre réclamant relève que le projet de modification du PRAS aurait pu intégrer la révision de la limitation de certaines fonctions « par immeuble » et « par projet » ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Dat hij kan begrijpen dat in sommige gebieden meer de nadruk wordt gelegd op middelgrote woningen dan op sociale woningen, en omgekeerd;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

De Commissie is gevoelig voor het feit dat deze dimensie niet voorkomt in het GBP.

Ze stelt vast dat het BWRO niet toelaat om de kwestie van het soort woning te behandelen in de plannen.

Ze merkt op dat een wijziging van het BWRO het mogelijk zou maken om rekening te houden met dit aspect.

Ze vraagt de Regering om de mogelijkheid te onderzoeken om het BWRO zodanig te wijzigen dat dit aspect kan worden behandeld in het GBP dat volgt uit het GPDO.

Overwegende dat twee reclamanten vragen dat de termen "per gebouw" en "per project en per gebouw" zouden worden vervangen door "per project";

Dat de term "project" gedefinieerd moet worden als "een stedenbouwkundig geheel waarvan de verschillende delen bijdragen to de werking als coherente entiteit, zelfs als ze niet gelijktijdig worden opgericht";

Dat het vastleggen van de maximale oppervlakten "per gebouw" of zelfs "per project en per gebouw" dubbelzinnig is, omdat sommige projecten verscheidene gebouwen kunnen omvatten;

Dat het, afhankelijk van de bouwtypologieën, soms ook moeilijk is om uit te maken of een gebouw verschilt van een ander;

Dat "gebouwen" bijvoorbeeld op een gemeenschappelijke sokkel opgericht kunnen zijn;

Dat deze manier om de maximale oppervlakten te bepalen, in elk geval omzeild kan worden door het "verkappen" van projecten;

Overwegende dat een andere reclamant aanhaalt dat het ontwerp van wijziging van het GBP de herziening van de beperking van bepaalde functies "per gebouw" en "per project had kunnen integreren;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Elle relève qu'il s'agit d'une réflexion globale qui doit être menée à travers l'ensemble des prescriptions du PRAS de façon à les homogénéiser.

Elle demande que le terme « immeuble » soit défini au glossaire Et que ces éléments soient analysés dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Considérant les différentes réclamations concernant le glossaire ;

Que les Communes d'Anderlecht et de Ganshoren demandent l'établissement d'un glossaire unique pour tous les plans et réglementations ;

Que ce glossaire devrait permettre de préciser des définitions qui n'ont pas été approfondies par le glossaire existant, qui restent floues et sont sujettes à interprétation telles que « activité productive », « équipement d'intérêt collectif ou de service public »,... ;

La Commission estime que le glossaire doit servir de référence explicite pour tous les plans régionaux. Elle rappelle par ailleurs que le glossaire a une valeur réglementaire.

Elle estime cependant que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande que celle-ci soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Qu'en ce qui concerne les notions d'affectation principale et secondaire, la Commune d'Uccle estime qu'il y a lieu, pour chaque zone et dans chaque cas, de préciser la notion d'affectation principale, qui doit porter sur plus de 50% de la superficie de planchers des projets dans la zone, tout en conservant les dénominations actuelles d'affectation principale et d'affectation secondaire ;

La commission rappelle sa proposition relative à la clarification et à l'homogénéisation de définitions de la fonction principale et secondaire à travers le PRAS.

Qu'un réclamant demande que le terme « Dépôt » soit défini dans le glossaire du PRAS ;

Que les Communes de Forest et de Woluwe-Saint-Lambert demandent que la notion de

Ze merkt op dat het een globale bezinning betreft die moet worden gevoerd in het kader van alle voorschriften van het GBP, teneinde ze te homogeniseren.

Ze vraagt om de term 'gebouw' te definiëren in het glossarium. En om deze elementen te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Gelet op de verschillende bezwaarschriften met betrekking tot het glossarium;

Dat de Gemeenten Anderlecht en Ganshoren vragen om een uniek glossarium op te stellen voor alle plannen en verordeningen;

Dat zo'n glossarium het mogelijk zou moeten maken om definities te preciseren die niet uitgediept werden in het bestaande glossarium, die vaag blijven en vatbaar zijn voor interpretatie, zoals "productieactiviteit", "voorziening van collectief belang of van openbare diensten"....;

De Commissie is van mening dat het glossarium als expliciete referentie moet dienen voor alle gewestelijke plannen. Zij herinnert er trouwens aan dat het glossarium een wettelijke waarde heeft.

Ze oordeelt echter dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Ze vraagt om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Dat, wat de begrippen hoofdbestemming en secundaire bestemming betreft, de Gemeente Ukkel van mening is dat men voor elk gebied en voor elk geval het begrip hoofdbestemming dient te preciseren, dat betrekking moet hebben op meer dan 50% van de vloeroppervlakte van de projecten in het gebied, evenwel met behoud van de huidige benamingen van hoofdbestemming en secundaire bestemming;

De Commissie herhaalt haar voorstel om de definities van de hoofd- en de secundaire functie te verduidelijken en te homogeniseren in het GBP.

Dat een reclamant vraagt om de term "Depot" te definiëren in het glossarium van het GBP;

Dat de Gemeenten Vorst en Sint-Lambrechts-Woluwe vragen om het begrip "structurering van

« structuration du tissu urbain » soit explicitée ;

Que la Commune de Forest demande que la notion de « compatibilité » soit explicitée ;
Qu'il soit également déterminé qui décide de cette compatibilité ;

Qu'un réclamant demande que la notion de « logement » soit définie dans le PRAS ;

Considérant que plusieurs réclamants, parmi lesquels la Commune d'Auderghem, ont émis des réclamations concernant la notion « d'activité productive de biens immatériels » ;

Que pour la Commune d'Auderghem cette affectation est trop limitative et pose de nombreux problèmes d'interprétation, tant pour les fonctionnaires et collèges communaux que pour les sociétés souhaitant s'établir dans les bâtiments concernés ;

Que pour un autre réclamant, la définition actuelle s'applique à des entreprises dont le mode de fonctionnement est, en pratique, trop proche de celui du bureau, ce qui crée une confusion entre les « activités de production de biens immatériels » et les « bureaux » ;

Qu'en pratique, les agences immobilières assimilent déjà les activités de production de biens immatériels aux bureaux (voir Observatoire des bureaux 22/2008, Région de Bruxelles-Capitale, Note 18, p. 30) ;

Que d'un point de vue pratique, il semble ainsi tout à fait impossible d'éviter qu'une société ayant obtenu un permis dans le cadre de la définition des « activités de production de biens immatériels » ne se transforme en « bureau » ou revende son bien - même très peu de temps après exécution du permis - à une autre société dont l'activité correspond à la définition du « bureau » ;

Que ces réclamants demandent une définition plus claire de la notion « d'activités de production de biens immatériels », par rapport à la notion de bureau ;

La Commission estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que celles-ci soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

het stedelijk weefsel" toe te lichten;

Dat de Gemeente Vorst vraagt om het begrip "verenigbaar" toe te lichten;

Dat ook zou worden gepreciseerd wie beslist over die verenigbaarheid;

Dat een reclamant vraagt om het begrip "huisvesting" te definiëren in het GBP;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gemeente Oudergem, bezwaren hebben ingediend aangaande het begrip "activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen";
Dat die bestemming volgens de Gemeente Oudergem te beperkend is en voor heel wat interpretatieproblemen zorgt, zowel voor de ambtenaren en gemeentecolleges als voor de ondernemingen die zich willen vestigen in de betreffende gebouwen;

Dat, volgens een andere reclamant, de huidige definitie van toepassing is op ondernemingen waarvan de werking in de praktijk te veel aanleunt bij die van kantoor, wat voor verwarring zorgt tussen de "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen" en de "kantoren";

Dat de vastgoedkantoren in de praktijk reeds de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen gelijkstellen met kantoren (zie Overzicht van het kantorenpark 22/2008, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Nota 18, p. 30) ;

Dat het daarom ook vanuit praktisch oogpunt volkomen onmogelijk lijkt om te vermijden dat een onderneming die een vergunning heeft verkregen in het kader van de definitie van de "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen" zou veranderen in "kantoor" of haar goed - zelfs kort na de uitvoering van de vergunning - zou verkopen aan een andere onderneming waarvan de activiteit overeenstemt met de definitie van het "kantoor";

Dat deze reclamanten een duidelijkere definitie vragen van het begrip "activiteiten van vervaardiging van immateriële goederen" ten opzichte van het begrip "kantoor";

De Commissie oordeelt dat deze vragen niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen.

Ze vraagt wel om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Qu'elles devront faire l'objet d'une réflexion globale de l'ensemble des prescriptions du PRAS.

Que plusieurs réclamants ont émis des réclamations relatives au commerce ;

Que deux réclamants demandent que les auteurs du PRAS apportent la solution la mieux appropriée possible au maintien de l'attractivité des centres commerciaux existants et à leur développement ;

Que les limitations de superficies plancher affectées au commerce imposées dans les prescriptions littérales du PRAS en toutes zones en ce compris dans les prescriptions relatives aux zones en surimpression de liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un « G » et les conditions à l'augmentation de superficies plancher du commerce y prévues sont, davantage encore à ce jour que fin des années 1990, inadaptées aux réalités économiques ;

Que si l'accroissement de la fonction logement répond aujourd'hui à une nécessité, la sauvegarde et l'encouragement au redéveloppement des centres commerciaux existants doivent en corollaire également s'en trouver renforcés ;

Que le réclamant sollicite dès lors que là où les centres commerciaux existent et dans le périmètre qui les cerne, une extension soit toujours possible sans limitation de surfaces moyennant respect du bon aménagement des lieux ;

Qu'il y ait une liberté de pouvoir y développer du logement ou une autre fonction compatible avec le site ;

Que les clauses du PRAS en matière de commerces soient revues de concert avec le secteur privé ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

La Commission demande qu'une analyse soit réalisée afin de mettre à jour le besoin objectif en commerces en tenant compte des principes du schéma de développement commercial et de la volonté de maintenir le dynamisme des noyaux commerciaux.

Deze vragen moeten het voorwerp uitmaken van een globale bezinning van alle voorschriften van het GBP.

Dat verscheidene reclamanten bezwaren hebben ingediend aangaande de handelszaken;

Dat twee reclamanten vragen dat de auteurs van het GBP de best mogelijke oplossing zouden aanreiken voor het behoud van de aantrekkingskracht van de bestaande winkelcentra en hun ontwikkeling;

Dat de beperkingen inzake de vloeroppervlakten voor handel die worden opgelegd in de schriftelijke voorschriften van het GBP voor alle gebieden, ook in de voorschriften met betrekking tot de gebieden in overdruk van linten voor handelskernen of in de galerijen aangeduid met een "G", evenals de voorwaarden voor de vergroting van de vloeroppervlakten van de daar voorziene handelszaken, meer nog vandaag dan eind de jaren 1990, onaangepast zijn aan de economische realiteit;

Dat als de uitbreiding van de woonfunctie vandaag tegemoetkomt aan een behoefte, het behoud en de aanmoediging van de herontwikkeling van de bestaande winkelcentra eveneens versterkt moeten worden;

Dat de reclamant daarom suggereert dat, daar waar handelscentra bestaan en in de perimeter daarrond, een uitbreiding steeds mogelijk zou moeten zijn zonder beperking van de oppervlakten, mits dit strookt met de goede plaatselijke ordening;

Dat men de vrijheid zou moeten hebben om er huisvesting of een andere functie te ontwikkelen die verenigbaar is met de site;

Dat de bepalingen van het GBP inzake handelszaken herzien zouden moeten worden in overleg met de privésector;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

De Commissie vraagt om een analyse te maken om de objectieve behoefte aan handelszaken bij te werken, rekening houdend met de principes van het commerciële ontwikkelingschema en de wil om het dynamisme van de handelskernen te behouden.

Ces aspects devront être analysés dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

Que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert demande de définir « le grand commerce spécialisé » ;

Qu'un autre réclamant demande de modifier la notion de « grand commerce spécialisé », en supprimant l'exclusion relative au secteur alimentaire, de façon à le faire bénéficier des mêmes seuils que les grands commerces spécialisés, à savoir, en zone mixte et en zone de forte mixité un maximum de 3.500 m² après mesures particulières de publicité ;

Qu'il propose la modification suivante : « Grand commerce spécialisé commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé. » ;

Que la prescription générale 0.12 du PRAS permet de protéger les logements existants, puisqu'elle interdit de reconverter du logement en commerce (sauf à recréer du logement en conséquence) ;

Que ceci permettra aux enseignes concernées de rénover leur parc immobilier, dans le cadre de projets d'ensemble cohérents prévoyant notamment la création de logements, ce qui cadre précisément avec l'objectif du PRAS démographique ;

Que les Communes d'Auderghem et de Woluwe-Saint-Lambert s'interrogent sur la définition du « commerce de gros », celui-ci doit-il être repris sous la dénomination de « commerce » ;

Qu'un réclamant demande l'insertion d'un statut particulier pour les centres commerciaux ;

Que ceux-ci sont traités comme de simples noyaux de commerces, sans tenir compte de leur spécificité, d'une part, de leur taille d'autre part, réduisant ainsi systématiquement les potentialités de développement d'une activité économique importante dont les besoins peuvent être mis en relation avec l'essor démographique attendu en RBC ;

La commission renvoie à son avis relatif au glossaire (voir ci-avant)

Deze aspecten moeten worden geanalyseerd in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Dat de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe vraagt om "grote speciaalzaak" te definiëren;

Dat een andere reclamant vraagt om het begrip "grote speciaalzaak" te wijzigen en de uitsluiting met betrekking tot de voedingssector te schrappen, zodat die sector van dezelfde drempelwaarden zou kunnen profiteren als de grote speciaalzaken, zijnde, in gemengd en in sterk gemengd gebied, een maximum van 3.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking;

Dat die reclamant de volgende wijziging voorstelt : Grote speciaalzaak : handelszaak met een oppervlakte van 500 m² of meer en waarvan de activiteit bestaat in dienstverlening of de verkoop van roerende goederen die tot een gespecialiseerde sector behoren.;

Dat het algemeen voorschrift 0.12 van het GBP het mogelijk maakt om de bestaande woningen te beschermen, aangezien dat verbiedt om woningen in handel te converteren (behoudens de creatie van compenserende huisvesting) ;

Dat dit de betrokken enseignes in staat stelt hun vastgoedpark te renoveren, in het kader van coherente totaalprojecten die onder meer voorzien in de creatie van woningen, wat precies strookt met de doelstelling van het demografisch GBP;

Dat de Gemeenten Oudergem en Sint-Lambrechts-Woluwe vraagtekens plaatsen bij de definitie van "groothandel", en zich afvragen of die onder de benaming "handel" moet worden opgenomen;

Dat een reclamant vraagt om een bijzonder statuut voor de winkelcentra in te voeren;

Dat die behandeld worden als eenvoudige handelskernen, zonder rekening te houden met hun specifieke kenmerken enerzijds, en hun omvang anderzijds, wat systematisch het ontwikkelingspotentieel vermindert van een belangrijke economische activiteit waarvan de behoeften gekoppeld kunnen worden aan de verwachte bevolkingsgroei in het BHG;

De Commissie verwijst naar haar advies betreffende het glossarium (zie eerder).

2.2. Prescription 0.2.

Considérant que l'IBGE a fait une proposition de modification de la prescription 0.2 pour renforcer la présence d'espaces verts en ville en tant que mesure de compensation de la densification projetée ;

Que cette modification est proposée comme suit : 0.2. Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est encouragée sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois. Les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 20% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun. L'aménagement et la gestion des espaces verts sans distinction de taille favorisent la flore et la faune sauvages indigènes et s'effectuent dans le respect des caractéristiques biologiques de la sous-région paysagère concernée. La délivrance de certificats et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de 3.000 m² ou plus est subordonnée à l'établissement d'un plan de gestion multifonction net mettant en œuvre tant les objectifs des plans et programmes environnementaux s'appliquant sur la zone que les objectifs relatifs à la conservation du patrimoine.

Que la Ville de Bruxelles propose comme l'IBGE (voir ci-avant) d'augmenter le pourcentage d'espaces verts de 10 à 20 % dans la prescription 0.2 comme le projet de PRAS l'a fait dans la prescription 4.4. ;

La Commission renvoie à sa proposition de création d'une nouvelle prescription, élaborée sur le modèle de la prescription 0.6 (voir avis supra).

2.3. Prescription 0.7.

Considérant que dans le cadre de la définition qui est donnée aux « équipements d'intérêt collectif ou de service public », qui inclue les ambassades,

2.2. Voorschrift 0.2.

Overwegende dat het BIM een voorstel heeft gedaan voor de wijziging van voorschrift 0.2 om de aanwezigheid van groene ruimten in de stad te versterken als compensatiemaatregel voor de geplande verdichting;

Dat die wijziging als volgt wordt geformuleerd : 0.2. De aanleg van groene ruimten wordt zonder beperking aangemoedigd in alle gebieden, namelijk om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk. De aanvragen van een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m², voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 20 % van die grondoppervlakte beslaan, daarin begrepen één of meer groene ruimten uit één stuk met een grondoppervlakte van 500 m² elk. De inrichting en het beheer van de groene ruimten, zonder onderscheid van omvang, bevorderen de wilde inheemse flora en fauna en gebeuren in overeenstemming met de biologische kenmerken van het landschappelijk subgewest in kwestie. De aflevering van stedenbouwkundige attesten en vergunningen of verkavelingsvergunningen die betrekking hebben op een grondoppervlakte van 3.000 m² of meer, is onderworpen aan de opstelling van een duidelijk multifunctioneel beheersplan waarin zowel de op het gebied van toepassing zijnde milieuplannen en -programma's nagestreefd worden als de doelstellingen inzake het behoud van het erfgoed.

Dat de Stad Brussel, net als het BIM (zie hoger), voorstelt om het percentage groene ruimten op te trekken van 10 naar 20 % in het voorschrift 0.2, zoals het ontwerp van GBP dat ook deed in voorschrift 4.4. ;

De Commissie verwijst naar haar voorstel om een nieuw voorschrift op te stellen naar het model van voorschrift 0.6 (zie advies hiervoor).

2.3. Voorschrift 0.7.

Overwegende dat voorschrift 0.7., in het kader van de definitie die wordt gegeven voor de "voorzieningen van collectief belang of van

les missions diplomatiques, les représentations régionales, la prescription 0.7. permet de supprimer du logement ;

Que cette suppression peut se faire d'une manière disproportionnée et porter atteinte à l'habitabilité de certains quartiers résidentiels par l'inflation de demandes de permis pour ambassades, missions diplomatiques, représentations régionales... ;

Que ce type de fonction à tendance à se regrouper dans certains quartiers spécifiques, souvent habités (comme autour des squares Ambiorix/Marie-Louise, av. F. Roosevelt...) et fonctionne, de fait, comme du bureau ;

Que la prescription 0.7. n'est acceptable en l'état que moyennant une révision de la définition des « équipements d'intérêt collectif ou de service public » au glossaire. ;

Que cette définition doit exclure les représentations autres que les ambassades d'États reconnus par la Belgique ;

Qu'elle exclu notamment les missions, représentations des régions européennes, vu que la nature de leur activité relève plutôt du lobbying économique que du service public ayant un quelconque intérêt pour la population bruxelloise, c'est dans la définition du bureau que leur activité doit donc se retrouver, d'autant que l'impact de leur mode de fonctionnement est celui des bureaux ;

Que le réclamant demande que la définition des « équipements d'intérêt collectif ou de service public » au glossaire soit revue en excluant les « entités fédérés ou assimilées de ces Etats » ;

La Commission renvoie à sa proposition énoncée dans le chapitre relatif à la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, où elle suggère de distinguer deux types d'équipements : les équipements de proximité nécessaires au logement et les autres.

Ces modifications devront être réalisées dans le PRAS qui fera suite au PRDD.

Considérant que ce même réclamant relève que la prescription 0.7. semble contradictoire avec la proposition de modification de la prescription 0.8. ;

Qu'il semblerait plus logique et d'une meilleure économie générale de limiter l'implantation

openbare diensten", die ambassades, diplomatieke zendingen, gewestelijke vertegenwoordigingen omvat, het mogelijk maakt om huisvesting af te schaffen;

Dat die afschaffing kan gebeuren op een onevenredige manier en de bewoonbaarheid van bepaalde woonwijken kan aantasten door de inflatie van vergunningsaanvragen voor ambassades, diplomatieke zendingen, gewestelijke vertegenwoordigingen... ;

Dat dit soort functies de neiging heeft om zich te groeperen in bepaalde specifieke wijken, vaak bewoonde wijken (zoals rond de squares Ambiorix/Maria-Louiza, de F. Rooseveltlaan...) en in feite een kantoorfunctie vertegenwoordigt;

Dat voorschrift 0.7. in de huidige vorm slechts aanvaardbaar is mits een herziening van de definitie van de "voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten" in het glossarium;

Dat die definitie de andere vertegenwoordigingen dan de ambassades van door België erkende Staten moet uitsluiten;

Dat ze met name zendingen, vertegenwoordigingen van de Europese regio's uitsluit, aangezien de aard van hun activiteit veeleer economische lobbying inhoudt dan openbare diensten die van enig nut zijn voor de Brusselse bevolking; dat hun activiteit thuishoort in de definitie van het kantoor, te meer omdat hun werkwijze ook dezelfde impact heeft als kantoren;

Dat de reclamant vraagt dat de definitie van de "voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten" in het glossarium zou worden herzien met uitsluiting van de "gefedereerde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten";

De Commissie verwijst naar haar voorstel in het hoofdstuk over het gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, waarin ze voorstelt om twee soorten voorzieningen te onderscheiden: de buurtvoorzieningen nodig voor de huisvesting en de overige.

Deze wijzigingen moeten worden doorgevoerd in het GBP dat volgt uit het GPDO.

Overwegende dat dezelfde reclamant aanhaalt dat voorschrift 0.7. in strijd lijkt te zijn met het voorstel van wijziging van voorschrift 0.8. ;

Dat het logischer zou zijn en beter vanuit algemeen economisch oogpunt om de inplanting

d'équipements dans les zones où ils sont déjà prévus et/ou existants tout en préservant les zones d'équipement de la pression d'autres fonctions ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

De plus, elle estime au contraire que les équipements de proximité sont indispensables et ne doivent pas être limités aux seules ZE.

Considérant que ce réclamant demande encore que la prescription 0.7. ne s'applique, dans le tissu bâti, que moyennant la réaffectation de bâtiments existants, dans le respect de leurs typologies, structures porteuses, conceptions architecturales et sans augmentations significatives (- de 20 %) des surfaces de plancher, afin d'éviter de gros projets déstructurant le tissu urbain, surtout dans le centre ancien ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que celle-ci soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

2.4. Prescription 0.8.

Considérant qu'un réclamant demande que cette prescription soit être précisée pour éviter les réaffectations mal adaptées à l'intérêt en tant que patrimoine des biens classés ou sauvegardés ;

Que pour ce réclamant la dérogation à l'affectation du sol d'une zone, pour un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, ne doit être autorisée que pour retrouver prioritairement l'utilisation pour laquelle il a été conçu (la typologie par destination doit prévaloir) ;

Que néanmoins si cela s'avère impossible, tout élément correspondant à l'affectation originale (entre autre salles de bains, escaliers...) doit être maintenu lors de la réaffectation, en vue du principe de réversibilité (Charte internationale - de l'Unesco - de Venise) ;

van voorzieningen te beperken in gebieden waar ze reeds voorzien zijn en/of bestaan, en de gebieden voor voorzieningen te behoeden voor de druk van andere functies;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Ze is daarentegen van mening dat de buurtvoorzieningen nodig zijn en niet mogen worden beperkt tot enkel de GV.

Overwegende dat deze reclamant ook nog vraagt dat voorschrift 0.7., in het bebouwde weefsel, slechts van toepassing zou zijn bij de herbestemming van bestaande gebouwen, in overeenstemming met hun typologie, draagstructuren, architecturaal ontwerp en zonder aanzienlijke toenames (minder dan 20 %) van de vloeroppervlakten, dit om grote projecten te vermijden die het stedelijk weefsel zouden destructuren, zeker in het oude stadscentrum;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Ze vraagt wel om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

2.4. Voorschrift 0.8.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat dit voorschrift zou worden gepreciseerd om herbestemmingen te vermijden die slecht afgestemd zijn op de erfgoedbelangen van de beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven goederen;

Dat volgens deze reclamant de afwijking van de bestemming van een gebied, voor een beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed, enkel vergund mag worden als men daarbij prioritair het gebruik terugvindt waarvoor het goed ontworpen werd (de typologie per bestemming moet primeren);

Dat evenwel, indien dit onmogelijk blijkt, elk element dat overeenstemt met de oorspronkelijke bestemming (zoals badkamers, trappen...) behouden moet blijven bij de herbestemming, gelet op het principe van de omkeerbaarheid (Internationaal Charter van Venetië - van Unesco);

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

2.5. Prescription 0.9.

Considérant que deux réclamants relèvent que ce projet de modification du PRAS aurait pu intégrer d'autres clarifications juridiques dont la nécessité s'impose à court terme ;

Qu'à cet égard le champ d'application de la prescription 0.9. qui peut poser des difficultés d'interprétation aurait pu être défini ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

2.6. Prescription 0.10.

Considérant que deux réclamants ont émis une réclamation concernant la prescription 0.10 relative à la réexploitation des bâtiments inexploités ;

Que vu l'importance de toutes les zones vertes (y compris les zones de sports et loisirs) pour maintenir une viabilité équilibrée au sein des zones urbaines, nous demandons que l'article 0.10. des prescriptions générales du PRAS ne soit pas applicable dans les zones vertes ;

Qu'il demande la modification de la prescription telle que reprise ci-dessous : 0.10. Les bâtiments construits avant 1979, à l'exclusion des immeubles de logement, à l'exclusion des immeubles situés en zones vertes (y compris les zones de sports et de loisirs) et inexploités pendant une période de cinq années précédant l'entrée en vigueur du présent plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou de rénovation, en vue de leur réexploitation. Ces bâtiments peuvent faire également l'objet de réaffectation dans les limites des prescriptions établies pour la zone de forte mixité pour autant que la qualité résidentielle de l'îlot ne soit pas compromise et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La réaffectation en bureaux est autorisée nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14. pour la mise

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

2.5. Voorschrift 0.9.

Overwegende dat twee reclamanten aanhalen dat het ontwerp van wijziging van het GBP andere juridische verduidelijkingen had kunnen integreren, die op korte termijn noodzakelijk zijn; Dat in dat verband het toepassingsgebied van voorschrift 0.9., dat vatbaar is voor interpretatiemoeilijkheden, gedefinieerd had kunnen worden;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

2.6. Voorschrift 0.10.

Overwegende dat twee reclamanten een bezwaar hebben ingediend aangaande voorschrift 0.10 met betrekking tot de herexploitatie van niet-uitgebate gebouwen;

Dat zij, gelet op het belang voor alle groengebieden (met inbegrip van de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten) om een evenwichtige leefbaarheid te handhaven in de stedelijke gebieden, vragen dat artikel 0.10. van de algemene voorschriften van het GBP niet van toepassing zou zijn in de groengebieden;

Dat wordt gevraagd om het voorschrift te wijzigen als volgt : 0.10. De gebouwen opgericht vóór 1979, met uitsluiting van de woongebouwen, met uitsluiting van de gebouwen in groengebieden (met inbegrip van de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten) die niet zijn geëxploiteerd gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan, kunnen in aanmerking komen voor verbouwings- of renovatiewerken met het oog op hun herexploitatie. Nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn en voor zover de woonkwaliteit van het huizenblok niet in het gedrang wordt gebracht, kunnen die gebouwen eveneens herbestemd worden binnen de perken van de voorschriften die voor het sterk gemengd gebied zijn bepaald. De herbestemming als kantoren is toegelaten niettegenstaande de toepassing van voorschrift 0.14 . De

à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant qu'un autre réclamant relève que suite à la modification de l'entrée en vigueur du plan par l'Art. 15 de l'arrêté, les conditions d'application de la prescription 0.10. sont difficiles à vérifier, en particulier le caractère « inexploités pendant une période de cinq années précédent l'entrée en vigueur du présent plan » ;

Que pour éviter des phénomènes d'abandon spéculatifs et l'encouragement de telles pratiques par la réactualisation de la date d'entrée en vigueur de la prescription ;

Que le maintien de cette prescription doit être accompagné de la précision qu'il revient au demandeur de démontrer de manière probante que cet abandon est antérieur au 1/05/1996 ;

Que l'application de cette prescription ne peut s'accompagner d'une augmentation des surfaces de plancher et que la structure porteuse du bâtiment considéré ne soit pas modifiée ;

Comme le réclamant, la Commission demande que cette prescription soit accompagnée de la précision qu'il revient au demandeur de démontrer de manière probante que l'abandon est antérieur au 01/05/1996.

2.7. Prescription 0.11.

Considérant qu'un réclamant demande de réécrire la prescription 0.11. afin de permettre le maintien des entreprises même si le PE est périmé ;

Qu'un simple dépassement des délais peut avoir des répercussions graves sur les entreprises, allant jusqu'à l'imposition d'une réduction des surfaces allouées à l'activité ;

La Commission demande d'adapter la prescription 0.11. dans le PRAS qui suivra le PRDD, de manière à permettre aux entreprises existantes de

vloeroppervlakte voor kantoren wordt evenwel in aanmerking genomen overeenkomstig voorschrift 0.14 voor het bijwerken van het saldo van de in de maas toelaatbare vloeroppervlakten voor kantoren en voor activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Overwegende dat een andere reclamant aanhaalt dat, als gevolg van de wijziging van de inwerkingtreding van het plan door artikel 15 van het besluit, de toepassingsvoorwaarden van voorschrift 0.10. moeilijk te controleren zijn, in het bijzonder het element "die niet zijn geëxploiteerd gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan";

Dat, om speculatieve leegstand tegen te gaan, alsook de aanmoediging van dergelijke praktijken door de heractualisering van de datum van inwerkingtreding van het voorschrift;

Dat het behoud van dit voorschrift gepaard moet gaan met de precisering dat de aanvrager op afdoende wijze dient aan te tonen dat de leegstand dateert van vóór 1/05/1996;

Dat de toepassing van dit voorschrift niet gepaard kan gaan met een toename van de vloeroppervlakten en dat de draagstructuur van het gebouw niet mag worden gewijzigd;

De Commissie vraagt, net als de reclamant, dat dit voorschrift gepaard gaat met de precisering dat de aanvrager op afdoende wijze dient aan te tonen dat de leegstand dateert van vóór 01/05/1996.

2.7. Voorschrift 0.11.

Overwegende dat een reclamant vraagt om voorschrift 0.11. te herformuleren om het behoud van de ondernemingen toe te staan, zelfs als de MV vervallen is;

Dat alleen al de overschrijding van de termijnen ernstige gevolgen kan hebben voor de ondernemingen, gaande tot het opleggen van een vermindering van de aan de activiteit toegewezen oppervlakten;

De Commissie vraagt om voorschrift 0.11 in het GBP dat volgt uit het GPDO zodanig aan te passen dat de bestaande bedrijven een nieuwe

*demander un nouveau permis d'environnement.
Elle invite l'IBGE à prévenir les entreprises de la
caducité de leur permis d'environnement.*

2.8. Prescription 0.12.

Considérant que de nombreux réclamants dont la Ville de Bruxelles, les Communes d'Anderlecht, d'Auderghem, d'Evere, de Forest, de Jette, de Saint-Gilles, de Saint-Josse-ten-Noode, de Schaerbeek, d'Uccle, de Woluwe-Saint-Lambert, de Woluwe-Saint-Pierre et l'AATL ont introduit de multiples réclamations concernant la modification de la modification la prescription générale 0.12. 1° ;

Que pour un réclamant la modification proposée va dans le sens d'un assouplissement en permettant la création d'activités productives, le déplacement du logement dans la zone limitrophe à celle du projet visé et plus uniquement dans la zone ;

Que pour certains réclamants dont des Communes et l'AATL la notion de « zone limitrophe » et de « site » constituent des concepts vagues qui nécessiteraient, à tout le moins, d'être définis au glossaire du plan ;

Que des Communes demandent que soient mises en place les modalités permettant de gérer pratiquement l'instruction, la délivrance et l'assurance de la mise en œuvre de deux permis sur des parcelles différentes alors qu'ils sont liés en termes de nombre de logement à maintenir ;

Qu'elles s'inquiètent que l'on puisse conditionner la réalisation d'un permis par rapport à un autre et les rendre interdépendants ;

Qu'elles estiment la difficulté croissante lorsque l'on sera confronté à un report dans une zone limitrophe qui se propage dans une autre commune, situation qui engendrera un transfert de compensation entre deux communes ;

Qu'à défaut, il faut prévoir de limiter cette « zone limitrophe » à l'intérieur des frontières communales ;

Que le volet « charges d'urbanisme » n'a également pas été pris en compte ;

Que certaines Communes estiment qu'il est nécessaire de modifier le CoBAT pour permettre l'instruction sans ambiguïté des divers cas de figure que propose le projet de plan ;

*milieuvergunning kunnen aanvragen.
Ze verzoekt het BIM om de bedrijven te
verwittigen van het feit dat hun milieuvergunning
vervalt.*

2.8. Voorschrift 0.12.

Overwegende dat tal van reclamanten, waaronder de Stad Brussel, de Gemeenten Anderlecht, Oudergem, Evere, Vorst, Jette, Sint-Gillis, Sint-Joost-Ten-Node, Schaarbeek, Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, het BROH een groot aantal bezwaren hebben ingediend met betrekking tot de wijziging van het algemeen voorschrift 0.12. 1°;

Dat volgens een reclamant de voorgestelde wijziging neigt naar een versoepeling die de creatie toelaat van productieactiviteiten en de verplaatsing van de huisvesting naar het gebied dat grenst aan dat van het beoogde project, en niet langer enkel in het gebied zelf;

Dat volgens sommige reclamanten, waaronder Gemeenten en het BROH, de termen "aangrenzend gebied" en "site" vage concepten zijn die op zijn minst geherdefinieerd zouden moeten worden in het glossarium van het plan;

Dat verscheidene Gemeenten vragen om modaliteiten in te voeren voor het praktisch beheer van het onderzoek, de aflevering en het toezicht op de uitvoering van twee vergunningen op verschillende percelen, wanneer die met elkaar verbonden zijn op het vlak van het behoud van de woonoppervlakte;

Dat ze zich zorgen maken over het feit dat men de verwezenlijking van een vergunning zou kunnen koppelen aan een andere en deze dus onderling afhankelijk zou maken;

Dat ze oordelen dat het nog moeilijker zal worden wanneer men geconfronteerd wordt met de overdracht naar een aangrenzend gebied dat gelegen is in een andere gemeente, een toestand die zal leiden tot de overdracht van compensaties tussen twee gemeenten;

Dat men zou moeten bepalen dat het "aangrenzend gebied" gelegen moet zijn binnen de gemeentelijke grenzen;

Dat ook geen rekening werd gehouden met het luik "stedenbouwkundige lasten";

Dat sommige Gemeenten oordelen dat het BWRO aangepast moet worden om een ondubbelzinnig onderzoek mogelijk te maken van de diverse gevallen die het ontwerpplan voorstelt;

Que d'autres réclamants dont des Communes demandent de revoir les conditions d'assouplissement de la prescription générale 0.12 de manière à ce que la compensation logements reste plus limitée géographiquement de manière à bénéficier au quartier concerné ;

Que l'AATL signale que d'importantes difficultés de gestion se ressentent déjà actuellement dans les cas où du logement est imposé sur un autre site ou dans une autre zone (conditionnante d'un permis par rapport à l'autre) ;

Que de plus, les cas des changements d'usage sans changement d'affectation (ex. division d'un logement sans changement d'affectation) devraient être exclus de cette prescription ;

Que l'AATL propose donc de supprimer dans le point 1° de la 0.12 «de l'utilisation ou de la destination » et de les remplacer par « de l'affectation » ;

Que de plus la Commune d'Evere demande que la prescription 0.12 prenne en considération les cas motivés de démolition urgente de logement en laissant un délai de six mois, voire une année, au demandeur pour introduire un projet de reconstruction ;

Que pour un réclamant, le texte ne précise ni dans quelle zone ni dans quelles conditions doit se faire la compensation ;

Que cela laisse supposer que celle-ci peut se faire dans toutes les zones du PRAS et à n'importe quelles conditions ;

Que puisque les prescriptions générales sont applicables dans n'importe quelles zones du PRAS et que la prescription 0.12 est applicable cumulativement aux prescriptions particulières, le réclamant demande de clarifier ce texte législatif imprécis en ajoutant « à condition de satisfaire aux prescriptions particulières de la zone incriminée » ;

Que pour deux autres réclamants, la justification de la modification de la prescription 0.12. 1°, alinéa 2, semble faible si ce n'est la résolution d'un problème ponctuel : transformation du couvent Gésu en hôtel à St-Josse-ten-Noode ;

Que ces deux réclamants demandent que cet alinéa 2 ne soit pas introduit ;

Dat andere reclamanten, waaronder Gemeenten, vragen om de versoepelingsvoorwaarden van het algemeen voorschrift 0.12 te herzien opdat de compensatie inzake huisvesting geografisch meer beperkt zou blijven en ten goede zou komen aan de wijk in kwestie;

Dat het BROH erop wijst dat er nu al aanzienlijke beheersproblemen zijn in gevallen waarbij huisvesting wordt opgelegd op een andere site of in een ander gebied (waarbij de ene vergunning voorwaardelijk wordt gekoppeld aan de andere);

Dat bovendien de gevallen van gebruikswijzigingen zonder bestemmingswijziging (b.v. opsplitsing van een woning zonder bestemmingswijziging) uitgesloten zouden moeten worden van dit voorschrift ;

Dat het BROH daarom voorstelt om in punt 1° van 0.12 "van het gebruik of van de bestemming" te vervangen door "van de bestemming";

Dat bovendien de Gemeente Evere vraagt dat voorschrift 0.12 rekening zou houden met de met redenen omklede gevallen van de dringende afbraak van woningen door de aanvrager een termijn van zes maanden of zelfs een jaar te geven om een wederopbouwproject in te dienen;

Dat de tekst volgens een reclamant niet preciseert in welk gebied de compensatie moet gebeuren, noch onder welke voorwaarden;

Dat dit doet vermoeden dat de compensatie kan gebeuren in alle gebieden van het GBP en onder alle voorwaarden;

Dat, aangezien de algemene voorschriften van toepassing zijn in alle gebieden van het GBP en aangezien voorschrift 0.12 cumulatief van toepassing is boven op de bijzondere voorschriften, de reclamant vraagt om deze onduidelijke wettekst te verduidelijken door de toevoeging van "op voorwaarde dat wordt voldaan aan de bijzondere voorschriften van het geïncrimineerde gebied";

Dat twee andere reclamanten oordelen dat de verantwoording van de wijziging van voorschrift 0.12. 1°, lid 2, zwak lijkt en enkel één specifiek probleem oplost : de verbouwing van het Gésu-klooster tot hotel in Sint-Joost-Ten-Node;

Dat deze twee reclamanten vragen dat het 2de lid niet zou worden ingevoerd;

En ce qui concerne le point 1° de la prescription 12, la moitié de la Commission approuve la modification proposée par le projet de PRAS.

Ces membres marquent leur accord sur le principe qui consiste à permettre, lorsque le projet concerne une zone de mixité, la construction d'une même superficie de logement dans une zone limitrophe.

En effet, dans un contexte de forte densité, il s'agit de privilégier la construction dans un quartier comprenant encore un potentiel de densification.

Ils attirent toutefois l'attention sur la difficulté de mise en œuvre de cette prescription dès lors qu'elle nécessite l'obtention de deux permis et que la maîtrise foncière n'est pas assurée sur un autre terrain.

Ils ne partagent pas l'idée qui consiste à limiter la « zone limitrophe » aux frontières communales.

Ils suggèrent de s'inspirer des limites du Monitoring des quartiers.

L'autre moitié des membres demande de maintenir le PRAS 2001 et de ne pas permettre la construction dans une zone limitrophe.

Considérant que des réclamants ont émis une réclamation relative à la prescription 0.12. Alinéa 1^{er} 2° ;

Que dans le cadre d'une politique de création et maintien du logement, la proportion de 45 % pouvant être affectée au bureau semble exagérée pour les logements les plus grands.

Qu'aussi, doivent-ils être limités à une surface max. de 75 m² qui est normalement suffisante à l'exercice d'une profession isolée ;

Que de même, la limite de 200 m² de bureau admissible par logement est démesurée ;

Que ces deux dispositions entraînent un risque d'inflation du coût du logement ;

Que le réclamant demande la suppression de ce point ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Wat punt 1 van voorschrift 12 betreft, keurt de helft van de Commissie de wijziging die is voorgesteld in het ontwerp van GBP goed.

Die leden gaan akkoord met het principe volgens welk, als het project een gemengd gebied betreft, de bouw van eenzelfde oppervlakte woningen in een grensgebied mogelijk moet zijn.

In geval van hoge dichtheid moet immers het bouwen worden bevoorrecht in een wijk met nog een hoog verdichtingspotentieel.

Evenwel wijzen ze op de moeilijkheid om dit voorschrift toe te passen – er moeten immers twee vergunningen worden verkregen en de grondbeheersing is op een ander terrein niet gegarandeerd.

Ze gaan niet akkoord met de idee om het 'grensgebied' te beperken tot de gemeentegrenzen.

Ze stellen voor om zich te inspireren op de grenzen van de Wijkmonitoring.

De andere helft van de leden vraagt om het GBP van 2001 te behouden en het bouwen in een grensgebied niet toe te laten.

Overwegende dat reclamanten een bezwaar heeft aangetekend met betrekking tot voorschrift 0.12. Lid 1 2° ;

Dat, in het kader van een beleid dat is toegespitst op het behoud en de creatie van de huisvesting, het percentage van 45 % dat kan worden bestemd voor kantoren, overdreven lijkt voor de grotere woningen.

Dat ze derhalve beperkt zouden moeten blijven tot een maximale oppervlakte van 75 m², wat normaal gezien voldoende is voor een afzonderlijk uitgeoefend beroep;

Dat de limiet van 200 m² toegestane kantooroppervlakte per woning eveneens buiten proportie is;

Dat deze twee bepalingen dreigen te leiden tot een inflatie van de woningprijzen;

Dat de reclamant vraagt om dat punt te schrappen;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Considérant que pour un autre il est indispensable d'élargir la prescription générale 0.12.2° à toutes les activités qui peuvent être exercées à domicile sans porter atteinte au logement ;

Qu'il n'y a pas que les professions libérales ou les services intellectuels ;

Qu'il y a aussi des cours particuliers ou collectifs mais en nombre réduit, des photographes, des artisans, des artistes, des ateliers de chants, des services de soins aux personnes (massage, yoga, ...), ...

Que toutes ces activités (la liste n'est pas exhaustive) sont tout à fait compatibles avec le logement et en être l'accessoire ;

Cela correspondrait davantage à la réalité quotidienne de bon nombre de personnes qui doivent se débrouiller pour gagner leur vie ;

Qu'encourager le travail à domicile réduit également fortement les déplacements des véhicules particuliers ;

Que l'arrêté de minime importance (chapitre V) qui est tout aussi restrictif que cette prescription doit être modifié ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle suggère néanmoins de l'analyser dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Considérant que ce même réclamant à émis une réclamation relative à la prescription 0.12. Alinéa 1^{er} 5° ;

Que cette prescription rend possible un changement d'affectation en deux temps ;

Qu'elle autorise la destruction du logement pour créer un espace vert privé, même si d'accès public ;

Que faute d'un caractère réglementaire pour cet espace vert, l'on pourrait introduire de demandes pour la reconstruction d'autres affectations que le logement (bureau, hôtel, ...) sans en reconstruire puisque sa disparition a déjà été autorisée ;

Que pour éviter des mouvements spéculatifs de destruction du logement, le réclamant demande que soit précisé que les espaces verts ainsi créés acquièrent la même valeur réglementaire que les

Overwegende dat een andere reclamant het onontbeerlijk acht om algemeen voorschrift 0.12.2° uit te breiden tot alle activiteiten die thuis kunnen worden uitgeoefend zonder de huisvesting aan te tasten;

Dat het niet enkel gaat om vrije beroepen of intellectuele diensten;

Dat er ook nog zijn : privélessen of lessen in beperkte groep, fotografen, ambachtslieden, kunstenaars, zangworkshops, diensten voor persoonlijke zorgverlening (massage, yoga, ...),

Dat al die activiteiten (de lijst is niet uitvoerig) volkomen verenigbaar zijn met huisvesting en er aanvullend op kunnen zijn;

Dat dit meer zou overeenstemmen met de dagdagelijkse realiteit van heel wat mensen die hun plan moeten trekken om de kost te verdienen;

Dat de aanmoediging van thuiswerk ook sterk bijdraagt tot de vermindering van de verplaatsingen met particuliere voertuigen;

Dat het besluit van geringe omvang (hoofdstuk V), dat even beperkend is, eveneens aangepast zou moeten worden;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Ze stelt wel voor om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Overwegende dat dezelfde reclamant een bezwaar heeft ingediend met betrekking tot voorschrift 0.12. Lid 1 5°;

Dat dit voorschrift een bestemmingswijziging in twee fasen toelaat;

Dat het de afbraak van huisvesting toelaat om een private groene ruimte aan te leggen, zelfs als die publiek toegankelijk is;

Dat men, bij gebrek aan een verordenend karakter voor die groene ruimte, aanvragen zou kunnen indienen voor de wederopbouw van andere bestemmingen dan huisvesting (kantoor, hotel, ...) zonder die opnieuw op te richten, aangezien de verdwijning reeds werd vergund;

Dat de reclamant, om de speculatieve afbraak van woningen tegen te gaan, vraagt om te preciseren dat de aldus aangelegde groene ruimten dezelfde verordenende waarde krijgen als de parkgebieden

zones de parcs tels que définies à la prescription particulière 12 ;

La Commission estime que cette demande est pertinente mais ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant que de nombreux réclamants parmi lesquels les Communes d'Anderlecht, d'Auderghem, d'Ixelles, de Jette, de Molenbeek-Saint-Jean, de Saint-Josse-ten-Noode, de Saint-Gilles, de Uccle, de Woluwe-Saint-Lambert, la CRMS, le CES et l'AATL ont émis des réclamations relatives à la modification de la prescription 0.12. Alinéa 1^{er} 7° ;

Que la prescription existante est modifiée en ce que la suppression d'un logement pour l'occupation par un commerce en liseré de noyau commercial ne serait plus autorisée qu'au rez-de-chaussée et au premier, plutôt qu'à tous les étages ;

Qu'un réclamant juge positive cette modification qui garantit la mixité urbaine même en liseré de noyau commercial ;

Qu'il s'interroge toutefois sur l'articulation entre la prescription 0.12. modifiée et la prescription 22, qui autorise, en liseré de noyau commercial l'affectation des étages au commerce si les conditions locales le permettent et après MPP ;

Que la CRMS et l'AATL encouragent l'aménagement de logements aux étages inoccupés des immeubles des centres anciens, ce qui permet une revalorisation du patrimoine pris au sens large ;

Que pour la Commune d'Ixelles cette modification rejoint l'un de ses objectifs qui est de faire occuper les étages au-dessus des commerces ;

Que certaines Communes dont Auderghem, Jette, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Josse-ten-Noode, Uccle, de Woluwe-Saint-Pierre estiment que cette prescription est trop limitative ;

Qu'il ne sera pas possible d'y déroger ;

Qu'elle ne tient pas compte de la typologie de pas mal de quartiers et de bâtiments situés sur le territoire de la région ;

Que l'article 9 du titre I du RRU dispense d'organiser une entrée si la largeur de la façade est inférieure à 6m ;

zoals gedefinieerd in bijzonder voorschrift 12;

De Commissie acht deze vraag pertinent maar oordeelt dat ze niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Overwegende dat heel wat reclamanten, waaronder de Gemeenten Anderlecht, Oudergem, Elsene, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-Ten-Node, Sint-Gillis, Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe, de KCML, de ESR, en het BROH bezwaarschriften hebben ingediend met betrekking tot de wijziging van voorschrift 0.12. Lid 1 7° ;

Dat het bestaande voorschrift zodanig wordt gewijzigd dat de afschaffing van een woning voor het gebruik door een handelszaak in een lint voor handelskernen alleen nog maar wordt toegestaan op de benedenverdieping of op de eerste verdieping, en niet langer op alle verdiepingen;

Dat een reclamant die wijziging positief vindt, omdat ze het stedelijk gemengd karakter waarborgt, zelfs in het lint voor handelskernen;

Maar dat hij zich evenwel vragen stelt bij de overeenstemming tussen het gewijzigde voorschrift 0.12. en voorschrift 22, dat in het lint voor handelskernen de bestemming van de verdiepingen voor handelszaken toestaat als de plaatselijke omstandigheden dat toelaten en na SRO;

Dat de KCML en het BROH de inrichting van woningen op de leegstaande verdiepingen van de gebouwen in de oude centra aanmoedigen, wat een opwaardering van het erfgoed in ruime zin mogelijk maakt;

Dat de Gemeente Elsene oordeelt dat die wijziging tegemoetkomt aan één van haar doelstellingen, zijnde de leegstaande verdiepingen boven handelszaken in gebruik te laten nemen;

Dat sommige Gemeenten, waaronder Oudergem, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-Ten-Node, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe van mening zijn dat dit veel te beperkend is;

Dat het niet mogelijk zal zijn ervan af te wijken;

Dat de wijziging geen rekening houdt met de typologie van een groot aantal wijken en gebouwen op het grondgebied van het Gewest;

Dat krachtens artikel 9 van Titel I van de GSV een aparte ingang naar de verdiepingen niet verplicht is wanneer de gevelbreedte minder dan 6 strekkende meter bedraagt;

Que les Communes de Saint-Gilles et d’Uccle demandent que le PRAS prévoit de la souplesse pour garantir la cohérence de cette prescription avec le règlement régional en vigueur ;

Que les Communes de Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Gilles demandent de permettre, via mpp, la création ou l’extension d’un commerce situé en liseré de noyau commercial aux étages supérieurs ;

Que la Commune de Jette demande que la prescription précise que la largeur du bâtiment concerné le permette et n’hypothèque pas l’aménagement et l’occupation des autres niveaux du bâtiment ;

Que pour la Commune d’Anderlecht et deux autres cette modification va à l’encontre de l’objectif général affiché du plan de développer et de protéger la fonction logement ;

Que cette modification donne la possibilité accrue d’étendre ou de créer un commerce au dépend du logement ;

Que la politique communale d’Anderlecht a tenté de supprimer les étages vides au-dessus des commerces en y créant des logements, véritables outils de contrôle social ;

Qu’il est plus opportun de maintenir ces logements et de favoriser un accès à ceux-ci par une population ne nécessitant, par exemple, pas de voiture ;

Qu’ils demandent de ne pas modifier la prescription ;

Que pour d’autres réclamants un commerce doit continuer à pouvoir étendre ses activités au-delà de la limite du rez-de-chaussée ou du 1^{er} étage d’un immeuble ;

Qu’il existe d’autres moyens pour lutter contre les étages abandonnés au-dessus des commerces ;

Que le Schéma de Développement Commercial de la Région privilégie la dynamisation des liserés de noyaux commerciaux bruxellois existants ;

Que l’attractivité et la force d’un quartier commerçant passe par la présence d’un nombre important de commerces diversifiés et rentables ;

Qu’en ne permettant pas à un commerce existant de s’étendre aux étages supérieurs au premier étage, le PRAS empêche la croissance et la rentabilité d’un commerce dynamique qui devra

Dat de gemeenten Sint-Gillis en Ukkel vragen dat het GBP een zekere soepelheid aan de dag zou leggen om de coherentie te garanderen tussen dat voorschrift en de vigerende gewestelijke verordening;

Dat de Gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis vragen om, via SRO, de oprichting of uitbreiding van een handelszaak in een lint voor handelskernen toe te staan op de bovenverdiepingen;

Dat de Gemeente Jette vraagt dat het voorschrift zou preciseren dat de breedte van het betreffende gebouw dit moet toelaten en dat dit niet de inrichting en het gebruik van de andere verdiepingen van het gebouw mag hypothekeren;

Dat de Gemeente Anderlecht en twee andere oordelen dat deze wijziging indruist tegen de algemene doelstelling van het plan om de huisvesting te ontwikkelen en te beschermen;

Dat deze wijziging meer mogelijkheden biedt voor de uitbreiding of inrichting van een handelszaak ten koste van de huisvesting;

Dat het gemeentebestuur van Anderlecht getracht heeft om de leegstand van de verdiepingen boven de handelszaken weg te werken door er woningen in te richten, die tevens een heus instrument voor sociale controle vormen;

Dat het beter zou zijn om die woningen te behouden en ze toegankelijker te maken voor mensen die bijvoorbeeld geen auto nodig hebben;

Dat ze vragen om het voorschrift niet te wijzigen;

Dat volgens andere reclamanten een handelszaak de mogelijkheid moet blijven krijgen om haar activiteiten uit te breiden buiten de benedenverdieping of de 1^{ste} verdieping van een gebouw;

Dat er andere middelen zijn om de leegstand van verdiepingen boven handelszaken te bestrijden;

Dat het Schema voor de handelsontwikkeling van het Gewest pleit voor de dynamisering van de bestaande Brusselse linten voor handelskernen;

Dat de aantrekkingskracht en de sterkte van een handelswijk afhankelijk zijn van de aanwezigheid van een groot aantal gediversifieerde en rendabele handelszaken;

Dat het GBP, door een bestaande handelszaak te verhinderen om uit te breiden naar de verdiepingen boven de eerste verdieping, de groei en rendabiliteit belemmert van een dynamische

soit décider de ne pas croître soit de quitter le quartier ;
Qu'ils demandent le maintien de la prescription du PRAS 2001 ;

Pour la Commission le problème de l'occupation du commerce au premier étage est que celle-ci décourage l'occupation des logements aux autres étages.

Que lorsque le premier étage est occupé par du commerce cela a tendance à réduire la dynamique de vie du quartier. Elle estime donc qu'il faut être plus prudent sur ce point.

La Commission propose donc d'amender le projet de PRAS et de soumettre l'occupation du premier étage par du commerce à des mesures particulières de publicité.

Elle recommande la mise en œuvre d'une politique d'incitation à l'occupation par le logement des étages des immeubles occupés par un rez commercial.

Considérant que de nombreux réclamants parmi lesquels le CES, ont émis des réclamations concernant l'ajout de la ZEMU aux zones soumises à la prescription 0.12., afin d'y protéger le logement ;

Qu'un réclamation relève que la prescription 0.12. avait pour objet de protéger le logement existant en ZH, en ZM, en ZA en interdisant sa démolition ou sa suppression même partielle ;

Que l'ajout des ZEMU dans cette prescription n'est pas nécessaire ;

Que dans les anciennes ZIU, le logement existant n'y était qu'accessoire ;

Que la ZEMU a pour but de renforcer la mixité et d'y développer le logement qui est une fonction forte ;

Que la création de logement y est donc assurée ;

Que dans les anciennes ZFM, le logement a déjà grignoté fortement les activités productives ;

Que cette surprotection ne semble pas nécessaire ;

Que cette modification va à l'encontre de la mixité et ne permettra pas aux ZEMU de rester des zones à vocation économique ;

Que le projet de modification du PRAS axe tout l'effort pour réaliser l'accroissement du nombre de logements sur les seules activités productives ;

handelszaak die dan moet beslissen om hetzij niet uit te breiden, hetzij de wijk te verlaten;
Dat ze vragende partij zijn voor het behoud van het voorschrift van het GBP 2001;

Voor de Commissie is het probleem met het gebruik van de eerste verdieping voor een handelszaak dat deze het gebruik van de andere verdiepingen voor huisvesting ontmoedigt.

Dat wanneer de eerste verdieping wordt gebruikt voor een handelszaak, dit de levensdynamiek van de wijk kan verminderen. Ze oordeelt dus dat hier voorzichtigheid is geboden.

De Commissie stelt daarom voor om het ontwerp van GBP te amenderen en het gebruik van de eerste verdieping van de handelszaak te onderwerpen aan speciale maatregelen van openbaring.

Ze beveelt aan om een beleid te voeren dat aanmoedigt om de verdiepingen van gebouwen waar op het gelijkvloers een handelszaak is gevestigd te gebruiken voor huisvesting.

Overwegende dat tal van reclamanten, waaronder de ESR, bezwaarschriften hebben ingediend met betrekking tot de toevoeging van het OGSO aan de gebieden die onderworpen zijn aan het voorschrift 0.12., om daar de huisvesting te beschermen;

Dat een reclamant aanhaalt dat voorschrift 0.12. tot doel had de bestaande huisvesting te beschermen in de WG, de GG en de AG, door de (zelfs gedeeltelijke) afbraak of afschaffing ervan te verbieden;

Dat de toevoeging van de OGSO in dat voorschrift niet nodig is;

Dat in de vroegere GSI de bestaande huisvesting slechts aanvullend was;

Dat het OGSO tot doel heeft het gemengd karakter te versterken en er de huisvesting te ontwikkelen, die een sterke functie is,

Dat de oprichting van woningen daar dus verzekerd is;

Dat de huisvesting in de vroegere SGG reeds sterk geknabbeld heeft aan de productieactiviteiten;

Dat die overbescherming niet nodig lijkt;

Dat die wijziging indruist tegen het gemengd karakter en verhindert dat de OGSO gebieden met een economische bestemming blijven;

Dat het ontwerp van wijziging van het GBP alle inspanningen om het aantal woningen te doen toenemen, toespitst op de productieactiviteiten;

Que les zones susceptibles d'accueillir ces dernières ne représentent par ailleurs qu'un faible pourcentage de la superficie de la région ;

Qu'en outre, le caractère irréversible de la conversion en faveur du logement, ne permet pas d'envisager ultérieurement une modification en faveur de la fonction productive ;

Que par ailleurs, il convient de réserver des espaces pour des parcs industriels afin de maintenir les rares entreprises industrielles encore implantées en région bruxelloise ;

Que ces réclamants demandent que la mention à la nouvelle zone d'entreprise en milieu urbain ne soit pas ajoutée à cet article, sous peine de léser fortement les activités productives ;

Que pour un de ces réclamants, cette opposition pourrait être levée si les ZIU proches du canal étaient préservées et si les autres ZIU transformées en ZEMU étaient compensées par des nouvelles ;

La Commission constate l'ajout de la ZEMU parmi les zones dans lesquelles la prescription 0.12 s'applique.

Elle relève que cet ajout peut avoir pour conséquences le risque que le logement grignote l'espace réservé aux activités économiques de manière irréversible.

Le logement est aujourd'hui une fonction forte, plus rentable que les activités productives. La faiblesse des activités productives est un phénomène conjoncturel mais la modification proposée risque d'être structurelle.

Ainsi, il faut éviter de rendre cette modification en faveur du logement irréversible.

La Commission demande, en l'occurrence le maintien du premier alinéa de la prescription 0.12. tel qu'il existe au PRAS de 2001 (et de ne pas y intégrer les ZEMU).

Ainsi une distinction serait faite entre les ZFM et les ZEMU en ceci que le logement serait protégé dans les ZFM et pas dans le ZEMU.

Considérant que plusieurs réclamants dont le CES demandent de créer une prescription 0.12 bis pour protéger les activités économiques dans les ZFM, les ZEMU et les ZIU et de pouvoir ainsi les compenser en cas de suppression, en ce compris

Dat de gebieden waar die laatste activiteiten terecht kunnen, trouwens nog maar een gering percentage van de oppervlakte van het Gewest vertegenwoordigen;

Dat bovendien het onomkeerbare karakter van de conversie in huisvesting een latere wijziging ten voordele van de productieactiviteiten onmogelijk maakt;

Dat bovendien ruimten moeten worden gereserveerd voor industrieparken, om de zeldzame industriebedrijven die nog in het Brussels Gewest ingeplant zijn, ook hier te houden;

Dat deze reclamanten vragen dat de vermelding van het nieuwe ondernemingsgebied in stedelijke omgeving niet zou worden toegevoegd in dit artikel, omdat het een sterke aderlating voor de productieactiviteiten zou betekenen;

Dat, voor één van deze reclamanten, dat verzet zou kunnen worden opgeheven als de GSI in de buurt van het kanaal behouden zouden blijven en indien de andere GSI, die worden omgevormd tot OGSO, gecompenseerd zouden worden door nieuwe GSI;

De Commissie stelt vast dat aan de gebieden waar voorschrift 0.12 van toepassing is ook het OGSO is toegevoegd.

Ze merkt op dat dit het risico kan inhouden dat huisvesting de ruimte voorbehouden voor economische activiteiten onomkeerbaar vermindert.

Huisvesting is vandaag een sterke functie die veel rendabeler is dan productieactiviteiten. De zwakte van de productieactiviteiten is een conjunctureel verschijnsel, maar de voorgestelde wijziging dreigt structureel te zijn.

Men moet dus vermijden dat deze wijziging ten gunste van huisvesting onomkeerbaar wordt.

De Commissie vraagt bijgevolg het behoud van de eerste alinea van voorschrift 0.12 zoals ze is opgenomen in het GBP van 2001 (en dus geen OGSO integreert).

Zo wordt een onderscheid gemaakt tussen de SGG en de OGSO, in die zin dat de huisvesting zou zijn beschermd in de SGG en niet in de OGSO.

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de ESR, vragen om een voorschrift 0.12 bis in te voeren om de economische activiteiten in de SGG, de OGSO en de GSI te beschermen en die te kunnen compenseren wanneer ze afgeschaft

dans la ZIRAD ;

Que pour pouvoir appliquer une telle prescription 0.12 bis, ils suggèrent de modifier d'autres prescriptions du PRAS qui permettraient la réalisation de celle-ci ;

Qu'afin de pouvoir compenser la suppression d'activités économiques, les réclamants demandent de d'abord s'assurer qu'il reste suffisamment d'espaces disponibles pour les activités économiques ;

Qu'ils rappellent qu'entre le plan de secteur de 1979 et le PRAS de 2001 quelques 106 ha de zones industrielles ont changé d'affectation sans jamais être compensés ;

Qu'en outre, la modification de PRAS, telle que proposée prévoit la transformation de près de 120 ha d'industries urbaines en ZEMU, susceptibles d'accepter du logement ;

Qu'en application de la prescription 0.12, chaque nouvelle affectation au logement devient irrévocable ;

La Commission renvoi à son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement le point relatif au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes.

Considérant que l'AATL propose que le point 9° de la prescription 0.12. Alinéa 1^e soit également modifié ;

Qu'en effet, le terme de « déjà conçu à cet effet » est trop difficile à utiliser en pratique et devrait être explicite ;

Que de même, il serait utile de préciser que l'extension ou la création de commerce n'est autorisée qu'au rez-de-chaussée et au premier étage, ce qui est en accord avec ce que prévoient les prescriptions particulières ;

La Commission relève l'incohérence qui existe au sein de la prescription entre le 7° modifié et le 9° (non modifié).

En effet, le 9° de la prescription 12 est plus permissif. La Commission demande donc de supprimer ce point.

Elle suggère que cette modification soit apportée dans le PRAS qui fera suite au PRDD.

Considérant que la Commune de Jette demande d'apporter des modifications complémentaires à la prescription 0.12 ;

worden, ook in het GGBua;

Dat ze, om zo'n voorschrift 0.12 bis te kunnen toepassen, voorstellen om andere voorschriften van het GBP te wijzigen die de verwezenlijking van dit voorschrift mogelijk zouden maken;

Dat de reclamanten, om de afschaffing van economisch activiteiten te kunnen compenseren, vragen dat men er zich eerst van zou vergewissen dat er voldoende beschikbare ruimte overblijft voor de economische activiteiten;

Dat deze reclamanten opperen dat er tussen het Gewestplan van 1979 en het GBP van 2001 ongeveer 106 ha industriegebieden van bestemming werden gewijzigd, zonder dat daarvoor ooit enige compensatie werd geboden;

Dat bovendien de voorgestelde wijziging van GBP in de transformatie voorziet van bijna 120 ha gebied voor stedelijke industrie in OGSO, waar huisvesting toegestaan kan worden;

Dat krachtens voorschrift 0.12 elke nieuwe bestemming voor huisvesting onherroepelijk wordt;

De Commissie verwijst naar haar advies betreffende de OGSO en meer bepaald naar het punt betreffende het vrijwaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven.

Overwegende dat het BROH eveneens de wijziging voorstelt van voorschrift 0.12, Lid 1;

Dat namelijk de omschrijving "die daarvoor is ontworpen" te moeilijk te gebruiken is in de praktijk en toegelicht zou moeten worden;

Dat het eveneens nuttig zou zijn om te preciseren dat de oprichting of uitbreiding van een handelszaak enkel toegestaan is de benedenverdieping en op de eerste verdieping, wat strookt met hetgeen wordt voorzien door de bijzondere voorschriften;

De Commissie verwijst naar de incoherentie in het voorschrift, tussen punt 7° dat werd gewijzigd en punt 9° (dat niet werd gewijzigd).

Punt 9° van voorschrift 12 is permissiever. De Commissie vraagt dus om dit punt te schrappen.

Ze stelt voor om deze wijziging aan te brengen in het GBP dat volgt uit het GPDO.

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om bijkomende wijzigingen aan te brengen in voorschrift 0.12;

Qu'ainsi elle demande d'autoriser la suppression d'un logement pour permettre l'implantation des bureaux d'une société dont l'exploitant habiterait un autre logement dans le même immeuble, dans la continuité de la notion de destination complémentaire à la fonction logement de l'exploitant de l'activité ;

Qu'elle demande aussi d'autoriser également la suppression d'un logement pour permettre l'implantation d'une auberge de jeunesse ;

Qu'il lui semble en effet qu'il n'y a pas lieu d'assimiler les auberges de jeunesse aux autres établissements hôteliers ;

Que ces auberges visent en effet une toute autre clientèle et répondent à un besoin pour permettre une autre forme de tourisme et de logement aux gens qui ne sont que de passage en région de Bruxelles-Capitale ;

Que ces spécificités font que les auberges de jeunesse se rapprochent de ce fait plus de la notion d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (nous croyons savoir en effet que certaines sont subventionnées par des pouvoirs publics) que de la notion d'établissement hôtelier ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant que la Commune de Saint-Josse-ten-Noode demande que pour les communes qui disposent déjà de plus de 15% de logements sociaux et dont la densité de population est largement supérieure à la densité moyenne régionale, de prévoir des dérogations possibles à la 0.12. afin de promouvoir certains types d'activités économiques compatibles avec le logement ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant que pour assurer une sécurité juridique pour les entreprises existantes, un réclamant demande l'insertion d'une clause de sauvegarde garantissant aux entreprises existantes, leur maintien et une certaine extension sur leur site actuel ;

Dat ze namelijk vraagt om de afschaffing van een woning toe te staan om de inplanting mogelijk te maken van de kantoren van een onderneming waarvan de uitbater een andere woning in hetzelfde gebouw betreft, in het verlengde van het begrip van de bestemming behorende bij de woonfunctie van de uitbater van de activiteit;

Dat ze tevens vraagt om de afschaffing van een woning toe te staan om de inplanting van een jeugdherberg mogelijk te maken;

Dat ze immers van oordeel is dat men jeugdherbergen niet mag gelijkstellen met andere hotelinrichtingen;

Dat deze herbergen namelijk op een heel andere clientèle mikken en tegemoetkomen aan de noodzaak om een andere vorm van toerisme en huisvesting toe te staan voor mensen die slechts op doorreis zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat de jeugdherbergen door die specifieke kenmerken meer aanleunen bij de definitie van de voorziening van collectief belang of van openbare diensten (we menen te weten dat sommige jeugdherbergen gesubsidieerd worden door overheidsinstanties) dan bij de hotelinrichting;

De Commissie acht deze vraag pertinent maar oordeelt dat ze niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Overwegende dat de Gemeente Sint-Joost-Ten-Node vraagt om, voor de Gemeenten die reeds meer dan 15% sociale woningen hebben en waar de bevolkingsdichtheid hoger is dan het gewestelijk gemiddelde, te voorzien in mogelijke afwijkingen van 0.12., om bepaalde types van economische activiteiten te promoten die verenigbaar zijn met de huisvesting;

De Commissie acht deze vraag pertinent maar oordeelt dat ze niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Overwegende dat een reclamant, om rechtszekerheid te garanderen voor de bestaande ondernemingen, vraagt om een bewaringsclausule in te voeren die voor bestaande ondernemingen hun behoud en bepaalde uitbreidingsmogelijkheden op hun huidige site garanderen;

La Commission rappelle son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement le point relatif au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes.

2.9. Prescription 0.14.

Considérant que la Ville de Bruxelles demande de modifier la CaSBA en diminuant les surfaces de bureau pour inciter à la reconversion en logement ;

Que cette modification aurait pu également avoir des effets intéressants à étudier ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que cette dernière soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

2.10. Prescription 0.16

Considérant qu'un réclamant estime que la création d'une nouvelle prescription générale relative aux établissements « Seveso » est une bonne chose ;

Que plusieurs réclamants et une partie du CESRBC demandent néanmoins que soit précisée la portée des termes du point 3. « une attention particulière est portée à la nécessité de maintenir des distances appropriées » ;

Que selon ces réclamants et une partie du CESRBC, il faut rester vigilant face à la poursuite des exploitations des établissements existants et nécessaires à la RBC (stockages de carburants nécessaires ;)

Considérant que les Communes de Ganshoren, d'Anderlecht, de Jette et la ville de Bruxelles demandent de préciser les rayons de sécurité en fonction du type d'établissement Seveso (risques différents d'un établissement à l'autre) ;

Que les Communes de Ganshoren, de Jette et d'Anderlecht constatent une discordance entre la prescription 0.16 et le choix de certaines ZEMU proches de sites Seveso ;

Considérant que plusieurs réclamants demandent que les « distances appropriées » précisées au point 3 soient clarifiées, de manière à ce l'application de cette prescription permette la poursuite de l'exploitation des établissements

De Commissie verwijst naar haar advies betreffende de OGSO en meer bepaald naar het punt betreffende het vrijwaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven.

2.9. Voorschrift 0.14.

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt om de KaSTK te wijzigen met een vermindering van de kantooroppervlakten om de reconversie in huisvesting te bevorderen;

Dat die wijziging ook interessante gevolgen had kunnen hebben die onderzoek verdienen;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Ze vraagt wel om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

2.10. Voorschrift 0.16

Overwegende dat een reclamant vindt dat creatie van een nieuw algemeen voorschrift met betrekking tot de "Seveso"-sites een goede zaak is;

Dat verscheidene reclamanten en een deel van de ESRBHG evenwel vragen om de reikwijdte van punt 3 te preciseren. "er wordt in het bijzonder rekening gehouden met de noodzaak om een voldoende afstand te bewaren";

Dat men volgens deze reclamanten en een deel van de ESRBHG waakzaam moet blijven voor de verderzetting van de uitbating van gevaarlijke inrichtingen die bestaan en nodig zijn voor het BHG (opslag van noodzakelijke brandstoffen);)

Overwegende dat de Gemeenten Ganshoren, Anderlecht, Jette en de Stad Brussel vragen om de veiligheidsperimeters te preciseren op grond van het type Seveso-inrichting (verschillende risico's naargelang de inrichting);

Dat de Gemeenten Ganshoren, Jette en Anderlecht vaststellen dat er een conflict is tussen voorschrift 0.16 en de keuze van bepaalde OGSO nabij Seveso-sites;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen dat de "voldoende afstand" vermeld in punt 3 zou worden toegelicht, opdat de toepassing van dit voorschrift de verderzetting mogelijk zou maken van de uitbating van

existants ;

Considérant qu'une partie du CESRBC et plusieurs réclamants estiment qu'il est effectivement judicieux de confier l'analyse des distances appropriées au cas par cas aux autorités délivrant les permis, et ne soit pas réglée de manière générale par le PRAS;

Considérant que l'IBGE se réjouit de la création de la prescription 0.16 ;

Que l'IBGE et un réclamant demandent néanmoins que soit prévue une clause de sauvegarde afin de ne pas mettre en péril le tissu industriel. Cette clause est d'autant plus nécessaire que la législation européenne et les critères SEVESO vont être amenés à évoluer dans le futur et englober plus d'entreprises qu'actuellement. La limitation des entreprises SEVESO sur les seules ZIU et ZAPT pose problème pour les entreprises actuellement situées sur des zones dont l'affectation viendrait à être modifiée ou tout simplement des entreprises situées dès à présent hors ZIU et ZAPT et qui viendraient à être classées SEVESO suite à une modification de la législation en la matière ;

Que l'IBGE propose d'ajouter la clause suivante, après le premier alinéa de l'article 2 de l'arrêté du 29 mars 2012 : « cette condition n'est pas d'application pour les établissements existants qui seront à l'avenir classés SEVESO suite à une modification de la législation européenne » ;

Considérant qu'un réclamant demande que la Région définisse des critères objectifs afin de déterminer les « distances appropriées » ;

Considérant qu'un réclamant demande que le dossier comprenant l'analyse et les conclusions relatives au respect des conditions 2° et 3° fassent partie du dossier soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'un réclamant demande, comme le recommande le RIE, de tenir compte des établissements qui pourraient être classés Seveso à l'avenir suite à une modification de la législation, dans les modifications d'affectation proposées ;

bestaande inrichtingen;

Overwegende dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten van oordeel zijn dat het verstandig zou zijn om de analyse van de vereiste afstanden geval per geval over te laten aan de vergunnende overheden, en niet algemeen te bepalen in het GBP;

Overwegende dat het BIM blij is met de creatie van voorschrift 0.16;

Dat het BIM en een reclamant evenwel vragen om een bewaringsclausule te voorzien om het industrieel weefsel niet in gevaar te brengen. Dat die clausule des te noodzakelijker is omdat de Europese wetgeving en de SEVESO-criteria in de toekomst zullen evolueren en op meer bedrijven betrekking zullen hebben dan vandaag het geval is. De beperking van SEVESO-ondernemingen tot enkel de GSI en GHV vormt een probleem voor de ondernemingen die momenteel gevestigd zijn in gebieden waarvan de bestemming gewijzigd zou worden of van ondernemingen die zich vandaag buiten de GSI en GHV bevinden en die onder de SEVESO-klassering zouden vallen ingevolge een wijziging van de wetgeving terzake;

Dat het BIM voorstelt om de volgende clausule toe te voegen, achter het eerste lid van artikel 2 van het besluit van 29 maart 2012 : "deze voorwaarde is niet van toepassing op bestaande inrichtingen die in de toekomst als Seveso-bedrijf geklasseerd zouden worden ingevolge een wijziging van de Europese wetgeving";

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het Gewest objectieve criteria zou definiëren om de "voldoende afstand" te bepalen;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het dossier met de analyse en de conclusies betreffende de naleving van de voorwaarden 2° en 3° deel zou uitmaken van het dossier dat wordt onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

Overwegende dat een reclamant vraagt, zoals ook het MER aanbeveelt, om in de voorgestelde bestemmingswijzigingen rekening te houden met de inrichtingen die in de toekomst als Seveso-bedrijf geklasseerd zouden kunnen worden ingevolge een wijziging van de wetgeving;

Considérant qu'un réclamant demande de procéder à la réalisation d'un RIE complémentaire et approfondi et soumis à une nouvelle enquête publique, avant d'affecter, en connaissance de cause, les zones contiguës au site COTANCO II en ZEMU ;

Que la S.A. Continental Tanking Company (COTANCO), a conclu un contrat de concession autonome avec la Société Régionale du Port de Bruxelles relativement au terrain sur lequel est sis le dépôt COTANCO II jusqu'en 2031 ;

Qu'un permis d'environnement a été octroyé pour ces activités jusqu'au 20 décembre 2022 ;

Que les deux dépôts COTANCO sont les seuls dépôts de stockage et de distribution de produits pétroliers sis au Sud de Bruxelles ;

Que le réclamant relève également la présence à proximité d'une installation aérienne de pompage de gaz naturel sous haute pression appartenant à la S.A Fluxys, qui est incompatible avec la présence d'une ZEMU à proximité ;

Que le réclamant estime que les incompatibilités potentielles entre le maintien des sites COTANCO et la création des ZEMU n'ont pas été correctement analysées ;

Que le réclamant estime que le RIE n'a pas proposé d'alternatives ou voies de solution possibles (zones tampon etc...) ;

La Commission approuve la création de la prescription 0.16. Comme certains réclamants, la Commission estime qu'il est judicieux de confier l'analyse des distances appropriées au cas par cas aux autorités délivrant les permis.

La Commission partage les préoccupations de certains réclamants quant aux implications de l'évolution de la législation en la matière, les critères Seveso étant amenés à englober plus d'entreprises qu'actuellement.

La Commission rappelle néanmoins que la clause de sauvegarde prévue à la prescription 0.9 du PRAS permet aux entreprises existantes de poursuivre et d'étendre leurs activités.

Le premier alinéa de la prescription 0.16 ne s'applique ainsi que dans le cas de l'implantation de nouveaux établissements.

Overwegende dat een reclamant vraagt om een bijkomend en grondig MER te realiseren en dat te onderwerpen aan een nieuw openbaar onderzoek, om dan met kennis van zaken de gebieden die grenzen aan de COTANCO II-site, te bestemmen in OGSO;

Dat de N.V. Continental Tanking Company (COTANCO) een autonome concessieovereenkomst heeft gesloten met de Gewestelijke Vennootschap van de Haven van Brussel met betrekking tot het terrein waar het depot COTANCO II is gevestigd tot in 2031;

Dat een milieuvergunning werd afgeleverd voor die activiteiten tot 20 december 2022;

Dat de twee COTANCO-depots de enige opslag- en distributiedepots voor aardolieproducten zijn ten zuiden van Brussel;

Dat de reclamant eveneens wijst op de aanwezigheid in de buurt van een bovengrondse pompinstallatie voor aardgas onder hoge druk, die toebehoort aan de N.V. Fluxys, wat onverenigbaar is met de nabijheid van een OGSO;

Dat de reclamant oordeelt dat de potentiële onverenigbaarheden tussen het behoud van de COTANCO-sites en de creatie van de OGSO niet correct werden geanalyseerd;

Dat de reclamant van mening is dat het MER geen alternatieven of mogelijke pistes voor oplossingen heeft voorgesteld (bufferzones enz....);

De Commissie keurt de opstelling van voorschrift 0.16 goed. Net als enkele reclamanten acht ze het verstandig om de analyse van de gepaste afstanden geval per geval toe te vertrouwen aan de overheden die de vergunningen afleveren.

De Commissie deelt de bezorgdheid van sommige reclamanten over de implicaties van de evolutie van de wetgeving ter zake, de Seveso-criteria zullen immers meer bedrijven betreffen dan nu het geval is.

De Commissie wijst evenwel op het feit dat de vrijwaringsclausule die is voorzien in voorschrift 0.9 van het GBP de bestaande bedrijven toelaat om hun activiteiten voort te zetten en uit te breiden.

De eerste alinea van voorschrift 0.16 is dus enkel van toepassing bij de inplanting van nieuwe inrichtingen.

3. Prescriptions particulières

3.1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation

3.1.1.. Prescriptions (général)

Considérant qu'un réclamant demande que les termes « par immeuble » et « par projet et par immeuble » soient remplacés par « par projet » ; que le terme de « projet » doit être défini comme un « ensemble urbanistique dont les différentes parties concourent au fonctionnement en tant qu'entité cohérente, même si elles ne sont pas construites de manière concomitante » ; que le fait de définir des superficies maximales « par immeuble » ou même « par projet et par immeuble » est ambiguë car certains projets peuvent contenir plusieurs immeubles ; que selon les typologies constructives, il est d'ailleurs parfois difficile de définir si un immeuble est différent d'un autre (par exemple, si des « immeubles » partagent un socle commun) ; que cette manière de définir les superficies maximales peut être contournée par le saucissonnage des projets ; que de plus, il serait nécessaire de définir, suivant les affectations et les zones, des quotas max. par îlot (proportion min. ou max. de surface affectée par îlot, par affectation suivant les zones)

3.1.2. Prescriptions (spécifique)

Considérant qu'un réclamant évoque que l'absence de limitation de la surface totale d'hôtel par îlot pose le problème de voir, à terme, la prolifération incontrôlée de zones dévolues à l'hôtellerie ; que la prescription 0.12. ne concerne que le logement alors que d'autres fonctions plus « faibles » que l'hôtellerie devrait être protégées (équipement, activités productives) ; qu'il demande l'introduction d'un quota max. par îlot ;

Considérant qu'un réclamant évoque que pour les nouveaux projets, vu la taille des bâtiments à construire avec de telles capacités, il y a une réelle difficulté à ne pas déroger aux exigences des prescriptions 1.5., 2.5., 3.5. et 4.5 (maintien des caractéristiques urbanistiques, compatibilité avec

3. Bijzondere voorschriften

3.1. Woongebieden met residentieel karakter en woongebieden

3.1.1. Voorschriften (algemeen)

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de termen "per gebouw" en "per project en per gebouw" zouden worden vervangen door "per project"; dat de term "project" gedefinieerd zou worden als "een stedenbouwkundig geheel waarvan de verschillende delen bijdragen tot de werking als coherente entiteit, zelfs als ze niet gelijktijdig worden opgericht"; dat het vastleggen van maximale oppervlakten "per gebouw" of zelfs "per project en per gebouw" dubbelzinnig is, omdat sommige projecten verscheidene gebouwen kunnen omvatten; dat het, afhankelijk van de bouwtypologieën, soms ook moeilijk is om uit te maken of een gebouw verschilt van een ander; (bijvoorbeeld wanneer "gebouwen" op een gemeenschappelijke sokkel opgericht zijn); dat deze manier om de maximale oppervlakten te bepalen, in elk geval omzeild kan worden door het "verkappen" van projecten; dat het bovendien nodig zou zijn om, naargelang de bestemmingen en gebieden, maximumquota per huizenblok te bepalen (minimaal of maximaal percentage oppervlakte bestemd per huizenblok, per bestemming volgens de gebieden)

3.1.2. Voorschriften (specifiek)

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat de beperking van de totale oppervlakte hotelinrichting per huizenblok leidt tot het probleem dat men op termijn een ongecontroleerde wildgroei dreigt te krijgen van hotelzones; dat voorschrift 0.12. enkel betrekking heeft op huisvesting terwijl andere, "zwakkere" functies dan het hotelwezen beschermd zouden moeten worden (voorzieningen, productieactiviteiten); dat hij vraagt om een maximumquotum per huizenblok in te voeren;

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat er voor de nieuwe projecten, gelet op de omvang van de op te richten gebouwen met dergelijke capaciteiten, een reëel probleem bestaat om niet af te wijken van de vereisten van de voorschriften 1.5., 2.5., 3.5. en 4.5 (instandhouding van de

l'habitation et, le cas échéant, continuité du logement); que l'expérience montre que, alors qu'il existe une corrélation forte entre préservation du patrimoine et attractivité touristique, paradoxalement, les projets de créations ou d'extensions hôtelières sont souvent sources de destruction du patrimoine à Bruxelles (rue des Pierres, Hôtel Queen Ann, projet abandonné de reconstruction de l'Hôtel Central, couvent du Gésù à St-Josse); qu'il demande que les capacités soient revues à la baisse, notamment en proscrivant des grandes capacités hôtelières dans la partie centrale de la Région (Pentagone et communes de la 1^{ère} couronne) car c'est là où les grands hôtels sont les plus susceptibles de mettre à mal les caractéristiques urbanistiques des lieux; que pour les mêmes raisons, il lui paraît nécessaire d'introduire une prescription spécifique qui interdise la démolition du bâti existant datant d'avant 1950 en vue de la création ou de l'extension d'hôtels;

Considérant qu'un réclamant évoque que les prescriptions 1.5., 2.5., 3.5. et 4.5 sont vagues et qu'à l'usage, elles sont l'objet d'interprétations peu cohérentes de projet en projet ou d'une commune à l'autre; que les concepts de « compatibilité avec l'habitation » et de « continuité du logement » devraient être précisés, notamment par la définition de quotas min. ou max. par îlot suivant les zones;

Considérant qu'un réclamant demande l'application de la prescription 1.3 en dehors des liserés de noyaux commerciaux pour autant que leur superficie ne dépasse pas le maximum de 150m²; que ceci permettrait d'éviter qu'une extension d'un commerce dans un immeuble à proximité d'un angle de rues ne soit bloquée du fait de l'atteinte à l'intérieur de l'îlot alors que la situation de la parcelle ne permettra pas d'atteindre les objectifs poursuivis par les prescriptions générales du PRAS (verdurisation de l'intérieur d'îlot impossible du fait de la situation de la parcelle à proximité directe d'un angle de deux rues, de l'orientation telle que la parcelle ne sera jamais ensoleillée et que sa verdure ne sera donc pas possible);

stedenbouwkundige kenmerken, verenigbaarheid met de huisvesting en, desgevallend, continuïteit van de huisvesting); dat de ervaring leert dat, terwijl er een sterk verband bestaat tussen het behoud van het erfgoed en de toeristische aantrekkingskracht, paradoxaal genoeg de projecten voor het oprichten of uitbreiden van hotelinrichtingen vaak leiden tot de vernietiging van erfgoed in Brussel (Steenstraat, Hotel Queen Ann, de opgegeven wederopbouw van het "Hôtel Central", het Gésù-klooster in Sint-Joost); dat hij vraagt om de capaciteiten te verlagen, met name door grote hotelcapaciteiten te verbieden in het centraal gedeelte van het Gewest (de Vijfhoek en gemeenten van de 1ste kroon), omdat precies daar de grote hotels een nefaste impact kunnen hebben op de plaatselijke stedenbouwkundige kenmerken; dat het hem, om diezelfde redenen, noodzakelijk lijkt om een specifiek voorschrift in te voeren dat de afbraak van de bestaande bebouwing van vóór 1950 verbiedt voor de oprichting of uitbreiding van hotelinrichtingen;

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat de voorschriften 1.5., 2.5., 3.5. en 4.5 vaag zijn en bij gebruik vatbaar zijn voor uiteenlopende interpretatie van project tot project of van Gemeente tot Gemeente; dat de concepten "verenigbaar met het wonen" en "continuïteit van het wonen" gepreciseerd zouden worden, met name door het bepalen van minimum- en maximumquota per huizenblok volgens de gebieden;

Overwegende dat een reclamant vraagt om voorschrift 1.3 buiten de linten voor handelskernen toe te passen voor zover hun oppervlakte niet meer bedraagt dan het maximum van 150m²; dat men op die manier zou vermijden dat de uitbreiding van een handelszaak in een gebouw nabij een straathoek geblokkeerd zou kunnen worden ingevolge de aantasting van het binnenterrein van het huizenblok, terwijl de ligging van het perceel het niet mogelijk maakt om de doelstellingen van de algemene voorschriften van het GBP te verwezenlijken (onmogelijke ingroening van het binnenterrein van het huizenblok omdat het perceel vlakbij een hoek van twee straten ligt, omdat het perceel door zijn oriëntatie nooit genoeg zonlicht krijgt en de ingroening dus niet mogelijk is);

Considérant qu'un réclamant évoque l'absence de critères objectifs pour permettre l'augmentation des superficies de bureaux ; que cela a pour effet que la surface maximale autorisable est considérée comme acquise ; que la motivation pour raisons sociales ou économique est floue et généralement simplement rencontrée par l'augmentation du nombre de poste de travail ; qu'il demande que l'autorisation d'utiliser ces surfaces au delà des surfaces max. de base soit limitée à la rénovation d'immeubles existants et ce dans le respect de leurs capacités existantes, de leurs typologies et structures ;

Considérant qu'un réclamant évoque que la possibilité de faire du commerce partout (y compris aux étages), sans réelle contrainte objective, peut, à terme, porter préjudice aux zones commerciales existantes et à la fonction de logement ; qu'il demande que la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux soit interdite (sauf situation existante et/ou typologie historiquement prévue à cet effet tels que les entresols) ;

Considérant qu'un réclamant évoque que l'absence de critères objectifs pour permettre l'augmentation du nombre de chambres a pour effet que la capacité maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ; qu'il demande que l'autorisation d'un nombre de chambres supérieur au nombre de chambre max. de base défini par zone soit limité à la rénovation d'immeubles existants et ce, dans le respect de leurs capacités existantes, de leurs typologies et structures ;

3.1.3. Aspects économiques

Considérant qu'un réclamant demande d'assouplir les prescriptions du PRAS afin de permettre des activités économiques de services dans les zones d'habitat ; que ces activités sont plus compatibles avec la fonction résidentielle que les activités économiques ;

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat er geen objectieve criteria zijn om de vergroting van de kantooroppervlakten toe te staan; dat daardoor de maximaal toelaatbare oppervlakte eigenlijk als verworven recht wordt beschouwd; dat de voorwaarde inzake de omkleding met sociale of economische redenen erg vaag is en doorgaans eenvoudigweg wordt vervuld door een stijging van het aantal werkposten; dat hij vraagt dat de mogelijkheid om de kantooroppervlakten te vergroten tot boven de basismaxima zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun bestaande capaciteiten, hun typologie en hun structuren;

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat de mogelijkheid om overal handelszaken in te richten (met inbegrip van de verdiepingen) zonder een echte objectieve beperking, op termijn een bedreiging zou kunnen vormen voor de bestaande handelsgebieden en voor de woonfunctie; dat hij vraagt dat de mogelijkheid om de bovenverdiepingen voor handelszaken te bestemmen buiten de linten voor handelskernen verboden zou worden (behoudens een bestaande toestand en/of historische typologie die daarvoor is bestemd, zoals de tussenverdiepingen);

Overwegende dat een reclamant erop wijst dat het feit dat er geen objectieve criteria zijn om de vergroting van het aantal kamers toe te staan, tot gevolg heeft dat de maximaal toelaatbare capaciteit wordt beschouwd als een verworven recht door de vergunningsaanvragers evenals door heel wat Gemeenten; dat hij vraagt dat de mogelijkheid om het aantal kamers te vergroten tot boven de basismaxima die per gebied worden bepaald, zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun capaciteiten, hun typologie en hun structuren;

3.1.3. Economische aspecten

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de voorschriften in het GBP zouden worden versoepeld om economische dienstenactiviteiten in woongebieden mogelijk te maken; dat deze activiteiten beter verenigbaar zijn met de woonfunctie dan economische activiteiten;

Qu'un réclameur demande que, dans le cadre d'une concertation locale et en fonction des situations, soit assouplie la prescription du PRAS qui stipule qu'en zone d'habitation, la modification d'une partie d'un logement en vue de permettre les activités économiques de services du type profession libérale ne peut excéder 75 m² pour autant que ces activités soient accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;

Considérant que la CRMS et la Commune d'Ixelles évoquent que l'évolution vers une ville plus dense va de pair avec une évolution vers une plus grande mixité; qu'il serait intéressant de permettre, dans des conditions de compatibilité à définir, une plus grande mixité des zones d'habitation du PRAS, par exemple pour encourager la reconversion de constructions existantes en intérieur d'îlot et leur utilisation pour le bureau ou la production de biens immatériels (exemple du théâtre de la rue Goossens 19-21 à Schaerbeek); que la prescription 2.5 pourrait être revue en ce sens; que cela permettrait, notamment une mixité fine, une proximité logement/travail ;

3.1.4. Equipements

Considérant que l'AATL évoque que la densification des zones d'habitations devrait aller de pair avec une augmentation des services pour les habitants; qu'à ce titre, une certaine proportion d'équipements publics et de proximité devrait être prévue dans les différentes zones du PRAS qui prévoient du logement, et ce, afin de répondre aux besoins des habitants (une proportion par projet par exemple) ;

3.1.5. Commerces

Considérant que l'AATL évoque que la surface d'activité commerciale autorisée pour les ZHPR est trop faible pour permettre une réelle fonction commerciale complémentaire au logement; qu'il faudrait augmenter les seuils autorisés.

Dat een reclamant vraagt om, in het kader van plaatselijk overleg in functie van de toestand, het voorschrift van het GBP te versoepelen dat stipuleert dat in woongebied de wijziging van een deel van een woning om economische activiteiten van diensten van het type vrij beroep toe te staan, niet meer dan 75 m² mag beslaan voor zover ze horen bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent;

Overwegende dat de KCML en de Gemeente Elsene aanhalen dat de evolutie naar een dichtere stad gepaard gaat met een evolutie naar een grotere gemengdheid; dat het interessant zou zijn om, onder nader te bepalen voorwaarden inzake de verenigbaarheid, een grotere gemengdheid toe te staan in de typische woongebieden van het GBP, bijvoorbeeld om de reconversie van bestaande gebouwen in de binnenterreinen van huizenblokken aan te moedigen en hun gebruik voor kantoren of voor de vervaardiging van immateriële goederen (voorbeeld van het theater in de Goossensstraat 19-21 in Schaarbeek); dat voorschrift 2.5 in die zin herzien zou kunnen worden; dat dit met name een fijnere vorm van gemengdheid in de hand zou werken, een nabijheid tussen wonen en werken;

3.1.4. Voorzieningen

Overwegende dat het BROH aanhaalt dat de verdichting van de typische woongebieden gepaard zou moeten gaan met een toename van de diensten voor de inwoners; dat in dat verband een zeker percentage openbare voorzieningen en buurtvoorzieningen ingeplant zou moeten worden in de verschillende gebieden van het GBP die voorzien in huisvesting, dit om tegemoet te komen aan de behoeften van de inwoners (bijvoorbeeld een percentage per project);

3.1.5. Handelszaken

Overwegende dat het BROH aanhaalt dat de toegestane oppervlakte voor commerciële activiteiten in de WGRK te klein is om borg te kunnen staan voor een heuse handelsfunctie die de huisvesting aanvult; dat men de toegestane drempels zou moeten verhogen.

Considérant qu'un réclamant demande que la superficie de plancher maximale affectée aux commerces soit augmenté à 600 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes : 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Que les commerces sont les plus grands pourvoyeurs de main-d'oeuvre peu qualifiée ; qu'à l'heure actuelle, une difficulté récurrente se présente lors de la création de projets de construction d'ensembles d'habitation en zone d'habitat (ZHPR et ZH), à savoir l'impossibilité de proposer des commerces de proximité de taille suffisante pour être économiquement viables ; qu'or, des petites enseignes de proximité nécessitent généralement un minimum de 250m² (ex. un shop and go) ; que de même, des petites surfaces alimentaires nécessitent environ 600m² (ex. city Delhaize ou Proxy) ; qu'il ne faut pas perdre de vue que la notion de superficie plancher telle que définie au PRAS est pénalisante pour les commerces, puisque les surfaces de stock - généralement importantes pour permettre de satisfaire les clients- sont comptabilisées dans cette limite (sauf si elles sont situées en sous-sol) ; que la prescription 0.12 interdit de reconverter du logement en commerce (sauf à recréer du logement en conséquence) ;

La Commission partage plusieurs de ces remarques et particulièrement:

- *La demande de différencier les équipements de proximité des autres équipements publics au glossaire ;*
- *La demande de revoir et de compléter le glossaire du PRAS et de clarifier les notions de projet et d'immeuble et, si nécessaire, des seuils de superficies d'affectation au sein des différentes zones ;*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de maximale vloeroppervlakte voor handelszaken zou worden opgetrokken tot 600 m², per project en per gebouw, onder de volgende voorwaarden : 1° de verhoging wordt naar behoren met sociale en economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken die verhoging mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied; 3° de handelingen en werken worden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

Dat de handelszaken grote werkverschaffers zijn van laaggeschoolde arbeid; dat zich vandaag de dag een steeds weerkerend probleem voordoet bij de oprichting van projecten voor wooncomplexen in woongebieden (WGRK en WG), namelijk het feit dat men geen buurthandelszaken kan aanbieden die voldoende groot zijn om economisch leefbaar te zijn; dat kleine buurthandelszaken doorgaans minstens 250m² nodig hebben (b.v. een shop and go); dat kleine voedingszaken ongeveer 600m² nodig hebben (b.v. City Delhaize of Proxy); dat men niet uit het oog mag verliezen dat de term vloeroppervlakte zoals die gedefinieerd wordt door het GBP, nadelig is voor handelszaken, aangezien de oppervlakten voor voorraadopslag - die doorgaans groot moeten zijn om te kunnen voldoen aan de noden van de klanten - mee worden verrekend in de limiet (behalve wanneer ze ondergronds zijn); dat voorschrift 0.12 de reconversie van woningen in handelszaken verbiedt (tenzij men een evenredig aandeel woningen creëert);

De Commissie deelt verschillende van deze opmerkingen, meer bepaald:

- *De vraag om in het glossarium een onderscheid te maken tussen buurtvoorzieningen en andere openbare voorzieningen;*
- *De vraag om het glossarium van het GBP te herzien en aan te vullen, de begrippen "project" en "gebouw" te verduidelijken, en zo nodig de oppervlaktedrempels binnen de verschillende gebieden,*

Elle estime toutefois que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

3.2. Zones de mixité

3.2.1. Zone mixtes

a. Généralités

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de PRAS ne permet pas de davantage protéger les activités productives dans les zones de mixité ;

b. Prescription 3.1.

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose un pourcentage d'activité économique comme cela est prévu dans la prescription de la ZEMU ou par la prescription 4.4 ;

Que ce réclamant propose qu'un pourcentage soit imposé au moins pour les projets de reconversions de dimension de minimum 3500 m² de superficie plancher ;

La Commission estime qu'il n'est pas opportun de modifier cette prescription.

En effet, la mixité fonctionne de manière efficace dans certaines zones mixtes et celles dans lesquelles cela ne fonctionne pas sont généralement irréversiblement occupées par du logement. L'introduction de pourcentages d'activités économiques n'aura donc sans doute pas d'effet sur la situation de fait dans les zones mixtes.

c. Prescription 3.2.

Considérant qu'un réclamant demande que les superficies de bureaux et commerce admises par immeuble soient réétudiées et revues à la baisse en vue de répondre aux exigences de la prescription 3.5., en introduisant notamment une variabilité à la baisse des surfaces maximales autorisables dans le Pentagone et les communes de la 1^{ère} couronne en vue d'en préserver les caractéristiques urbanistiques générales (parcellaire étroit) ;

Considérant qu'un réclamant demande que l'autorisation d'utiliser les superficies de bureaux au-delà des surfaces maximales de base soit limitée à la rénovation d'immeubles existants et ce dans le respect de leur capacités existantes (pas

3.2. Gebieden met gemengd karakter

3.2.1. Gemengde gebied

a. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant vindt dat het ontwerp van GBP geen betere bescherming biedt voor de productieactiviteiten in de gemengde gebieden;

b. Voorschrift 3.1.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift een percentage economische activiteiten zou opleggen zoals wordt voorzien in voorschrift van de OGSO of door voorschrift 4.4;

Dat deze reclamant voorstelt om minstens zo'n percentage op te leggen voor de reconversieprojecten met een vloeroppervlakte van minimaal 3.500 m²;

De Commissie acht het niet aangewezen om dit voorschrift te wijzigen.

Het gemengde karakter werkt immers doeltreffend in bepaalde gemengde gebieden, en die waar dat niet zo is, zijn doorgaans onherroepelijk ingepalmd door huisvesting. Het invoeren van percentages voor de economische activiteiten zal dan ook wellicht geen invloed hebben op de feitelijke toestand in de gemengde gebieden.

c. Voorschrift 3.2.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de toegestane kantoor- en handelsoppervlakten per gebouw herbekeken en verlaagd zouden worden om te beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 3.5., onder meer door een vermindering van de toelaatbare maximumoppervlakten in de Vijfhoek en de gemeenten van de 1^{ste} kroon, dit om de algemene stedenbouwkundige kenmerken ervan te bewaren (nauwe percelen);

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om de kantooroppervlakten te vergroten tot boven de basismaxima zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun

d'augmentation de superficie), de leur typologies et structures ;

Que ce réclamant estime qu'il manque de critères objectifs pour permettre l'augmentation des superficies de bureaux, ce qui a pour effet que la surface maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ;

Que selon ce réclamant, la motivation pour raisons sociales ou économique est en effet floue et généralement simplement rencontrée par l'augmentation du nombre de poste de travail sur le site concerné par une demande de permis ;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

d. Prescription 3.3.

Considérant qu'un réclamant demande que la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux soit interdite, sauf situation existante et/ou typologie historiquement prévue à cet effet, tels que les entresols ;

Que ce réclamant estime que la possibilité de faire du commerce partout (y compris au étages) sans réelle contrainte objective, peut à terme porter préjudice aux zones commerciales existantes et à la fonction de logement ;

La Commission considère cette demande pertinente et demande au Gouvernement de modifier la prescription 3.3. dans ce sens.

En effet, l'extension d'un commerce situé hors liseré de noyaux commerciaux peut empêcher la présence de logements aux étages des immeubles. Les commerces d'une certaine taille doivent se concentrer dans les liserés de noyaux commerciaux

e. Prescription 3.4.

Considérant qu'un réclamant demande que l'autorisation d'un nombre de chambres supérieur au nombre de chambres maximal de base défini par zone soit limitée à la rénovation d'immeubles

bestaande capaciteiten (geen toename van de oppervlakte), hun typologie en hun structuren;

Dat deze reclamant oordeelt dat er onvoldoende objectieve criteria zijn om de vergroting van de kantooroppervlakten toe te staan, met als gevolg dat de maximaal toelaatbare oppervlakte door de vergunningsaanvragers en heel wat Gemeenten wordt beschouwd als een verworvenheid;

Dat volgens deze reclamant de voorwaarde inzake de omkleding met sociale of economische redenen immers erg vaag is en doorgaans eenvoudigweg wordt vervuld door een stijging van het aantal werkposten op de site waarop een vergunningsaanvraag betrekking heeft;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

d. Voorschrift 3.3.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om de verdiepingen boven handelszaken buiten de linten voor handelskernen verboden zou worden, behoudens een bestaande toestand en/of historische typologie die daarvoor is bestemd, zoals de tussenverdiepingen;

Dat deze reclamant oordeelt dat de mogelijkheid om overal handelszaken in te richten (met inbegrip van de verdiepingen) zonder een echte objectieve beperking, op termijn een bedreiging zou kunnen vormen voor de bestaande handelsgebieden en voor de woonfunctie;

De Commissie is van mening dat deze vraag pertinent is en vraagt aan de Regering om voorschrift 3.3. in die zin te wijzigen.

Het is immers zo dat de uitbreiding van een handelszaak buiten het lint voor handelskernen de aanwezigheid van woningen op de bovenverdiepingen van de gebouwen kan verhinderen. De handelszaken van een zekere omvang moeten geconcentreerd worden in de linten voor handelskernen.

e. Voorschrift 3.4.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om het aantal kamers te vergroten tot boven de basismaxima die per gebied worden bepaald, zou worden beperkt tot de renovatie van

existants et ce dans le respect de leurs capacités, de leurs typologies et structures ;

Que selon ce réclamant, l'absence de critères objectifs pour permettre l'augmentation du nombre de chambres a pour effet que la capacité maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ;

Considérant qu'un réclamant demande que des limitations de la surface totale des hôtels admissibles par îlot soient introduites afin d'éviter la prolifération incontrôlée de zones dévolues à l'hôtellerie via la construction de plusieurs hôtels ; Que ce réclamant demande que les capacités soient étudiées et revues à la baisse en vue de répondre aux exigences de la prescription 3.5., notamment en proscrivant des grandes capacités hôtelières dans la partie centrale de la Région,

Que ce réclamant demande également que soit introduit une prescription spécifique qui interdise la démolition du bâti existant datant d'avant 1950 en vue de la création ou l'extension d'hôtels ;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

f. Prescription 3.5.

Considérant que l'IBGE demande que la prescription soit modifiée de la manière suivante : « Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 3.1 à 3.4 : 0° Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois ;

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

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

3° la continuité du logement est assurée » ;

bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun capaciteiten, hun typologie en hun structuren;

Dat er volgens deze reclamant onvoldoende objectieve criteria zijn om de vergroting van het aantal kamers toe te staan, met als gevolg dat de maximaal toelaatbare capaciteit door de vergunningsaanvragers en heel wat Gemeenten wordt beschouwd als een verworvenheid;

Overwegende dat een reclamant vraagt om beperkingen te bepalen voor de toelaatbare totale oppervlakte van hotels per huizenblok, om een ongecontroleerde wildgroei van hotelzones te vermijden door de bouw van verscheidene hotels; Dat deze reclamant vraagt dat de capaciteiten herbekeken en verlaagd zouden worden om te beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 3.5., onder meer door grote hotelcapaciteiten in het centraal gedeelte van het Gewest te verbieden;

Dat die reclamant eveneens vraagt om een specifiek voorschrift in te voeren dat de afbraak verbiedt van de bestaande bebouwing van vóór 1950 voor de oprichting of uitbreiding van hotels;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

f. Voorschrift 3.5.

Overwegende dat het BIM vraagt dat dit voorschrift wordt gewijzigd als volgt :

"Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 3.1 tot 3.4 :

0° De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij tot de realisatie van het Brussels groen netwerk en ecologisch netwerk;

1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend natuurlijk en bebouwd stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;

3° de continuïteit van het wonen is verzekerd.

La Commission trouve qu'il est pertinent de défendre l'idée d'une présence du maillage vert et du réseau écologique dans l'ensemble des quartiers. Ces éléments contribuent à la qualité de vie en ville et s'avèrent d'autant plus importants dans le cadre de la densification attendue du fait de la croissance démographique.

La Commission estime que cette demande devrait plutôt faire l'objet d'une nouvelle prescription générale relative à l'ensemble des zones du PRAS, sur le modèle de la prescription 0.6.

Considérant qu'un réclamant demande que les concepts de « compatibilité avec l'habitation » et de « continuité du logement » soient précisés, notamment par la définition de quotas minimal ou maximal par îlot suivant les zones ;

Que ce réclamant estime que la prescription 3.5. est trop vague, et est l'objet d'interprétations peu cohérentes de projet en projet ou d'une commune à l'autre ;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

3.2.2. Zone de forte mixité

a. Généralités

Considérant qu'une partie du CESRBC approuve le maintien des prescriptions 4.1 à 4.3. ;

Considérant qu'une autre partie du CESRBC demande qu'un mécanisme visant à garantir la construction d'une proportion raisonnable d'habitations accessibles aux revenus faibles et moyens soit mis en place dans les zones de forte mixité, afin de contrer les effets pervers d'une hausse du prix du foncier sur l'activité économique et permettre à tous un logement décent ;

La Commission partage la préoccupation du CESRBC. Elle demande au Gouvernement de mettre sur pied un mécanisme adéquat réglant la question de la mixité sociale.

De Commissie vindt het zinvol om het idee te verdedigen van de aanwezigheid van het groene netwerk en het ecologisch netwerk in alle wijken. Die elementen dragen bij tot de levenskwaliteit in de stad en zijn des te belangrijker in het licht van de verwachte verdichting als gevolg van de bevolkingsgroei.

De Commissie oordeelt dat dit verzoek eerder het voorwerp zou moeten uitmaken van een nieuw algemeen voorschrift van toepassing op alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de concepten "verenigbaar met het wonen" en "continuïteit van het wonen" gepreciseerd zouden worden, met name door het bepalen van minimum- en maximumquota per huizenblok volgens de gebieden;

Dat die reclamant oordeelt dat voorschrift 3.5. veel te vaag is en vatbaar is voor uiteenlopende interpretaties van project tot project of van gemeente tot gemeente;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

3.2.2. Sterk gemengde gebied

a. Algemeenheden

Overwegende dat een deel van de ESRBHG het behoud van de voorschriften 4.1 tot 4.3. goedkeurt;

Overwegende dat een ander deel van de ESRBHG vraagt om voor de sterk gemengde gebieden een mechanisme in te voeren om borg te staan voor de bouw van een redelijke proportie woningen die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens, dit om de perverse impact van een stijging van de grondprijzen op de economische activiteit tegen te gaan en iedereen toegang te verschaffen tot een degelijke woning;

De Commissie deelt de bezorgdheid van de ESRBHG. Ze vraagt de Regering om een adequaat mechanisme uit te werken om de kwestie van de sociale diversiteit te regelen.

Ce mécanisme devra veiller à ce que la production de logements répondant à l'essor démographique soit accompagnée d'une obligation de comporter une part de logements accessibles aux revenus faibles et moyens.

La Commission demande au Gouvernement d'étudier la possibilité d'introduire ce genre de mécanisme dans le PRAS ou dans une réglementation indépendante s'appliquant à tous les projets d'une certaine ampleur.

b. Prescription 4.1.

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose un pourcentage d'activité économique comme cela est prévu dans la prescription de la ZEMU ou par la prescription 4.4 ;

Que ce réclamant propose qu'un pourcentage soit imposé au moins pour les projets de reconversions de dimension de minimum 3500 m² de superficie plancher ;

Que ce réclamant estime que les zones mixtes et les zones de fortes mixité sont accaparées par le logement, alors qu'elles doivent présenter des possibilités d'emploi dans les quartiers ;

Que selon ce réclamant, l'absence de pourcentage des différentes activités rend très ardu la gestion des permis et empêche les autorités délivrantes de conserver l'esprit de la mixité progressive du PRAS ;

La Commission estime que la modification de la prescription 4.1. doit faire l'objet d'une réflexion plus globale et ne doit pas être modifiée dans le cadre du projet de modification partielle du PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

Considérant qu'un réclamant demande de modifier la prescription de la manière suivante :

« Les zones de forte mixité sont affectées aux logements (minimum 40% de la superficie plancher dont 5% minimum est dévolu au logement conventionné), aux équipements d'intérêt collectif ou de service public (minimum 5% de superficie de plancher), aux bureaux et aux activités productives (maximum 35 % de superficie de plancher) et aux espaces verts de pleine terre (minimum 20 % de superficie au sol). La superficie

Dat mechanisme moet er voor zorgen dat de woningproductie als antwoord op de bevolkingsgroei gekoppeld wordt aan de verplichting om in een zeker percentage woningen te voorzien die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens.

De Commissie vraagt de Regering om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een dergelijk mechanisme in te voeren in het GBP of in een onafhankelijke verordening die van toepassing is op alle projecten van een zekere omvang.

b. Voorschrift 4.1.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift een zeker percentage economische activiteit zou opleggen, zoals dat is voorzien in het voorschrift van de OGSO of door voorschrift 4.4;

Dat die reclamant voorstelt om een minstens een percentage op te leggen voor de reconversieprojecten met een minimale vloeroppervlakte van 3.500 m²;

Dat deze reclamant oordeelt dat de gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden ingepalmd worden door de huisvesting, terwijl ze borg moeten staan voor werkgelegenheid in de wijken;

Dat volgens deze reclamant de afwezigheid van percentages voor de verschillende activiteiten het beheer van vergunningen bijzonder moeilijk maakt en de vergunnende overheden belet om de geest van de progressieve gemengdheid van het GBP te handhaven;

De Commissie is van mening dat de wijziging van voorschrift 4.1. het voorwerp moet uitmaken van een globalere denkoefening en dat dit niet gewijzigd mag worden in het kader van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Overwegende dat een reclamant vraagt om het voorschrift te wijzigen als volgt :

“De sterk gemengde gebieden zijn bestemd voor huisvesting (minstens 40% van de vloeroppervlakte waarvan minstens 5% voor geconventioneerde woningen), voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (minstens 5% van de vloeroppervlakte), kantoren en productieactiviteiten (maximaal 35 % van de vloeroppervlakte) en groene ruimten in volle grond (minstens 20 % van de vloeroppervlakte).

de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m². Ces ratios sont calculés en incluant les affectations de droit des immeubles ou des terrains situées à l'extérieur du projet selon un périmètre rayonnant de 50m »

Que selon ce réclamant, un système de pourcentage, tel que proposé dans la 4.4. devrait en effet être prévu pour l'ensemble des projets en ZFM ;

Que selon ce réclamant la prise en compte d'un périmètre extérieur offre l'avantage de permettre une certaine souplesse dans la gestion des zones de forte mixité tout en assurant le bon respect de la prescription.;

Que selon ce réclamant, il est pertinent d'imposer la construction d'un minimum de logements conventionnés en ZFM car celles-ci sont bien situées par rapport à l'offre en transports publics, ce qui permet aux personnes à bas revenus ne disposant pas d'automobile de se déplacer facilement ;

Que selon ce réclamant, le RRU devrait également être modifié en ce qui concerne le ratio de parking/logement à respecter en zones de forte mixité dans la mesure où ces zones offrent effectivement un accès confortable au transport collectif ;

La Commission partage les préoccupations du réclamant mais estime que la modification proposée est trop complexe à appliquer car elle nécessiterait une comptabilité précise des seuils admissibles des différentes fonctions dans la zone.

Par ailleurs, elle estime que l'imposition d'une mixité par quota ne doit s'envisager que pour les terrains non urbanisés car elle ne pourra pas être mise en œuvre dans les zones déjà entièrement bâties.

Sur la question du logement conventionné, la Commission se réfère à sa demande exprimée supra de mettre en place un outil qui permettrait d'imposer un minimum de logement accessible aux revenus faibles et moyens au sein des projets d'une certaine ampleur.

De vloeroppervlakte voor al die functies samen, behalve voor huisvesting, mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.500 m² met een maximum van 1.000 m² voor de kantoren. Bij de berekening van deze ratio's wordt tevens rekening gehouden met de wettelijke bestemmingen van de gebouwen of terreinen buiten het project binnen een straal van 50m."

Dat volgens deze reclamant een systeem van percentages, zoals voorgesteld in voorschrift 4.4., ingevoerd zou moeten worden voor alle projecten in SGG;

Dat volgens deze reclamant het feit dat men rekening houdt met een perimeter buiten het eigenlijke project het voordeel biedt van een zekere flexibiliteit in het beheer van de sterk gemengde gebieden en tegelijkertijd borg staat voor de goede naleving van het voorschrift;

Dat het volgens deze reclamant relevant is om de bouw van een minimumaantal geconventioneerde woningen op te leggen in SGG, omdat deze gebieden een goede ligging hebben qua openbaar vervoeraanbod, waardoor ook mensen met lage inkomens die geen eigen wagen hebben, er zich makkelijk kunnen verplaatsen;

Dat volgens deze reclamant de GSV eveneens gewijzigd zou moeten worden inzake de verhouding parkeerplaatsen/woning die moet worden nageleefd in de sterk gemengde gebieden, voor zover deze gebieden daadwerkelijk een comfortabele toegang bieden tot het openbaar vervoer;

De Commissie deelt de bezorgdheid van de reclamant maar is van mening dat de voorgestelde wijziging te complex is om toe te passen, aangezien deze een nauwkeurige boekhouding zou vereisen van de toelaatbare drempels van de verschillende functies in het gebied.

Bovendien is ze van mening dat het opleggen van een gemengdheid aan de hand van quota enkel overwogen moet worden voor niet-geurbaniseerde terreinen, omdat deze maatregel niet uitgevoerd kan worden in de gebieden die reeds volledig bebouwd zijn.

Inzake de kwestie van de geconventioneerde woningen verwijst de Commissie naar haar hoger vermeld verzoek om een instrument in het leven te roepen dat het mogelijk maakt om in het kader van projecten van een zekere omvang een minimum aantal woningen op te leggen die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens.

Considérant qu'un réclamant demande que l'autorisation d'utiliser les superficies de bureaux au-delà des surfaces maximales de base soit limitée à la rénovation d'immeubles existants et ce dans le respect de leur capacités existantes (pas d'augmentation de superficie), de leur typologies et structures ;

Que ce réclamant estime qu'il manque de critères objectifs pour permettre l'augmentation des superficies de bureaux, ce qui a pour effet que la surface maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ;

Que selon ce réclamant, la motivation pour raisons sociales ou économique est en effet floue et généralement simplement rencontrée par l'augmentation du nombre de postes de travail sur le site concerné par une demande de permis ;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

Considérant qu'un autre réclamant demande de limiter le bureau au complément usuel et accessoire des autres fonctions ;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

c. Prescription 4.2.

Considérant qu'un réclamant demande que la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux soit interdite, sauf situation existante et/ou typologie historiquement prévue à cet effet, tels que les entresols ;

Que ce réclamant estime que la possibilité de faire du commerce partout (y compris au étages) sans réelle contrainte objective, peut à terme porter préjudice aux zones commerciales existantes et à la fonction de logement ;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om de kantooroppervlakten te vergroten tot boven de basismaxima zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun bestaande capaciteiten (pas geen toename van de oppervlakte), hun typologie en hun structuren;

Dat deze reclamant oordeelt dat er onvoldoende objectieve criteria zijn om de vergroting van de kantooroppervlakten toe te staan, met als gevolg dat de maximaal toelaatbare oppervlakte door de vergunningsaanvragers en heel wat Gemeenten wordt beschouwd als een verworvenheid;

Dat volgens deze reclamant de voorwaarde inzake de omkleding met sociale of economische redenen immers erg vaag is en doorgaans eenvoudigweg wordt vervuld door een stijging van het aantal werkposten op de site waarop een vergunningsaanvraag betrekking heeft;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Overwegende dat een andere reclamant vraagt om de kantoren te beperken tot de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de andere functies;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

c. Voorschrift 4.2.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om de verdiepingen boven handelszaken buiten de linten voor handelskernen verboden zou worden, behoudens een bestaande toestand en/of historische typologie die daarvoor is bestemd, zoals de tussenverdiepingen;

Dat deze reclamant oordeelt dat de mogelijkheid om overal handelszaken in te richten (met inbegrip van de verdiepingen) zonder een echte objectieve beperking, op termijn een bedreiging zou kunnen vormen voor de bestaande

La Commission considère cette demande pertinente et demande au Gouvernement de modifier la prescription 4.2. dans ce sens. En effet l'extension d'un commerce situé hors liseré de noyaux commerciaux peut empêcher la présence de logements aux étages des immeubles. Les commerces d'une certaine taille doivent se concentrer dans les liserés de noyaux commerciaux.

Considérant qu'un réclamant demande que les superficies de bureaux et commerces admises par immeuble soient réétudiées et revues à la baisse en vue de répondre aux exigences de la prescription 4.5., en introduisant notamment une variabilité à la baisse des surfaces maximales autorisables dans le Pentagone et les communes de la 1^{ère} couronne en vue d'en préserver les caractéristiques urbanistiques générales (parcellaire étroit) ;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

d. Prescription 4.3.

Considérant qu'un réclamant demande que l'autorisation d'un nombre de chambres supérieur au nombre de chambres maximal de base défini par zone soit limitée à la rénovation d'immeubles existants et ce dans le respect de leurs capacités, de leurs typologies et structures ;

Que selon ce réclamant, l'absence de critères objectifs pour permettre l'augmentation du nombre de chambres a pour effet que la capacité maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ;

Considérant qu'un réclamant demande que des limitations de la surface totale des hôtels admissibles par îlot soient introduites afin d'éviter la prolifération incontrôlée de zones dévolues à l'hôtellerie via la construction de plusieurs hôtels ;
Que ce réclamant demande que les capacités soient étudiées et revues à la baisse en vue de

handelsgebieden en voor de woonfunctie;

De Commissie is van mening dat dit verzoek relevant is en vraagt aan de Regering om voorschrift 4.2. in die zin te wijzigen. Het is immers zo dat de uitbreiding van een handelszaak buiten het lint voor handelskernen de aanwezigheid van woningen op de bovenverdiepingen van de gebouwen kan verhinderen. De handelszaken van een zekere omvang moeten geconcentreerd worden in de linten voor handelskernen.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de toegestane kantoor- en handelsoppervlakten per gebouw herbekeken en verlaagd zouden worden om te beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 4.5., onder meer door een vermindering van de toelaatbare maximumoppervlakten in de Vijfhoek en de gemeenten van de 1^{ste} kroon, dit om de algemene stedenbouwkundige kenmerken ervan te bewaren (nauwe percelen);

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

d. Voorschrift 4.3.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om het aantal kamers te vergroten tot boven de basismaxima die per gebied worden bepaald, zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun capaciteiten, hun typologie en hun structuren;

Dat er volgens deze reclamant onvoldoende objectieve criteria zijn om de vergroting van het aantal kamers toe te staan, met als gevolg dat de maximaal toelaatbare capaciteit door de vergunningsaanvragers en heel wat Gemeenten wordt beschouwd als een verworvenheid;

Overwegende dat een reclamant vraagt om beperkingen te bepalen voor de toelaatbare totale oppervlakte van hotels per huizenblok, om een ongecontroleerde wildgroei van hotelzones te vermijden door de bouw van verscheidene hotels;
Dat deze reclamant vraagt dat de capaciteiten herbekeken en verlaagd zouden worden om te

répondre aux exigences de la prescription 4.5., notamment en proscrivant des grandes capacités hôtelières dans la partie centrale de la Région,

Que ce réclamant demande également que soit introduit une prescription spécifique qui interdise la démolition du bâti existant datant d'avant 1950 en vue de la création ou l'extension d'hôtels ;
Que ce réclamant demande également que la possibilité d'augmenter la capacité des établissements hôteliers via PPAS soit supprimée ;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

e. Prescription 4.4.

Considérant que l'IBGE et plusieurs réclamants demandent de ne pas modifier la date limite pour déterminer la présence d'un ou plusieurs immeubles dégradés ou à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche ;
Que selon l'IBGE et plusieurs réclamants, le changement de date envisagé est inopportun car il revient à récompenser ceux qui entre 2000 et 2011 ont laissé se développer de nouveaux chancres alors que la prescription était connue ;

Qu'un réclamant estime que la modification de la date pivot condamne de nombreuses friches biologiquement intéressantes, qui pourraient être réservées à la détente, notamment dans les quartiers centraux ;

Considérant que plusieurs réclamants demandent que la prescription 4.4. soit entièrement supprimée ;

Qu'un réclamant propose d'appliquer plutôt l'article 257 du COBAT qui prévoit que les sites d'activités inexploités et inscrits dans un inventaire, doivent faire l'objet d'une réhabilitation et d'une réaffectation de la part des propriétaires. Selon cet article, les réhabilitations/réaffectations sont présumées d'utilité publique et le gouvernement peut les exproprier ;

beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 4.5., onder meer door grote hotelcapaciteiten in het centraal gedeelte van het Gewest te verbieden;

Dat die reclamant eveneens vraagt om een specifiek voorschrift in te voeren dat de afbraak verbiedt van de bestaande bebouwing van vóór 1950 voor de oprichting of uitbreiding van hotels;
Dat deze reclamant eveneens vraagt om de mogelijkheid te schrappen om de capaciteit van hotels uit te breiden via BBP;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

e. Voorschrift 4.4.

Overwegende dat het BIM en verscheidene reclamanten vragen om de limietdatum voor de aanwezigheid van één of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of van één of meerdere braakliggende terreinen niet te wijzigen;
Dat volgens het BIM en verscheidene reclamanten de beoogde wijziging van de datum niet aangewezen is omdat dit inhoudt dat zij die tussen 2000 en 2011 nieuwe stadskankers hebben laten ontstaan, beloofd zouden worden, terwijl het voorschrift gekend was;

Dat een reclamant van mening is dat de wijziging van de scharnierdatum een veroordeling inhoudt van heel wat biologisch interessante braakliggende terreinen, die bestemd zouden kunnen worden voor ontspanning, met name in de centrale wijken;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen om voorschrift 4.4. volledig te schrappen;

Dat een reclamant voorstelt om eerder artikel 257 van het BWRO toe te passen, dat stipuleert dat de sites ingeschreven in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten het voorwerp moeten uitmaken van een rehabilitatie en een herbestemming vanwege de eigenaars. Volgens dat artikel worden de rehabilitaties/herbestemmingen geacht van openbaar nut te zijn, en kan de regering ze onteigenen;

Considérant qu'un réclamant estime par ailleurs qu'avant de modifier la prescription, il faudrait évaluer l'application de la prescription actuelle et de communiquer les résultats de cette évaluation au public ;

Que si la prescription 4.4. est maintenue, ce réclamant demande de prévoir un minimum d'activités économiques et d'augmenter le part réservée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et un réclamant demandent de recenser les îlots dans lesquels le changement de la date pivot du 1^{er} janvier 2000 au 1^{er} janvier 2011 permettra à certains projets de bénéficier de l'application de la prescription particulière 4.4. ;

Qu'un autre réclamant demande également de réaliser l'inventaire des terrains en friche et des immeubles qui répondent aux critères actuels de la 4.4 ;

Considérant qu'un réclamant approuve le changement de la date pivot déterminant l'application de la prescription mais recommande la mise en place d'une date flottante, qui évitera de devoir mettre en place une procédure lourde de modification du PRAS pour effectuer l'adaptation de celle-ci ;

Considérant que l'AATL estime qu'il est positif de favoriser l'application de la prescription 4.4., peu utilisée jusqu'à présent, car elle apporte une garantie de mixité de fonctions et une vue globale d'un projet d'ensemble ;

Considérant que la Commune d'Uccle et un réclamant approuve la modification du programme imposé par la prescription car celle-ci répond à un équilibre fonctionnel pour les programmes mixtes et est adapté aux besoins des quartiers affectés en ZFM ;

Considérant que la Commune d'Uccle, la Commune de Jette et la ville de Bruxelles estiment néanmoins que l'obligation de la réalisation de 5% d'équipements peut être difficile à réaliser, notamment pour les petites surfaces ;

Overwegende dat een reclamant bovendien oordeelt dat men, alvorens het voorschrift te wijzigen, de toepassing van het huidige voorschrift zou moeten evalueren en de resultaten daarvan openbaar zou moeten maken;

Dat indien voorschrift 4.4. wordt behouden, de reclamant vraagt om een minimum aan economische activiteiten te voorzien en het gedeelte voorbehouden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te vergroten;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe en een reclamant vragen om een lijst op te stellen van de huizenblokken waarin de wijziging van de scharnierdatum van 1 januari 2000 naar 1 januari 2011 het mogelijk zou maken om bepaalde projecten te laten profiteren van de toepassing van bijzonder voorschrift 4.4.;

Dat een andere reclamant eveneens vraagt om de inventaris op te stellen van de braakliggende terreinen en gebouwen die beantwoorden aan de huidige criteria van 4.4;

Overwegende dat een reclamant zijn goedkeuring hecht aan de wijziging van de scharnierdatum voor de toepassing van het voorschrift, maar aanbeveelt om een zwevende datum te bepalen, om te vermijden dat men een zware procedure tot wijziging van het GBP zou moeten uitvoeren voor de aanpassing ervan;

Overwegende dat het BROH het positief vindt dat de toepassing wordt bevorderd van het voorschrift 4.4., dat tot op heden weinig gebruikt werd, omdat het een garantie biedt voor de gemengdheid van functies en de globale visie van een totaalproject;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel en een reclamant de wijziging van het door het voorschrift opgelegde programma goedkeuren, omdat deze beantwoordt aan een functioneel evenwicht voor de gemengde programma's en is afgestemd op de behoeften van de wijken in SGG;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel, de Gemeente Jette en de Stad Brussel evenwel van mening zijn dat de verplichting om 5% voorzieningen te realiseren, moeilijk haalbaar kan zijn, in het bijzonder voor de kleine oppervlakten;

Que la Commune de Uccle, la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, la Commune d’Anderlecht et la Commune de Jette estiment plus judicieux de remplacer ce pourcentage par une réflexion globale sur l’ensemble du projet, via par exemple, une charge d’urbanisme obligeant tout développement à contribuer de la sorte à l’amélioration de l’offre en équipements ;

Considérant que la Commune d’Evere et plusieurs réclamants estiment par contre qu’il faut conserver l’imposition de la réalisation de 5% de la superficie plancher d’équipements ;

Considérant que l’AATL estime qu’il faudrait imposer un quota plus important d’équipements ;

Considérant qu’un réclamant demande que les projets d’ensemble prévoient 20 % de logements sociaux afin de récupérer la plus-value générée par l’augmentation des minima de logements à réaliser ;

Considérant qu’un réclamant demande que le programme de la prescription impose un minimum de 25% de superficie plancher d’activités économiques, afin de préserver la mixité du projet ;

Que ce réclamant estime en effet que l’analyse de l’application de la prescription 4.4. du PRAS 2001 a montré qu’il était extrêmement difficile de garantir la mixité des projets, les projets de logements et bureaux étant majoritaires ;

Considérant que la Commune de Woluwé-Saint-Pierre, une partie du CESRBC et plusieurs réclamants demandent qu’un pourcentage minimal soit prévu pour les fonctions faibles (activités économiques) et un pourcentage maximum pour les fonctions fortes (logement) ;

Qu’une partie du CESRBC et plusieurs réclamants estiment en effet que la révision des pourcentages proposée par le projet de PRAS fait perdre à la ZFM sa fonction économique principale ;

Qu’une partie du CESRBC et plusieurs réclamants estiment par ailleurs qu’il faudrait raisonner en termes de superficie au sol pour les activités

Dat de Gemeente Ukkel, de Gemeente Sint-Joost-Ten-Node, de Gemeente Anderlecht en de Gemeente Jette het verstandiger vinden om dat percentage te vervangen door een globale bezinning over het totaalproject, bijvoorbeeld via stedenbouwkundige lasten die elk project zouden dwingen om op die manier bij te dragen tot de verbetering van het aanbod inzake voorzieningen;

Overwegende dat de Gemeente Evere en verscheidene reclamanten daarentegen oordelen dat men het verplichte percentage van 5% van de vloeroppervlakte voor voorzieningen moet behouden;

Overwegende dat het BROH van oordeel is dat men een groter quotum voorzieningen zou moeten opleggen;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de totaalprojecten 20 % sociale woningen zouden bevatten om de meerwaarde te recupereren die wordt gegenereerd door het optrekken van de minimumquota voor de realisatie van woningen;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het programma van het voorschrift een minimum van 25% vloeroppervlakte voor economische activiteiten zou opleggen, om het gemengd karakter van het project te behouden;

Dat deze reclamant namelijk van mening is dat de analyse van de toepassing van voorschrift 4.4. van het GBP 2001 heeft aangetoond dat het bijzonder moeilijk is om het gemengd karakter van de projecten te garanderen, aangezien de woon- en kantoorprojecten veruit in de meerderheid zijn;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe, een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten vragen om een minimaal percentage te voorzien voor de zwakke functies (economische activiteiten) en een maximaal percentage voor de sterke functies (huisvesting);

Dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten namelijk oordelen dat de herziening van de percentages, voorgesteld door het ontwerp van GBP, het SGG zijn economische hoofdfunctie doet verliezen;

Dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten bovendien van mening zijn dat men in termen van grondoppervlakte zou moeten

économiques, car celles-ci n'utilisent généralement pas les étages, tandis que les maxima pour le logement devraient être exprimés en superficie plancher ;

Considérant qu'une partie du CESRBC n'accepte pas les modifications proposées pour la prescription 4.4. ;

Que ces membres du CESRBC et un réclamant demandent que l'on ajoute après le mot « commerce » les mots « constituant le complément usuel et accessoire des affectations visées », afin d'accroître les possibilités de superficie en activités productives et respecter les principes directeurs du schéma de développement commercial ;

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande de maintenir la proportion minimale de logement (35%) afin de ne pas porter atteinte à la mixité de la zone ;

Considérant que la Commune de Berchem-Saint-Agathe estime que la modification de la prescription 4.4. est susceptible de menacer le maintien d'activités économiques bien établies ;

Considérant qu'un réclamant approuve la diminution à 15 % des superficies maximum affectées aux bureaux ;

Considérant qu'un autre réclamant demande de supprimer la fin de la phrase « avec un maximum de 15 % affectés aux bureaux... », afin de ne plus mentionner le bureau dans le programme proposé par la 4.4., étant donné le taux de vacance important des bureaux ;

Considérant que la Commune d'Evere et plusieurs réclamants approuvent l'augmentation de la superficie à réserver aux espaces verts de 10 à 20% car cela permettra de répondre aux besoins d'espaces verts pour les nouveaux habitants ;

Que l'AATL demande qu'un quota plus important d'espace vert soit imposé ;

Qu'un réclamant demande de tenir compte de la recommandation du RIE demandant de garder un contrôle sur les projets immobiliers, afin de

denken voor de economische activiteiten, omdat die doorgaans geen verdiepingen gebruiken, terwijl de maxima voor huisvesting in vloeroppervlakte uitgedrukt zouden moeten worden;

Overwegende dat een deel van de ESRBHG zich verzet tegen de voorgestelde wijzigingen voor voorschrift 4.4. ;

Dat deze leden van de ESRBHG en een reclamant vragen dat men achter het woord "handelszaken" de woorden "die de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de beoogde bestemmingen zijn", dit om meer mogelijkheden te bieden inzake de oppervlakte voor productieactiviteiten en om de basisbeginselen van het schema voor de handelsontwikkeling te respecteren;

Overwegende dat de Gemeente Schaerbeek vraagt om het minimumpercentage voor huisvesting (35%) te behouden om het gemengd karakter van het gebied niet in het gedrang te brengen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem oordeelt dat de wijziging van voorschrift 4.4. een bedreiging zou kunnen vormen voor het behoud van goed gevestigde economische activiteiten;

Overwegende dat een reclamant zijn goedkeuring hecht aan de vermindering tot 15 % van de maximumoppervlakten voor kantoren;

Overwegende dat een andere reclamant vraagt om het einde van de zin "met een maximum van 15% voor kantoren..." te schrappen en de kantoren niet meer te vermelden in het programma dat wordt voorgesteld door 4.4., gelet op de grote leegstand van kantoren;

Overwegende dat de Gemeente Evere en verscheidene reclamanten hun goedkeuring hechten aan de verhoging van de oppervlakte die voorbehouden moet worden voor groene ruimten van 10 naar 20%, omdat men daardoor tegemoet kan komen aan de behoeften van de nieuwe inwoners inzake groene ruimten;

Dat het BROH vraagt om een groter quotum op te leggen voor groene ruimten;

Dat een reclamant vraagt om rekening te houden met de aanbeveling van het MER, dat vraagt om de vastgoedprojecten onder controle te houden,

garantir que ces espaces verts profiteront non seulement aux habitants des nouveaux logements, mais également aux habitants des quartiers environnants ;

Considérant qu'un autre réclamant demande de modifier la prescription afin de prévoir une des deux possibilités suivantes :

- conserver les 10% d'espaces verts imposés actuellement en superficie au sol ;
- augmenter la superficie à 20%, mais en prenant en compte dans le calcul les terrasses jardins, toitures vertes, parkings verdurisés ;

Que ce réclamant craint en effet que cette augmentation de superficie au sol à réserver aux espaces verts mette en péril la faisabilité économique du projet et donc le développement de logements ;

Que selon ce réclamant, dans le cas de la réalisation de projets mixtes (logements/activités économiques), il est déjà difficile d'atteindre les 10% prévus actuellement par la prescription générale 0.2 pour des raisons de contraintes du terrain et de faisabilité économique ;

Que dans le cas de projets mixtes, il est souvent indispensable d'utiliser les toitures des entreprises comme terrasses-jardin des logements afin de renforcer la qualité de ces logements ;

Considérant que l'AATL demande que soit clarifié si la liste établissant les pourcentages alloués aux différentes affectations en cas de réalisation d'un projet d'ensemble est une liste ouverte ou fermée, afin de déterminer si les fonctions autorisées en ZFM via les prescriptions 4.1. à 4.3. le sont également dans le cas de l'application de la 4.4. ;

Considérant qu'un réclamant demande de prévoir des dispositions transitoires à l'application de la modification de la prescription 4.4. proposée par le projet de PRAS ;

Qu'une autre solution proposée par ce réclamant est de compléter la clause de sauvegarde 0.9 du PRAS afin de permettre à certains permis délivrés en l'application du PRAS 2001, d'être modifiés selon ces mêmes dispositions lorsqu'ils ne sont pas encore entièrement exécutés vu leur ampleur ;

dit om er borg voor te staan dat de groene ruimten niet alleen ten goede komen aan de bewoners van nieuwe woningen maar ook aan de bewoners van de omliggende wijken;

Overwegende dat een andere reclamant vraagt om het voorschrift te wijzigen om één van de volgende twee mogelijkheden te voorzien :

- behoud van de 10% grondoppervlakte voor groene ruimten die momenteel wordt opgelegd ;
- optrekken van de oppervlakte tot 20%, maar dan rekening houdend met de tuinterrassen, groene daken, groene parkings;

Dat deze reclamant namelijk vreest dat die toename van de grondoppervlakte voor groene ruimten de economische haalbaarheid van het project in het gedrang zou brengen en dus ook de ontwikkeling van woningen;

Dat het volgens deze reclamant bij de realisatie van gemengde projecten (woningen/economische activiteiten) al moeilijk is om de 10% te halen die momenteel wordt voorzien door algemeen voorschrift 0.2, om redenen die te maken hebben met de beperkingen van het terrein en de economische haalbaarheid;

Dat men bij gemengde projecten vaak gebruik moet maken van de daken van ondernemingen als tuinterrassen voor de woningen om de kwaliteit van die woningen te verbeteren;

Overwegende dat het BROH vraagt om te verduidelijken of de lijst van de percentages die worden toegewezen aan de verschillende bestemmingen in het geval van een totaalproject een open of gesloten lijst vormt, om uit te maken of de functies die in SGG worden toegestaan via de voorschriften 4.1. tot 4.3. eveneens toegestaan worden bij de toepassing van 4.4.;

Overwegende dat een reclamant vraagt om overgangsmaatregelen te voorzien voor de toepassing van de wijziging van het voorschrift 4.4., voorgesteld door het ontwerp van GBP;

Dat deze reclamant een andere oplossing voorstelt die erin bestaat om de bewaringsclausule 0.9 van het GBP aan te vullen om het mogelijk te maken om bepaalde vergunningen, afgeleverd in toepassing van het GBP 2001, te laten wijzigen volgens diezelfde bepalingen wanneer ze door hun omvang nog niet helemaal zijn uitgevoerd;

Que ce réclamant donne pour exemple l'urbanisation de la ZIR 6 A à Tour et Taxis, pour laquelle il est détenteur d'un permis d'urbanisme délivré en 2009 et dont seuls 40% de logements sont prévus mais dont les travaux sont prévus selon un phasage de 10 à 15 ans ;

Considérant que la Commune de Forest demande la fixation d'un minimum de superficie plancher par projet pour l'application de la prescription 4.4. ;

Que selon la Commune, l'absence de seuil minimum d'application aurait pour conséquence que pour répondre au 5% minimum d'équipements, des locaux inadaptés ou inutilisables seraient proposés ;

Considérant qu'un réclamant signale une erreur de traduction dans l'article 4.4. de l'arrêté du projet de modification du PRAS :

« activités autorisées » devraient en effet être traduit par « activiteiten toegelaten in... », comme cela est inscrit dans la prescription 4.4. actuelle ;

Que ce réclamant estime par ailleurs que la prescription, tant dans sa version française que néerlandaise, devrait être rédigée de façon plus claire ;

La Commission rappelle au Gouvernement que dans son avis relatif au PRAS de 2001, elle demandait de pouvoir disposer d'une évaluation des terrains et immeubles potentiellement concernés par la prescription 4.4. Elle estime que cette évaluation est indispensable pour déterminer l'utilité de cette prescription et la nécessité de la conserver.

La Commission insiste donc pour que le Gouvernement lui communique un inventaire des terrains et immeubles concernés. Une évaluation des cas dans lesquels la prescription 4.4. a été utilisée depuis 2001 est également nécessaire.

Dans le cas, où il serait démontré l'opportunité de maintenir cette prescription, la Commission demande au Gouvernement de ne pas modifier la date pivot de la prescription 4.4. afin de ne pas récompenser ceux qui auraient laissé se détériorer un terrain ou un immeuble depuis 2001. La Commission rappelle que cette prescription avait à l'origine pour but de supprimer les chancres urbains et qu'il n'y a pas de raison d'élargir

Dat deze reclamant als voorbeeld de urbanisatie van GGB 6 A in Thurn & Taxis aanhaalt, waarvoor hij houder is van een stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd in 2009 en waar slechts 40% woningen is voorzien, maar waarvan de werken zijn gepland in diverse fasen over een termijn van 10 tot 15 jaar;

Overwegende dat de Gemeente Vorst vraagt om een minimale vloeroppervlakte te bepalen per project voor de toepassing van voorschrift 4.4.;

Dat volgens de Gemeente het gebrek aan zo'n minimumdrempel ertoe zou leiden dat men, om tegemoet te komen aan het vereiste minimum van 5% voorzieningen, lokalen zou aanbieden die niet aangepast of onbruikbaar zijn;

Overwegende dat een reclamant wijst op een vertaalfout in artikel 4.4. van het besluit van ontwerp tot wijziging van het GBP :

"activités autorisées" zou vertaald moeten worden als "activiteiten toegelaten in", zoals in het bestaande voorschrift 4.4.;

Dat deze reclamant bovendien van oordeel is dat het voorschrift, zowel in de Franse als in de Nederlandse versie, duidelijker opgesteld zou moeten worden;

De Commissie herinnert de Regering eraan dat ze in haar advies met betrekking tot het GBP van 2001 reeds vroeg om te kunnen beschikken over een evaluatie van de gronden en gebouwen waarop voorschrift 4.4. mogelijk betrekking zou kunnen hebben. Ze is van mening dat een dergelijke evaluatie onontbeerlijk is om het nut van dit voorschrift te kunnen bepalen en te kunnen oordelen of het al dan niet behouden moet worden.

De Commissie verzoekt de Regering dan ook met aandrang om haar een inventaris te bezorgen van de betrokken gronden en gebouwen. Een evaluatie van de gevallen waarin voorschrift 4.4. werd gebruikt sinds 2001 is eveneens noodzakelijk.

Indien zou worden aangetoond dat het aangewezen is om dit voorschrift te behouden, vraagt de Commissie de Regering om de scharnierdatum van voorschrift 4.4. niet te wijzigen, ten einde diegenen die een grond of gebouw zouden hebben laten verloederen sinds 2001, niet te belonen. De Commissie herinnert eraan dat dit voorschrift aanvankelijk tot doel had om stadskankers weg te werken, en dat er geen

l'application de cette règle transitoire, destinée à régler un phénomène ponctuel.

Elle demande également d'effectuer les modifications suivantes :

- *Indiquer que le commerce et le bureau doivent être le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions ;*
- *supprimer la référence aux 15 % de bureaux, et n'autoriser que les activités autorisées en zone d'industries urbaines ;*

Un membre approuve la modification de la prescription 4.4 telle qu'elle est proposée, ainsi que la modification de la date pivot afin de permettre que les nouveaux chancre nés entretemps puissent faire l'objet de projets immobiliers.

Un membre demande le maintien des prescriptions relatives au bureau au motif que cette prescription vise à rendre les sites attractifs aux promotions immobilières. Modifier ce point risque de porter préjudice à l'intérêt de cette prescription.

La Commission approuve par ailleurs l'augmentation du minimum d'espaces verts à réaliser et l'introduction d'un minimum d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

f. Prescription 4.5.

Considérant qu'un réclamant demande que le concept de « compatibilité avec l'habitation » soit précisé, notamment par la définition de quotas minimal ou maximal par îlot suivant les zones ;

Que ce réclamant estime que la prescription 4.5. est trop vague, et est l'objet d'interprétations peu cohérentes de projet en projet ou d'une commune à l'autre ;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

reden is om de toepassing uit te breiden van deze overgangsmaatregel, die bedoeld was om een zeer tijdelijk probleem aan te pakken.

Ze vraagt eveneens om de volgende wijzigingen aan te brengen :

- *Vermelden dat de handelszaken en kantoren de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de andere functies moeten vormen;*
- *de verwijzing naar 15 % kantoren schrappen, en enkel de activiteiten vergunnen die toegestaan zijn in gebied voor stedelijke industrie;*

Eén lid hecht zijn goedkeuring aan de voorgestelde wijziging van het voorschrift 4.4, alsook aan de wijziging van de scharnierdatum, dit opdat de nieuwe stadskankers die in de tussentijd ontstaan zijn, het voorwerp zouden kunnen uitmaken van vastgoedprojecten.

Eén lid vraagt het behoud van de voorschriften met betrekking tot de kantoren omdat dit voorschrift tot doel heeft de sites aantrekkelijk te maken voor vastgoedpromoties. De wijziging van dit punt zou het nut van dat voorschrift in het gedrang kunnen brengen..

De Commissie hecht overigens haar goedkeuring aan de verhoging van de minimumoppervlakte voor de te verwezenlijken groene ruimten evenals aan de invoering van een minimumquotum voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

f. Voorschrift 4.5.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het concept "verenigbaar met de huisvesting" gepreciseerd zou worden, met name door het bepalen van minimum- of maximumquota per huizenblok volgens de gebieden;

Dat die reclamant oordeelt dat voorschrift 4.5. veel te vaag is en vatbaar is voor uiteenlopende interpretaties van project tot project of van gemeente tot gemeente;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Considérant que l'IBGE demande que la prescription 4.5. soit modifiée de la manière suivante :

« Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4. :

0° Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois ;

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

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation » ; ;

La Commission estime que cette demande devrait plutôt faire l'objet d'une nouvelle prescription générale relative à l'ensemble des zones du PRAS, sur le modèle de la prescription 0.6. (voir supra)

Overwegende dat het BIM vraagt dat voorschrift 4.5. als volgt zou worden gewijzigd :

"Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1 tot 4.4 ::

0° De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij tot de realisatie van het Brussels groen netwerk en ecologisch netwerk;

1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend natuurlijk en bebouwd stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting”;

De Commissie oordeelt dat dit verzoek eerder het voorwerp zou moeten uitmaken van een nieuw algemeen voorschrift van toepassing op alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6. (zie hoger)

3.2.3. ZEMU

a. Généralités

Considérant que la Commune d'Evere, une partie du CESRBC, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, la Région flamande et plusieurs réclamants souscrivent au concept de la ZEMU ;

Que pour certains, comme une partie du CESRBC, des modifications doivent néanmoins être apportées aux prescriptions proposées ;

Que l'objectif recherché par la création de cette zone couvre de nouvelles dimensions économiques, sociales, culturelles et d'environnement ;

Que les activités en ZEMU pourraient présenter l'avantage d'offrir des emplois locaux de proximité, principalement dans des petites entreprises, davantage accessibles à la population bruxelloise et requérant une mobilité plus douce ;

Que le choix de la Région Bruxelloises de répondre à l'essor démographique en densifiant le tissu urbain s'aligne sur la vision du « Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen » et du « Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan van de abakening van het VSGB » de la Région flamande ;

Considérant que plusieurs réclamants se réjouissent de constater que plusieurs points majeurs évoqués dans le rapport de synthèse du groupe de travail du Conseil de Coordination Economique dans le cadre de l'élaboration du PRDD et relatif à l'avenir des activités économiques, aient trouvé une réponse positive dans le projet de modification du PRAS ;

Qu'il ressort du rapport de synthèse de ce groupe de travail que les activités économiques productives doivent désormais être considérées comme une fonction faible à protéger tout particulièrement ;

Que les suggestions émises par le rapport de synthèse demandaient de rééquilibrer les fonctions logement et activités économiques via :

- le maintien de zones pour les activités productives et le tertiaire « lourd » où l'affectation économique est prioritaire et qui bénéficient de verrous par rapport au logement ;
- un meilleur contrôle de la prolifération des

3.2.3. OGSO

a. Algemeenheden

Overwegende dat de Gemeente Evere, een deel van de ESRBHG, de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, het Vlaams Gewest en verscheidene reclamanten zich scharen achter het concept van het OGSO;

Dat echter volgens sommigen, waaronder een deel van de ESRBHG, wijzigingen nodig zijn aan de voorgestelde voorschriften;

Dat het doel dat wordt beoogd door de invoering van dit gebied nieuwe economische, sociale, culturele en milieudimensies bestrijkt;

Dat de activiteiten in OGSO het voordeel zouden kunnen bieden dat ze plaatselijke werkgelegenheid bieden, in hoofdzaak in kleine ondernemingen, die toegankelijker zijn voor de Brusselse bevolking en meer een zachte mobiliteit vereisen;

Dat de keuze van het Brussels Gewest om in te spelen op de bevolkingsgroei door een verdichting van het stadweefsel strookt met de visie van het "Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" en het "Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de afbakening van het VSGB" van het Vlaams Gewest;

Overwegende dat verscheidene reclamanten blij zijn met de vaststelling dat verscheidene kernpunten van het syntheserapport van de werkgroep van de Raad voor Economische Coördinatie in het kader van de uitwerking van het GPDO en met betrekking tot de toekomst van de economische activiteiten, een positief antwoord kregen in het ontwerp van wijziging van het GBP;

Dat uit het syntheserapport van die werkgroep blijkt dat de economische productieactiviteiten voortaan beschouwd moeten worden als een zwakke functie die bijzondere bescherming verdient;

Dat de voorstellen van het syntheserapport vereisten dat men het evenwicht herstelt tussen de woonfuncties en economische activiteiten via :

- het behoud van gebieden voor productieactiviteiten en de "zware" tertiaire sector, waar de economische bestemming prioritair is en afschermingsmechanismen bestaan tegen de huisvesting;
- een betere controle van de wildgroei van

logements en bordure de ces zones par la création de « zones tampons » ;

- revoir la protection apportée aux espaces verts et aux équipements par les prescriptions 0.2 et 0.7. dans ces zones, afin de renforcer la sécurité juridique ;
- la densification des quelques surfaces restant disponibles pour les industries et diminuer les coûts induits par leur application, lorsqu'ils sont disproportionnés ;
- revoir à la hausse les seuils autorisés pour les activités économiques dans les zones d'habitat et de forte mixité ;
- la fixation de pourcentages minima de surfaces d'activités économiques productives par îlot dans les zones mixtes (50/50) et les zones de forte mixité (75/25) ;
- L'imposition systématique de pourcentages pour les équipements et les commerces dans les projets de grande taille dans les zones mixtes et de forte mixité, en tenant compte de leur impact sur les pôles commerciaux existants ;

Que selon ces réclamants, l'introduction des ZEMU dans les prescriptions du PRAS permet désormais de répondre à la plupart de ces suggestions ;

Considérant que le CERBC et plusieurs réclamants recommandent au contraire que les zones d'industries urbaines et les zones d'activités portuaires et de transport ne soient pas transformées en ZEMU et que l'article 4 du projet de PRAS soit entièrement supprimé ;

Que selon ces réclamants, la création de ZEMU sur les terrains abritant des activités industrielles ne semble en effet pas judicieuse en raison des éléments suivants :

- des coûts de viabilisation des ZEMU importants, qui nécessiteront des investissements conséquents, en ce compris pour les pouvoirs publics : création de desserte en transports en commun, de voiries, de réseaux de toute nature (eau, gaz, égouts), création d'équipements,... ainsi que des coûts de dépollution accrus pour atteindre les normes requises pour abriter du logement ;
- le risque que la présence de logement chasse les activités économiques déjà

woningen in de rand van die gebieden door de creatie van "bufferzones";

- herziening van de bescherming van de groene ruimten en voorzieningen door de voorschriften 0.2 en 0.7. in deze gebieden, om de rechtszekerheid te vergroten;
- verdichting van de enkele oppervlakten die nog beschikbaar zijn voor industrie en vermindering van de kosten voor het gebruik ervan, indien die buiten proportie zijn;
- verhoging van de toegestane drempels voor economische activiteiten in woongebieden en sterk gemengde gebieden;
- het vastleggen van minimumpercentages voor de oppervlakten van economische productieactiviteiten per huizenblok in gemengde gebieden (50/50) en sterk gemengde gebieden (75/25);
- het systematisch opleggen van percentages voor voorzieningen en handelszaken in grootschalige projecten in gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden, rekening houdend met hun impact op de bestaande handelsspolen;

Dat volgens deze reclamanten de invoering van de OGSO in de voorschriften van het GBP het voortaan mogelijk zal maken om aan de meeste van die voorstellen tegemoet te komen;

Overwegende dat de Milieuraad voor het BHG en verscheidene reclamanten daarentegen aanbevelen dat de gebieden voor stedelijke industrie en de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer niet getransformeerd zouden worden in OGSO en dat artikel 4 van het ontwerp van GBP volledig geschrapt zou worden;

Dat volgens deze reclamanten de creatie van OGSO op terreinen met industriële activiteiten niet verstandig lijkt om de volgende redenen:

- de aanzienlijke kosten voor de viabilisering van de OGSO, die grote investeringen zouden vereisen, ook voor de overheden : bediening met het openbaar vervoer, aanleg van wegen, netwerken allerhande (water, gas, rioleringen), de oprichting van voorzieningen,... alsook de hogere kosten voor de sanering om te voldoen aan de normen voor huisvesting;
- het risico dat de aanwezigheid van woningen reeds aanwezige economische activiteiten wegjaagt die weinig verenigbaar zijn met die woonfunctie, die van industriële aard zijn en

- présentes et peu compatibles avec cette fonction, de nature industrielle et occupant de la main d'œuvre peu qualifiée ;
- le risque que les promoteurs ne réalisent que du logement de standing et non abordable, notamment pour pallier à un coût d'assainissement du sol élevé ;
 - le risque que des normes plus strictes en matière acoustique et d'assainissement du sol soient défavorables au maintien d'une activité de type industriel dans ces zones ;
 - le fait que la présence du logement hypothèque également les activités industrielles présentes dans les ZIU contiguës aux ZEMU ;
 - le fait que le projet méconnaît les rôles importants joués par le canal et le chemin de fer en tant que modes de transport doux ;
 - le fait que le projet n'apporte pas de réponse réelle à la croissance démographique, qui est principalement le fait du solde naturel positif des quartiers populaires et de l'arrivée de migrants pauvres ;
 - le fait que les changements d'affectation en ZEMU marginalisent la capacité de reproduction de la ville sur elle-même, la rénovation urbaine et les PME qui sont susceptibles de réaliser ce travail

Considérant que plusieurs réclamants demandent que le concept d'industrie en milieu urbain soit ultérieurement développé en l'intégrant au processus d'élaboration du PRDD, dans le cadre d'une véritable réflexion sur le projet de ville à développer ;

Que les discussions concernant la place de l'industrie et du logement dans le PRDD devraient être rendues publiques ;

Qu'un réclamateur demande que dans le cadre de l'élaboration du PRDD, la création d'une zone pour l'économie urbaine mixte tienne compte des conditions suivantes :

- la redistribution des plus values générées par le changement d'affectation, notamment à destination de la création de logements sociaux ;
- l'élaboration d'une vision stratégique globale pour l'aménagement des pôles de ZEMU, tel que le recommande le RIE. Cette vision globale est nécessaire pour permettre

- die werk verschaffen voor laaggeschoolde arbeiders;
- het risico dat de promotoren enkel dure standingwoningen creëren, met name om de hoge kosten voor de bodemsanering te compenseren;
 - het risico dat strengere normen inzake geluidshinder en bodemsanering ongunstig zouden zijn voor het behoud van industriële activiteiten in deze gebieden;
 - het feit dat de aanwezigheid van woningen ook de industriële activiteiten zou hypothekeren in de GSI die grenzen aan de OGSO;
 - het feit dat het ontwerp geen oog heeft voor de belangrijke rol van het kanaal en de spoorweg als zachte vervoerswijzen;
 - het feit dat het ontwerp geen echt antwoord biedt op de bevolkingsgroei, die voornamelijk voortvloeit uit het positief natuurlijk saldo van de volkswijken en van de komst van arme migranten;
 - het feit dat de bestemmingswijzigingen in OGSO leiden tot een marginalisering van de reproductiecapaciteit van de stad zelf, de stadsvernieuwing en de KMO's die dat werk zouden kunnen uitvoeren;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen dat het concept van de industrie in stedelijke omgeving in latere instantie ontwikkeld zou worden door dit te integreren in het proces voor de uitwerking van het GPDO, in het kader van een heuse bezinning over het uit te bouwen stadsproject;

Dat de discussies met betrekking tot de plaats van de industrie en de huisvesting in het GPDO openbaar gemaakt zouden moeten worden;

Dat een reclamant vraagt dat men, in het kader van de uitwerking van het GPDO, bij de creatie van een gebied voor de gemengde stedelijke economie rekening zou houden met de volgende voorwaarden :

- de herverdeling van de meerwaarden die worden gegenereerd door de bestemmingswijziging, met name voor de creatie van sociale woningen;
- de uitwerking van een globale strategische visie voor de inrichting van de OGSO-polen, zoals wordt aanbevolen door het MER. Die

- le développement des activités industrielles et d'autres activités moins lucratives que le logement ainsi que pour tenir compte des réalités spécifiques à chaque pôle. La vision globale devra dépasser une simple organisation de la mixité et devra également prendre en compte d'autres aspects tels que l'intégration au maillage vert, les types de logements, la création d'espaces publics... ;
- une coordination forte et un contrôle de qualité : la plupart des ZEMU rassemblent différents propriétaires qui doivent se coordonner pour permettre l'aménagement harmonieux de ces zones et la réalisation du programme déterminé par la vision globale. De plus, le bouwmeester ou un jury d'expert pourrait être consulté pour évaluer les projets par rapport à leur intégration dans le tissu urbain ;
 - Un suivi : l'introduction de la mixité dans les zones d'industries urbaines peut avoir des effets difficiles à prévoir. Le développement de ces zones doit donc être suivi de près pour évaluer si le logement est effectivement réalisé, si ce logement est accessible à tous et si les activités productives restent effectivement la fonction principale de la zone. Des indicateurs doivent être développés à cet effet ;
 - une sélection objective et un débat public au sujet du choix des zones dans lesquelles la mixité doit être introduite. Cette sélection doit se baser sur les projets qui sont sur la table et non sur une analyse générale des zones elles-mêmes. D'autre part, comme le montre le RIE, il faut également tenir compte de la densité des quartiers environnants, de l'accessibilité, du degré de pollution du sol, des propriétaires des sites, et des zones Seveso situées à proximité ;
 - un réel rôle de régulateur de la part de l'autorité régionale. L'autorité devrait ainsi proposer un périmètre de préemption dans les îlots des ZEMU potentielles afin de limiter la spéculation et mener une politique foncière active.
- globale visie is noodzakelijk voor de ontwikkeling van industriële activiteiten en andere activiteiten die minder lucratief zijn dan huisvesting, alsook om rekening te houden met de specifieke realiteit van elke pool. De globale visie moet verder reiken dan een eenvoudige organisatie van het gemengd karakter en moet tevens rekening houden met andere aspecten zoals de integratie in het groen netwerk, de woningtypes, de creatie van openbare ruimten;
- een sterke coördinatie en een kwalitatieve controle : de meeste OGSO groeperen verschillende eigenaars die zich op mekaar moeten afstemmen om de harmonische ontwikkeling van die gebieden en de realisatie van het in de globale visie vastgelegde programma mogelijk te maken. Bovendien zou de bouwmeester of een vakjury geraadpleegd kunnen worden om de projecten te evalueren op grond van hun integratie in het stadsweefsel;
 - Een opvolging : de invoering van een gemengd karakter in de gebieden voor stedelijke industrie kan gevolgen hebben die moeilijk in te schatten zijn. De ontwikkeling van deze gebieden moet dus op de voet opgevolgd kunnen worden om te evalueren of er effectief huisvesting wordt gerealiseerd, of die woningen toegankelijk zijn voor iedereen en of de productieactiviteiten daadwerkelijk de hoofdfunctie blijven in het gebied. Daartoe moeten indicatoren worden uitgewerkt;
 - een objectieve selectie en een openbaar debat rond de keuzes van de gebieden waarin het gemengd karakter moet worden ingevoerd. Die selectie moet gebaseerd worden op de projecten die op tafel liggen en niet op een algemene analyse van de gebieden zelf. Anderzijds, zoals het MER aantoont, moet eveneens rekening worden gehouden met de dichtheid van de omliggende wijken, de toegankelijkheid, de graad van verontreiniging van de bodem, de eigenaars van de sites, en de Seveso-gebieden in de buurt;
 - een heuse regulerende rol vanwege de gewestelijke overheid. De overheid zou aldus een voorkeperimeter moeten voorstellen in de huizenblokken van de

potentiële OGSO om de speculatie te beperken en een actief grondbeleid te voeren.

Considérant que l'IBGE demande que les considérants suivants soient ajoutés sous le titre 2.4. de l'arrêté adoptant le projet de modification du PRAS :

« Considérant également que l'augmentation de la part réservée au logement implique la nécessité de garantir une superficie au sol réservée aux espaces verts perméables de 20 % afin d'assurer un environnement de qualité, de contribuer à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois et de lutter contre le risque d'inondation "

« Que la présence de logements appelle à particulièrement soigner les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords afin de permettent leur intégration dans l'environnement urbain, d'éviter la percolation et les phénomènes de réverbérations des ondes sonores, ainsi que de contribuer à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois » ;

Que cet ajout vise à que soit requise l'obligation de soigner les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords afin de permettre leur intégration dans l'environnement urbain, d'éviter sa percolation et les phénomènes de réverbérations des ondes sonores, ainsi que de contribuer à la réalisation du maillage vert ;

Considérant que l'IBGE demande l'affectation en zone d'espace vert d'une partie des ZEMU actuellement non-bâties ;

Que cette affectation en espaces verts vise à maintenir l'offre relative en espaces verts par habitant ; réduire les disparités régionales en la matière et réduire la pression récréative susceptible de s'exercer sur les sites de haute valeur biologique présents à proximité ;

Overwegende dat het BIM vraagt dat de volgende consideransen zouden worden toegevoegd onder titel 2.4. van het besluit tot goedkeuring van het ontwerp van wijziging van het GBP:

"Overwegende eveneens dat de toename van het quotum voorbehouden voor huisvesting de noodzaak met zich meebrengt om een grondoppervlakte voor doorlaatbare groene ruimten van 20% te voorzien om een kwalitatief leefmilieu te garanderen, bij te dragen tot de realisatie van het Brussels groen netwerk en ecologisch netwerk en om het overstromingsgevaar tegen te gaan."

"Dat de aanwezigheid van woningen vereist dat men in het bijzonder aandacht schenkt aan de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en aan de landschapsinrichting van hun naaste omgeving, dit met het oog op hun integratie in de stedelijke omgeving, om de doorsijpeling en de weerkaatsing van geluidsgolven te voorkomen, alsook om bij te dragen tot de realisatie van het Brussels groen netwerk en ecologisch netwerk";

Dat deze toevoeging tot doel heeft om te voorzien in de verplichting om aandacht te schenken aan de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en de landschapsinrichting van hun naaste omgeving, met het oog op hun integratie in de stedelijke omgeving, om de doorsijpeling en de weerkaatsing van geluidsgolven te voorkomen, alsook om bij te dragen tot de realisatie van het groen netwerk;

Overwegende dat het BIM vraagt om een deel van de OGSO die momenteel onbebouwd zijn, te bestemmen als groengebied;

Dat die bestemming voor groene ruimten tot doel heeft het relatieve aanbod van groene ruimten per inwoner in stand te houden; om de gewestelijke discrepanties terzake te verminderen en de mogelijke recreatieve druk te verminderen op de gebieden met hoogbiologische waarde in de buurt;

Considérant que l'AATL insiste pour que le développement des ZEMU tienne compte des possibilités d'y aménager des couloirs de végétations et d'y développer le maillage écologique ;

Considérant que l'AATL attire l'attention sur le fait que la création des ZEMU augmente le nombre de types de zones définies au sein du PRAS, ce qui peut complexifier son application ;

Que l'AATL demande dès lors que lors de la prochaine révision du PRAS, le PRAS soit rationalisé en ce qui concerne les zones partageant un même objectif (ZFM-ZEMU notamment) ;

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et un réclamant estiment que les exemples de secteurs d'activités cités par l'exposé des motifs (p.14) ne sont pas représentatifs de l'ensemble des secteurs d'activités susceptibles d'être concerné par la disposition ;

Que le Conseil Economique et Social et un réclamant souhaiteraient que le PRAS donne des indications plus précises sur le type d'activités liées à la nouvelle économie qu'il aimerait voir s'implanter en ZEMU ;

Considérant qu'un réclamant regrette que le projet de modification du PRAS ne soit pas accompagné d'une démarche de prospective industrielle et de reconversion ;

Que l'arrivée de nouveaux habitants nécessitera le développement des emplois et une politique industrielle ;

Que Bruxelles ne dispose pas d'autres réserves foncières que les ZIU et les ZAPT actuelles pour le développement des entreprises ;

Considérant que plusieurs réclamants demandent que les ZIU ne soient pas transformées en ZEMU tant que les autres alternatives n'auront pas été envisagées ;

Qu'un réclamant demande de ne pas ouvrir de nouvelles zones au logement en sacrifiant des zones d'industries tant que les programmes de ZIR destinées à recevoir du logement n'ont pas été réalisés (Gare de l'Ouest, Josaphat, Tours et Taxis....) ;

Overwegende dat het BROH het belang onderstreept om bij de ontwikkeling van de OGSO rekening te houden met de mogelijkheden om er groene corridors in te richten en er het ecologisch netwerk te ontwikkelen;

Overwegende dat het BROH de aandacht vestigt op het feit dat de creatie van OGSO leidt tot een toename van het aantal gebiedstypes dat in het GBP wordt gedefinieerd, wat de toepassing van het plan ingewikkelder kan maken;

Dat het BROH derhalve vraagt dat men het GBP bij zijn volgende herziening zou rationaliseren op het vlak van gebieden met eenzelfde doelstelling (zoals de SGG en OGSO);

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en een reclamant van mening zijn dat de voorbeelden van activiteitensectoren die worden aangehaald in de memorie van toelichting (p.14) niet representatief zijn voor alle activiteitensectoren waarop de bepaling betrekking heeft;

Dat de Economische en Sociale Raad en een reclamant wensen dat het GBP preciezere indicaties zou geven aangaande het type activiteiten dat gekoppeld is aan de nieuwe economie die het graag zou inplanten in de OGSO;

Overwegende dat een reclamant betreurt dat het ontwerp van wijziging van het GBP niet gepaard gaat met een prospectieve aanpak inzake industrie en reconversie;

Dat de komst van nieuwe inwoners de ontwikkeling van werkgelegenheid en een industrieel beleid zal vereisen;

Dat Brussel geen andere grondreserves heeft dan de huidige GSI en de GHV voor de ontwikkeling van de ondernemingen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen dat de GSI niet zouden worden getransformeerd in OGSO zolang de andere alternatieven niet bestudeerd werden;

Dat een reclamant vraagt om geen nieuwe gebieden open te stellen voor huisvesting door industriegebieden op te offeren zolang de programma's van GGB die bestemd zijn voor de bouw van woningen niet gerealiseerd werden (Weststation, Josaphat, Thurn & Taxis....) ;

Qu'un autre réclamant s'interroge sur le fait qu'environ 20% des ZIU soient transformées en ZEMU sans tenir compte au préalable des possibilités de densification, transformation de bâtiments existant et des immeubles vides dans les zones d'habitats ;

Considérant qu'un réclamant demande que soient explicités clairement les motifs qui ont présidé au choix du changement d'affectation en ZEMU de certaines ZFM, représentant quelques îlots isolés ;

Que ce réclamant s'interroge par ailleurs sur le fait que certaines zones actuellement réservées aux activités économiques et situées dans d'anciennes zones d'entreprises à caractère urbain du premier PRD comme, par exemple, la ZIR Van Volxem sont, dans le cadre du projet de modification du PRAS, dédiées au logement et ce, malgré la proximité avec le chemin de fer ;

Considérant qu'une partie du CESRBC, la CRMS et certains réclamants constatent que les critères repris dans l'exposé des motifs (p.13) pour caractériser une ZEMU ne correspondent pas toujours aux caractéristiques effectives des ZEMU retenues ;

Que la CRMS estime de plus que le critère suivant « l'introduction de logements pourrait se faire sans mettre en péril la fonction économique principale » (p.13 exposé des motifs) semble peu respecté, étant donné les impacts de l'évolution du prix du foncier qui pourraient chasser les entreprises existantes ;

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de modification partielle du PRAS a été élaboré trop vite et a surtout répondu à des intérêts privés, notamment en ce qui concerne le choix des 6 pôles de ZEMU ;

La Commission partage une partie des considérations énoncées.

Elle se pose la question de l'urgence d'une modification du PRAS2001 compte tenu que la plupart des ZEMU sont occupées. D'autres zones, telles que les ZIR à programme et la densification des ZH auraient pu accueillir du logement et répondre ainsi à la croissance démographique.

Dat een andere reclamant vraagtekens plaatst bij het feit dat zowat 20% van de GSI zou worden omgevormd tot OGSO zonder vooraf rekening te houden met de mogelijkheden inzake de verdichting, de verbouwing van bestaande gebouwen en leegstaande gebouwen in de typische woongebieden;

Overwegende dat een reclamant vraagt om duidelijk de redenen toe te lichten die aan de basis lagen van de keuze om de bestemming van sommige GSI, die enkele alleenstaande huizenblokken omvatten, te wijzigen in OGSO;

Dat die reclamant ook vragen stelt bij het feit dat sommige gebieden die vandaag voorbehouden zijn voor economische activiteiten en gelegen zijn in vroegere gebieden voor stedelijke industrie van het eerste GBP, zoals bijvoorbeeld het GGB Van Volxem, in het kader van het ontwerp van wijziging van het GBP, voorbehouden zouden worden voor huisvesting, ondanks de nabijheid van de spoorweg;

Overwegende dat een deel van de ESRBHG, de KCML en sommige reclamanten vaststellen dat de criteria die in de memorie van toelichting (p.13) worden aangehaald als kenmerken voor een OGSO, niet altijd stroken met de effectieve kenmerken van de weerhouden OGSO;

Dat de KCML bovendien oordeelt dat het volgende criterium "er zouden woningen gevestigd kunnen worden zonder de economische hoofdfunctie in gevaar te brengen" (p.13 memorie van toelichting) weinig gerespecteerd wordt, gelet op de impact van de evolutie van de grondprijzen die de bestaande ondernemingen zou kunnen verjagen;

Overwegende dat een reclamant vindt dat het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP te snel werd uitgewerkt en vooral inspeelt op private belangen, met name inzake de keuze van de 6 OGSO-polen;

De Commissie is het eens met een aantal van de geformuleerde beschouwingen.

Ze stelt zich vragen bij de dringendheid van een wijziging van het GBP 2001, aangezien de meeste OGSO reeds in gebruik zijn. Andere gebieden, zoals de GGB, die een programma hebben, en de verdichting van de WG hadden ook kunnen dienen voor bijkomende huisvesting en aldus een antwoord kunnen bieden op de bevolkingsgroei.

La Commission estime que la modification du PRAS aurait du suivre l'adoption du PRDD et non la précéder. Certaines considérations liées au ZEMU concernent le projet de ville du PRDD, tels que le redéploiement et la structuration de l'industrie dans la Région, les secteurs de l'économie à développer...et ne trouvent pas de réponse dans le projet de modification du PRAS. Elle estime qu'il aurait également fallu débattre des éléments permettant à une entreprise d'être compatible avec le logement avant de modifier le PRAS.

La Commission s'interroge par ailleurs sur la manière dont les ZEMU apportent une réponse réelle au défi démographique. La Commission regrette que le projet de PRAS n'apporte pas d'estimation du nombre de logements potentiels qui pourraient être créés en ZEMU.

La Commission est d'avis qu'il faut éviter d'accroître la complexité du PRAS en augmentant le nombre de zones existantes.

Elle estime que des alternatives auraient pu être envisagées plutôt que de créer une nouvelle zone au PRAS. Une alternative intéressante aurait été de modifier la prescription relative aux ZFM (afin de protéger davantage les activités productives), d'affecter certaines ZIU actuelles en ZFM et d'affecter certaines ZFM actuelles dans lesquelles le logement est déjà fortement présent en zone d'habitation.

D'autre part la Commission partage l'idée que le développement de logements dans les ZEMU doit s'accompagner d'éléments qualitatifs, tels que la présence de suffisamment d'espaces verts ou l'aménagement de couloirs de végétations participant au maillage vert et écologique. (voir demande de la Commission concernant la prescription 4 bis 3).

La Commission estime enfin que les choix qui ont présidé à la modification de certaines zones sont insuffisamment motivés, tels que la modification de certaines ZFM en ZEMU. De même, elle constate, comme certains réclamants, que les critères énoncés pour le choix des ZEMU ne sont rencontrés que très partiellement.

b. Mécanisme de Sauvegarde pour les entreprises existantes

Considérant que la Commune de Jette, le CESRBC et plusieurs réclamants demandent qu'une clause

De Commissie is van mening dat de wijziging van het GBP er had moeten komen na de goedkeuring van het GPDO en niet omgekeerd. Sommige beschouwingen met betrekking tot de OGSO gaan over het stadsproject van het GPDO, zoals de herontwikkeling en herstructurering van de industrie in het Gewest, de uit te bouwen sectoren van de economie... en vinden geen antwoord in het ontwerp van wijziging van het GBP. Ze vindt eveneens dat de discussie over de elementen die ervoor zorgen dat een onderneming verenigbaar is met de huisvesting, had moeten gevoerd worden alvorens het GBP te wijzigen.

De Commissie vraagt zich overigens af op welke manier de OGSO een reëel antwoord bieden op de demografische uitdaging. De Commissie betreurt dat het ontwerp van GBP geen raming geeft van het potentieel aantal woningen dat zou kunnen worden verwezenlijkt in de OGSO.

De Commissie is van mening dat men dient te vermijden dat het GBP nog complexer wordt door het aantal bestaande gebieden nog te laten toenemen.

Ze vindt dat er alternatieven hadden kunnen worden onderzocht in plaats van een nieuw gebied te creëren in het GBP. Een interessant alternatief had erin kunnen bestaan om het voorschrift met betrekking tot de SGG te wijzigen (om de productieactiviteiten beter te beschermen), om bepaalde huidige GSI te wijzigen in SGG en om sommige huidige SGG waar de huisvesting al sterk vertegenwoordigd is, te wijzigen in woongebied.

Anderzijds is de Commissie het ermee eens dat de ontwikkeling van woningen in de OGSO gepaard moet gaan met kwalitatieve elementen, zoals de aanwezigheid van voldoende groene ruimten of de aanleg van groene corridors die bijdragen tot het groen en ecologisch netwerk. (zie verzoek van de Commissie met betrekking tot voorschrift 4 bis 3).

De Commissie meent tot slot dat de keuzes die aan de basis lagen van de wijziging van bepaalde gebieden, onvoldoende gemotiveerd worden, zoals de wijziging van sommige SGG in OGSO. Net zoals sommige reclamanten, stelt ze trouwens vast dat de voorgestelde criteria voor de keuze van de OGSO slechts gedeeltelijk zijn opgevolgd.

b. Bewaringsmechanisme voor de bestaande ondernemingen

Overwegende dat de Gemeente Jette, de ESRBHG en verscheidene reclamanten vragen om in de

de sauvegarde pour les entreprises existantes soit insérée dans les prescriptions de la ZEMU ;

Considérant que la Commune de Jette et plusieurs réclamants proposent d'ajouter à l'article 4 du projet de modification partielle du PRAS la prescription 4 bis 5 suivante : « Clause de sauvegarde : Pour les immeubles existants occupés par des activités productives, quelle que soit la surface de l'immeuble, la réalisation de travaux d'extension, de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction n'entraînent ni l'obligation prévue par la 4 bis 3 ni celle prévue par la 4 bis 4 1^{er} alinéa » ;

Que cette demande répond à la nécessité de protéger les entreprises existantes situées dans les futures ZEMU et d'éviter le risque de rendre ces zones peu fonctionnelles pour les activités productives ;

Que le phénomène de transformation de bâtiments industriels en logement a déjà été observé en ZFM, où, selon l'Observatoire des Permis Logements n°1 (2011), la production de logements est surreprésentée ;

Que cette clause devrait permettre que pour les immeubles existants occupés par des activités productives, quelle que soit leur surface, la réalisation de travaux d'extension, de transformation, de rénovation lourde, ou de démolition-reconstruction n'entraîne pas l'obligation de prévoir au minimum 50% de superficie plancher affectée au logement ;

Que pour les projets de moins de 10 000 m², la prescription 4 bis 4 imposant la mixité de l'îlot impliquerait également l'obligation pour l'extension d'une entreprise existante de prévoir du logement ;

Que selon le CESRBC, il est irréaliste dans la majorité des cas d'imposer la réalisation de logements à une entreprise existante qui déciderait de procéder à des travaux d'extension ou de rénovation car la construction (et la vente) de logements n'est pas le « métier » de l'entreprise et peut même aller à l'encontre de ses contraintes d'exploitation ;

Que selon un réclamant, une entreprise existante ne dispose a priori pas toujours des surfaces nécessaires à la construction de logements ;

voorschriften van het OGSO een bewaringsclausule voor de bestaande ondernemingen in te lassen;

Overwegende dat de Gemeente Jette en verscheidene reclamanten voorstellen om in artikel 4 van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP het volgende voorschrift 4 bis 5 toe te voegen : "Bewaringsclausule : Voor de bestaande gebouwen die in gebruik zijn genomen door productieactiviteiten, ongeacht de oppervlakte van het gebouw, brengt de verwezenlijking van uitbreidingswerken, verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken niet de verplichting met zich mee die is voorzien door 4 bis 3 noch die die is voorzien door 4 bis 4, 1^{ste} lid;

Dat deze vraag tegemoetkomt aan de noodzaak om de bestaande ondernemingen die gevestigd zijn in de toekomstige OGSO te beschermen en het risico tegen te gaan dat die gebieden weinig functioneel zouden worden voor de productieactiviteiten;

Dat het fenomeen van de verbouwing van industriegebouwen in woningen reeds werd vastgesteld in SGG, waar, volgens het Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1 (2011), de productie van woningen oververtegenwoordigd is; Dat deze clausule ervoor moet zorgen dat voor de bestaande gebouwen die in gebruik zijn genomen door productieactiviteiten, ongeacht hun oppervlakte, de verwezenlijking van uitbreidingswerken, verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken niet de verplichting met zich meebrengt om te voorzien dat minstens 50 % van de vloeroppervlakte bestemd wordt voor huisvesting; Dat het feit dat voorschrift 4 bis 4 voor de projecten van minder dan 10.000 m² het gemengd karakter van het huizenblok oplegt, eveneens voor een bestaande onderneming die wil uitbreiden de verplichting impliceert om huisvesting te voorzien;

Dat het volgens de ESRBHG in de meeste gevallen irrealistisch is om de verwezenlijking van woningen op te leggen aan een bestaande onderneming die uitbreidingswerken of renovatiewerken wil uitvoeren, omdat de bouw (en verkoop) van woningen niet het "vak" van de onderneming is en zelfs in strijd kan zijn met haar uitbatingsnoden;

Dat, volgens een reclamant, een bestaande onderneming a priori niet altijd beschikt over de vereiste oppervlakte voor de bouw van woningen;

Qu'un réclamant souligne la difficulté dans laquelle pourraient se retrouver des entreprises en croissance pour mener à bien leur projet d'extension sur leur site actuel, ce qui risque d'engendrer des obstacles pour le développement de l'emploi lié à ces extensions ;

Considérant qu'un réclamant propose d'introduire une nouvelle prescription destinée à protéger les activités économiques dans les ZEMU, les zones de forte mixité et les ZIU, sur le modèle de la prescription 0.12 ;

Que selon ce réclamant, une garantie de compensation des espaces économique est insuffisant et irréalisable sans préalablement réaliser un inventaire des potentialités actuelles ;

Que ce réclamant estime qu'entre le plan de secteur de 1979 et le PRAS de 2001, environ 106 ha de zones industrielles avaient été supprimées sans jamais être compensées ;

La Commission partage ces préoccupations. Elle estime que les entreprises existantes présentes dans les ZEMU doivent pouvoir « déroger » aux prescriptions de la 4 bis afin de s'étendre ou rénover leurs installations.

Elle rappelle qu'une des motivations de l'arrêté adoptant le projet de modification du PRAS est le maintien de l'activité productive en Région de Bruxelles-Capitale. Elle demande dès lors au Gouvernement de prévoir un mécanisme adapté permettant de répondre à cette préoccupation.

Ce mécanisme pourrait être soit l'élaboration d'une prescription générale sur le modèle de la prescription 0.12 actuelle, soit le rajout d'une prescription au sein des ZEMU prévoyant, pour les entreprises existantes, une exemption de l'application de la prescription 4 bis 3 et 4 bis 4, 1°. moyennant mesures particulières de publicité (voir proposition de réécriture de la prescription infra).

c. Mécanisme de captation des plus-values

Considérant que le CESRBC, Bruxelles-Mobilité, la ville de Bruxelles, la Commune d'Anderlecht et plusieurs réclamants demandent que soit mis en place par le Gouvernement sans délai un mécanisme de captation régionale des plus-values

Dat een reclamant wijst op de moeilijke situatie waarin groeiende ondernemingen zouden kunnen belanden om hun uitbreiding te verwezenlijken op hun huidige site, wat ook een obstakel zou kunnen vormen voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid die daarmee gepaard gaat;

Overwegende dat een reclamant voorstelt om een nieuw voorschrift in te voeren om de economische activiteiten in de OGSO, de sterk gemengde gebieden en GSI te beschermen, naar het voorbeeld van voorschrift 0.12;

Dat volgens deze reclamant een garantie tot compensatie van de economische ruimten onvoldoende en onhaalbaar is zonder voorafgaand een inventaris van het huidige potentieel op te stellen;

Dat deze reclamant oppert dat er tussen het Gewestplan van 1979 en het GBP van 2001 ongeveer 106 ha industriegebieden werden geschrapt, zonder dat daarvoor ooit enige compensatie werd geboden;

De Commissie deelt die bekommernissen. Ze is van mening dat de bestaande ondernemingen die gevestigd zijn in de OGSO moeten kunnen "afwijken" van de voorschriften van 4 bis om te kunnen uitbreiden of hun installaties te vernieuwen-

Ze herinnert eraan dat de instandhouding van de productieactiviteiten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest één van de motieven is van het besluit tot goedkeuring van het ontwerp van wijziging van het GBP. Ze vraagt derhalve aan de Regering om te voorzien in een aangepast mechanisme dat tegemoetkomt aan deze bezorgdheid.

Dat mechanisme zou in het leven geroepen kunnen worden door de invoering van een algemeen voorschrift naar het model van het bestaande voorschrift 0.12, of door de toevoeging van een voorschrift binnen de OGSO, dat voor de bestaande ondernemingen voorziet in een vrijstelling van de toepassing van voorschrift 4 bis 3 en 4 bis 4, 1°, mits onderwerping aan de speciale regelen van openbaarmaking (zie voorstel tot herformulering van het voorschrift verderop).

C. Mechanisme om meerwaarden te recupereren

Overwegende dat de ESRBHG, Brussel-Mobilité, de stad Brussel, de Gemeente Anderlecht en verscheidene reclamanten vragen dat de Regering zonder verwijl een gewestelijk mechanisme zou invoeren om de meerwaarden van gronden,

fongières engendrées par le projet de PRAS démographique ;

Que plusieurs réclamants estiment qu'une modification de ZIU en ZEMU va impliquer une augmentation des valeurs foncières, la valeur du foncier s'alignant sur la fonction la plus rentable, à savoir le logement ;

Que cette demande répond ainsi à la crainte de la Commune de Jette, du CESRBC et de plusieurs réclamants que des entreprises existantes en ZEMU soient incitées à se délocaliser, afin de réaliser une plus value foncière en vendant leur terrain, avec des conséquences non négligeables sur l'emploi ;

Que d'autre part, selon certains réclamants, il convient d'être également attentif à ce que l'augmentation du prix du foncier n'entrave pas le développement de projets économiques. En effet, le risque est que pour les entreprises en recherche de terrains, le prix du foncier en ZEMU rende difficile toute acquisition ;

Qu'un réclamation exprime de plus sa crainte des phénomènes d'abandon spéculatif à large échelle sur les zones affectées en ZEMU, les mouvements spéculatifs rendant plus difficile l'usage de ces terrains (attentisme sur la demande de logement, terrain trop cher pour les activités productives) ;

Qu'un réclamation craint également la création d'une bulle immobilière suite à la création des ZEMU ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht et un réclamation demandent que le mécanisme de captation de la plus-value intègre des aspects liés à la pollution du sol, en se basant sur l'inventaire de l'état du sol réalisé par l'IBGE ;

Que selon ce réclamation, la question de l'équilibre entre le potentiel foncier des terrains et les coûts d'assainissement et de gestion des risques pour le développement de ces zones est pertinente ;

Que tous les terrains affectés en ZEMU ne sont néanmoins pas pollués et ne doivent pas faire l'objet de coûts d'assainissement spécialement élevés.

gegenereerd door het ontwerp van demografisch GBP, te gelde te maken;

Dat verscheidene reclamanten oordelen dat een wijziging van GSI in OGSO zal leiden tot een stijging van de grondwaarde, aangezien die wordt afgestemd op de meest rendabele functie, zijnde de huisvesting;

Dat deze vraag tegemoetkomt aan de vrees van de Gemeente Jette, de ESRBHG en verscheidene reclamanten dat de bestaande ondernemingen in OGSO ertoe aangezet zouden worden om te verhuizen, om een meerwaarde te verwezenlijken door hun terrein te verkopen, wat ernstige gevolgen zou kunnen hebben voor de werkgelegenheid;

Dat men anderzijds, volgens sommige reclamanten, er ook moet op toezien dat de stijging van de grondprijzen geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van economische projecten. Het gevaar bestaat immers dat de grondprijzen in OGSO de aankoop zouden bemoeilijken voor ondernemingen die op zoek zijn naar terreinen;

Dat een reclamant bovendien uiting geeft aan zijn vrees voor speculatieve leegstand op grote schaal in de gebieden bestemd als OGSO, omdat speculatiebewegingen het gebruik van die gronden bemoeilijken (afwachtende houding inzake de vraag naar huisvesting, te dure gronden voor de productieactiviteiten);

Dat een reclamant eveneens vreest dat er een vastgoedbel zou ontstaan als gevolg van de creatie van de OGSO;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht en een reclamant vragen dat het mechanisme om meerwaarden te gelde te maken rekening zou houden met de aspecten van bodemverontreiniging, zich daarbij baserend op de inventaris van de bodemtoestand die wordt opgesteld door het BIM;

Dat het volgens deze reclamant relevant is om aandacht te schenken aan het evenwicht tussen het grondpotentieel van de terreinen en de kosten voor de sanering en het risicobeheer voor de ontwikkeling van die gebieden;

Dat echter niet alle terreinen bestemd als OGSO verontreinigd zijn en dat ze dus niet allemaal het voorwerp moeten uitmaken van bijzonder hoge saneringskosten.

Considérant que la Commune d’Anderlecht demande par ailleurs que la captation des plus-values de ventes foncières en cas de changement d’affectation soit faite par l’autorité locale au bénéfice de la population ;

Considérant qu’un réclamant propose que, dès lors que le foncier est maîtrisé, la SDRB, dans le cadre de sa mission d’expansion économique, encadre le contrôle des critères d’accueil des entreprises (en tant qu’intermédiaire) sur des terrains dont elle n’est pas propriétaire ;

Considérant que la Commune d’Uccle et la Commune d’Anderlecht estiment que la captation des plus-values doit être réalisée via une charge d’urbanisme afin que la Région/les Communes puissent réaliser les équipements nécessaires pour accompagner l’augmentation de la population ;

Que la Commune d’Anderlecht propose que l’outil mis en place par la Région soit accompagné d’un plan stratégique de développement par le pouvoir local, déterminant la localisation des équipements nécessaires ;

Que selon la Commune d’Anderlecht, les équipements ne peuvent en effet raisonnablement se prévoir sur chaque parcelle ;

Considérant que la Commission Régionale de Mobilité et un réclamant demandent d’affecter la captation des plus-values à l’amélioration de la desserte en transports publics des zones concernées car celle-ci n’est aujourd’hui pas toujours optimale ;

Considérant qu’un membre de la Commission Régionale de Mobilité estime néanmoins que la récupération des plus-values va accroître le surcoût de valorisation de ces terrains et handicaper les investissements des entreprises ;

Considérant qu’une partie du Conseil Economique et Social et un réclamant souhaitent qu’un mécanisme visant à garantir la construction d’une proportion raisonnable d’habitations accessibles aux revenus faibles et moyens soit mis en place

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht bovendien vraagt dat de meerwaarden van de grondverkoop bij een bestemmingswijziging gerecupereerd zouden worden door de plaatselijke overheid ten gunste van de bevolking;

Overwegende dat een reclamant voorstelt dat, gezien het feit dat er controle over het grondbezit is, de GOMB, in het kader van haar missie inzake economische expansie, zou instaan voor de omkadering van de controle van de criteria voor de opvang van ondernemingen (als bemiddelaar) op de terreinen waarvan ze niet de eigenaar is;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel en de Gemeente Anderlecht van mening zijn dat de meerwaarden gerecupereerd moeten worden via een vorm van stedenbouwkundige lasten opdat het Gewest/de Gemeenten de nodige voorzieningen zouden kunnen verwezenlijken in functie van de bevolkingstoename;

Dat de Gemeente Anderlecht voorstelt dat het door het Gewest ingevoerde instrument gepaard zou gaan met een strategisch ontwikkelingsplan van de plaatselijke overheid, om te bepalen waar de nodige voorzieningen moeten worden ingepland;

Dat volgens de Gemeente Anderlecht er redelijkerwijze immers geen voorzieningen kunnen worden ingeplant op elk perceel;

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie en een reclamant vragen om de gerecupereerde meerwaarden aan te wenden voor de verbetering van de bediening met het openbaar vervoer van de betrokken gebieden, omdat die bediening vandaag de dag niet altijd optimaal is;

Overwegende dat een lid van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie echter van oordeel is dat de recuperatie van de meerwaarden zal leiden tot een toename van de meerkosten voor de valorisatie van die terreinen en dus een handicap zal vormen voor de investeringen van de ondernemingen;

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en een reclamant vragen om in de OGSO een mechanisme te voorzien dat borg staat voor de bouw van een redelijke proportie woningen die toegankelijk zijn voor de lage en

dans les ZEMU ;

Qu'il s'agit de contrer les effets pervers d'une hausse du prix du foncier sur l'activité économique et de permettre à tous un logement décent ;

La Commission adhère à la demande de prévoir un mécanisme de captation régionale des plus-values foncières engendrées par le projet de PRAS démographique. Elle regrette que ce mécanisme n'ait pas été élaboré plus tôt, de manière à accompagner le projet de modification partielle du PRAS et dès lors, être mis à de l'enquête publique. Elle demande que ce système soit mis en œuvre préalablement à l'adoption du PRAS.

La Commission estime qu'il faudrait lier cette captation des plus-values aux transactions (vente de terrains etc...) et non uniquement aux changements d'affectation.

Un membre de la Commission propose que le mécanisme prévu s'inspire de l'article 81 du COBAT réglant l'indemnisation des moins-values.

La Commission est partagée sur le fait de lier cette captation de la plus-value au niveau de la pollution du sol. Un membre de la Commission estime que cela pourrait engendrer certains problèmes juridiques et un défaut d'équité par rapport à des projets situés dans d'autres zones mixtes, par exemple en zone de forte mixité.

La Commission estime que cette captation des plus-values doit se faire au niveau régional et non local et qu'elle devrait permettre la réalisation d'équipements (scolaire et de mobilité) ainsi que de logements accessibles aux revenus faibles et moyens.

Elle insiste pour que ces logements soient propriété publique pour le logement social et géré par un organisme public pour le logement privé moyen.

middelhoge inkomens;

Dat men de nefaste impact van een stijging van de grondprijzen op de economische activiteiten dient tegen te gaan en er moet voor zorgen dat iedereen toegang heeft tot een degelijke woning;

De Commissie schaart zich achter het verzoek om te voorzien in een gewestelijk mechanisme om de grondmeerwaarden, die voortvloeien uit het ontwerp van demografisch GBP, te recupereren. Ze betreurt dat dit mechanisme niet eerder werd uitgewerkt zodat het samen met het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP aan het openbaar onderzoek kon worden onderworpen. Ze vraagt dat dit systeem van toepassing zou zijn voordat het GBP wordt goedgekeurd.

De Commissie oordeelt dat die recuperatie van de meerwaarden moet gekoppeld zijn aan de transacties (verkoop van terreinen enz...) en niet alleen aan de bestemmingswijzigingen.

Een lid van de Commissie stelt voor om zich voor het mechanisme te laten inspireren door artikel 81 van het BWRO betreffende de vergoeding van waardeverminderingen.

De Commissie is verdeeld over het feit of die recuperatie van de meerwaarden al dan niet gekoppeld dient te worden aan het niveau van bodemverontreiniging. Een lid van de Commissie is van mening dat dit zou kunnen leiden tot juridische problemen en een gebrek aan gelijkheid ten opzichte van projecten in andere gemengde gebieden, bijvoorbeeld in sterk gemengd gebied.

De Commissie is van mening dat deze recuperatie van meerwaarden moet gebeuren op gewestelijk niveau en niet op lokaal niveau, en dat de aldus geïnde fondsen aangewend moeten kunnen worden voor de verwezenlijking van voorzieningen (scholen en mobiliteit) en woningen die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens.

Ze onderstreept dat die woningen openbare eigendom zouden moeten zijn voor wat de sociale woningen betreft, en beheerd moeten worden door een overheidsinstantie voor de private middenklasse woningen.

La Commission considère par ailleurs que la SDRB possède une expérience intéressante dans la réalisation de projets prévoyant une cohabitation entre l'habitat et les entreprises et pourrait dès lors jouer un rôle utile de conseil voire d'encadrement dans la mise en œuvre des ZEMU, dans les zones où le foncier est maîtrisé.

*d. Cohabitation
entreprises/logement*

Considérant que le Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants demandent de créer une obligation d'isolation acoustique spécifique pour les logements créés dans les futures ZEMU pour permettre la compatibilité entreprises/logements et afin que les dispositifs de maîtrise du bruit ne soient pas uniquement à charge des entreprises;

Que, selon un réclamant, cette obligation pourrait s'intégrer à l'obligation pour les nouveaux logements de respecter la norme de logement passif (PEB) à partir de 2015, en prévoyant que les réglementations permettent également la bonne cohabitation entreprise-logement ;

Que, selon plusieurs réclamants, l'enjeu est d'éviter la fuite des entreprises existantes dans les ZEMU en raison de restrictions trop strictes en matière de bruit qui leur seraient imposées dans leurs activités ;

Considérant que la Commune de Jette, la Commune de Forest, la ville de Bruxelles et l'IBGE demandent que l'arrêté du Gouvernement régional du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées soit modifié le plus rapidement possible de manière à prendre en compte la création d'une nouvelle zone, la ZEMU, et éviter toute insécurité juridique ;

Que l'IBGE demande de prévoir des mesures spécifiques assurant le bon voisinage entre affectations dans les ZEMU, et le cas échéant, éviter la proximité du logement lorsque l'incompatibilité est prévisible plutôt que d'envisager le départ de l'entreprise ;

De Commissie is bovendien van mening dat de GOMB kan bogen op interessante ervaring inzake de verwezenlijking van projecten met een cohabitatie tussen huisvesting en ondernemingen, en dus een nuttige adviesrol zou kunnen vervullen of zelfs zou kunnen instaan voor de omkadering van de verwezenlijking van de OGSO, in de gebieden waar er controle over het grondbezit is.

*d. Cohabitatie
ondernemingen/huisvesting*

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten vragen om een specifieke geluidsisolatie op te leggen voor de woningen die worden gecreëerd in de toekomstige OGSO om borg te staan voor de verenigbaarheid van ondernemingen en woningen en opdat de maatregelen voor de geluidsbeheersing niet enkel ten laste van de ondernemingen zouden vallen;

Dat, volgens een reclamant, die verplichting geïntegreerd zou kunnen worden in de verplichting voor de nieuwe woningen om vanaf 2015 de passiefhuisnorm (EPB) te respecteren, en er ook voor te zorgen dat de regelgeving borg staat voor een goede cohabitatie tussen ondernemingen en woningen;

Dat het er volgens verscheidene reclamanten op aankomt om te voorkomen dat bestaande ondernemingen in de OGSO er zouden wegvluchten omdat hen te strenge beperkingen inzake geluidshinder opgelegd zouden worden;

Overwegende dat de Gemeente Jette, de Gemeente Vorst, de Stad Brussel en het BIM vragen dat het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen zo snel mogelijk zou worden gewijzigd om rekening te houden met de invoering van een nieuw gebied, het OGSO, en elke vorm van rechtsonzekerheid te voorkomen;

Dat het BIM vraagt om te voorzien in specifieke maatregelen voor de goede samenleving van de bestemmingen in OGSO, en desgevallend te voorkomen dat woningen te dicht bij ondernemingen worden gevestigd wanneer er vermoeden van onverenigbaarheid is, veeleer dan het vertrek van de onderneming te overwegen;

Que l'IBGE souligne qu'il n'est pas opportun de développer des ensembles de logements dans des cadres de vie hautement bruyant, notamment pour les terrains situés le long du chemin de fer ;

Que l'IBGE demande également que les ZEMU enclavées entre des zones d'industrie demeurent en ZIU,
Que néanmoins la gestion des nuisances doit toujours rester un objectif ;

Considérant que l'IBGE attire l'attention sur le fait qu'un nombre important de parcelles cadastrales situées dans les nouvelles ZEMU est potentiellement pollué ou avéré pollué ;
Que le développement des logements favorisera un traitement durable des sols pollués et sera bénéfique pour la santé publique et pour l'environnement mais risque de peser fortement dans la balance économique en terme de rentabilité pour les promoteurs et coût de ces mêmes logements sur le marché ;

Considérant que l'IBGE et la ville de Bruxelles demandent que l'arrêté du 17/12/2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol soit revu avant toute entrée en vigueur du PRAS modifié, sous peine de vide juridique ;

Que cet arrêté ne prévoit actuellement pas la nouvelle affectation « ZEMU » ;
Que l'IBGE plaide pour que les ZEMU soient affectées à une classe de sensibilité ne dépendant pas directement du PRAS mais de l'utilisation de fait du terrain, comme c'est le cas pour les zones de forte mixité ;
Qu'une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants préconisent par ailleurs que les activités économiques situées en ZEMU puissent bénéficier des mêmes normes d'assainissement du sol que celles valables pour les activités économiques de la zone d'origine, afin d'éviter un surcoût très important ;

Que la Commune d'Anderlecht demande que des aides ou mesures pour procéder aux dépollutions des terrains soient instaurées, au vu de l'introduction du logement dans ces zones ;
Que la Commune d'Anderlecht demande également que des mesures d'aide aux entreprises soient prévues afin qu'elles puissent diminuer leurs nuisances suite à l'arrivée de logements ;

Dat het BIM onderstreept dat het niet aangewezen is om wooncomplexen te ontwikkelen in lawaaierige omgevingen, wat in het bijzonder geldt voor terreinen langs de spoorweg;

Dat het BIM eveneens vraagt dat de OGSO die zijn ingesloten door industriegebieden, bestemd zouden blijven als GSI;
Dat de beheersing van hinder evenwel altijd een doelstelling moet blijven;

Overwegende dat het BIM wijst op het feit dat heel wat kadastrale percelen in de nieuwe OGSO potentieel of daadwerkelijk verontreinigd zijn;

Dat de ontwikkeling van woningen een duurzame behandeling van de verontreinigde bodems bevordert en de volksgezondheid en het milieu ten goede komt, maar dreigt zwaar door te wegen op de economische balans wat de rentabiliteit voor de projectontwikkelaars en de prijs van deze woningen op de markt betreft;

Overwegende dat het BIM en de Stad Brussel vragen dat het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging herzien zou worden vóór de invoeging van het gewijzigde GBP, om een juridische leemte te voorkomen;

Dat dit besluit momenteel niet de nieuwe bestemming "OGSO" voorziet;
Dat het BIM ervoor pleit om voor de OGSO een kwetsbaarheidsklasse te bepalen die niet rechtstreeks afhankelijk is van het GBP maar van het feitelijk gebruik van het terrein, zoals dat het geval is voor de sterk gemengde gebieden;
Dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten er eveneens voor pleiten dat de economische activiteiten in OGSO zouden kunnen profiteren van dezelfde bodemsaneringsnormen als die welke geldig zijn voor de economische activiteiten van het oorspronkelijke gebied, om aanzienlijke meerkosten te voorkomen;
Dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat steunmaatregelen zouden worden ingevoerd voor de sanering van de gronden, met het oog op de introductie van de huisvesting in deze gebieden;
Dat de Gemeente Anderlecht eveneens vraagt dat steunmaatregelen voor de ondernemingen zouden worden ingevoerd om hun geluidshinder te verminderen na de komst van woningen;

Considérant que plusieurs réclamants demandent que des zones « tampon » entre la fonction « industrielle » et la fonction « logement » soient prévues, afin que la mixité des fonctions ne soient pas pénalisante pour les deux fonctions ;

Que la CRMS et plusieurs réclamants soulignent que la coexistence entre le logement et les activités productives n'est pas évidente en raison des nuisances engendrées par les activités industrielles, ce qui risque d'exercer une pression accrue sur les activités productives, également dans les zones industrielles situées à proximité des ZEMU ;

Qu'un réclamation demande que le critère de choix des zones affectées en ZEMU stipulant que « les activités économiques existantes ne produisent pas de nuisances rendant incompatible leur cohabitation avec le logement » soit effectivement pris en compte ;

Que par ailleurs, ce réclamation insiste sur la nécessité de maintenir des ZIU relativement isolées de la fonction logement ;

Que la CRMS craint que la création de logements se fasse soit au détriment de la qualité de ceux-ci, soit en délocalisant en grande partie les industries existantes ;

La Commission partage ces préoccupations et demande au Gouvernement d'adapter, avant toute entrée en vigueur du PRAS modifié, les normes de l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées ainsi que l'arrêté du 17/12/2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol, afin d'éviter toute insécurité juridique.

La Commission partage l'avis de l'IBGE et demande que les ZEMU soient affectées à une classe de sensibilité ne dépendant pas directement du PRAS mais de l'utilisation de fait du terrain, comme c'est le cas pour les zones de forte mixité.

La Commission demande d'autre part que les normes liées aux ZEMU ne nuisent pas aux entreprises existantes et que les dispositifs de mise en conformité à ces normes ne soient pas uniquement à charge de ces entreprises. La Commission estime ainsi qu'il faudrait aider les entreprises existantes à réduire leurs nuisances.

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen om "bufferzones" te voorzien tussen de "industriële" functie en de "woonfunctie", om ervoor te zorgen dat het gemengd karakter van de functies niet de beide functies zou benadelen;

Dat de KCML en verscheidene reclamanten onderstrepen dat de co-existentie tussen huisvesting en productieactiviteiten niet evident is door de hinder die wordt veroorzaakt door industriële activiteiten, wat de druk op de productieactiviteiten zou kunnen vergroten, ook in de industriegebieden in de buurt van OGSO;

Dat een reclamant vraagt dat effectief rekening zou worden gehouden met het keuzecriterium van de gebieden bestemd als OGSO dat stipuleert dat "de economische activiteiten die er thans gevestigd zijn, geen hinder opleveren die ze onverenigbaar maakt met de woonfunctie":

Dat die reclamant bovendien wijst op de noodzaak om GSI relatief geïsoleerd te houden van de woonfunctie;

Dat de KCML vreest dat de oprichting van woningen ofwel zou gebeuren ten koste van de kwaliteit ervan, ofwel door een groot deel van de bestaande industrie te doen verhuizen;

De Commissie deelt die bekommernissen en vraagt de Regering om, vóór de inwerkingtreding van het gewijzigd GBP, over te gaan tot de aanpassing van de normen van het besluit van 21/11/2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen evenals het besluit van 17/12/2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging, met de bedoeling om elke vorm van rechtsonzekerheid te vermijden.

De Commissie deelt de mening van het BIM en vraagt dat de OGSO zouden worden ingedeeld in een kwetsbaarheidsklasse die niet rechtstreeks afhankelijk is van het GBP maar van het feitelijk gebruik van het terrein, zoals dat ook het geval is voor de sterk gemengde gebieden.

De Commissie vraagt anderzijds dat de normen van de OGSO geen hindernis zouden vormen voor de bestaande ondernemingen en dat de maatregelen om zich te schikken naar die normen, niet uitsluitend ten laste zouden vallen van die ondernemingen. De Commissie is van mening dat men de bestaande ondernemingen dient te helpen om hun hinder te beperken.

Elle estime par ailleurs qu'il n'est pas toujours judicieux de prévoir, au sein de la ZEMU concernée, des zones tampons entre les entreprises et les logements car cela exclut d'office les possibilités de mixité verticale. Elle considère que le choix de mixité verticale ou horizontale doit rester possible et doit être déterminé en fonction de la configuration particulière de chacune des ZEMU.

Elle attire néanmoins l'attention sur les difficultés de la cohabitation entre les fonctions. Ces difficultés doivent être prises en compte afin de réunir les conditions permettant le développement des deux fonctions sans menacer l'activité économique existante.

e. Gestion de la mixité au sein des ZEMU

Considérant que l'IBGE demande que la gestion des ZEMU de grande dimension passe par un système de planification afin de garantir la mixité des affectations et fonctions ;

Que l'IBGE demande qu'un PPAS ou un schéma directeur soit obligatoire pour les zones 1, 6, 8, 9, 14,15 et 16 du projet de PRAS ;

Que la ville de Bruxelles demande également qu'un mécanisme similaire aux schémas directeurs soit élaboré pour contrôler l'aménagement des ZEMU afin de résoudre les problèmes de spéculation et d'aménagement ;

Que la CRMS souligne la nécessité d'une gestion coordonnée des ZEMU au niveau global ;

Que la CRMS s'interroge sur la façon dont seront gérés les pourcentages de logement en ZEMU ;

Considérant que l'AATL demande également de mettre en place mécanisme permettant d'avoir une vue globale sur l'aménagement des futures ZEMU ;

Que l'accompagnement dans l'élaboration des projets est nécessaire mais que des moyens opérationnels sont également indispensables en vue d'une planification efficace permettant le pilotage de l'exécution des permis délivrés ;

Que ce mécanisme pourrait être assuré par un plan d'aménagement ou un master plan opérationnel ;

Ze oordeelt overigens ook dat het niet altijd verstandig is om, binnen het OGSO in kwestie, bufferzones te voorzien tussen de ondernemingen en de woningen, omdat dit sowieso dan elke vorm van verticale gemengdheid uitsluit. Ze is van oordeel dat men de keuze moet kunnen behouden tussen de verticale of horizontale gemengdheid en dat dit bepaald moet worden op grond van de specifieke configuratie van elk OGSO.

Ze vestigt evenwel de aandacht op de moeilijkheden die verbonden zijn aan de cohabitation tussen functies. Men dient rekening te houden met die moeilijkheden om aan de voorwaarden te kunnen voldoen voor de ontwikkeling van de twee functies zonder de bestaande economische activiteit in het gedrang te brengen.

e. Beheer van het gemengd karakter binnen de OGSO

Overwegende dat het BIM vraagt dat het beheer van de grote OGSO zou gebeuren via een planningsysteem om borg te staan voor het gemengd karakter van de bestemmingen en functies;

Dat het BIM vraagt dat een BBP of richtschema verplicht zou worden voor de gebieden 1, 6, 8, 9, 14,15 en 16 van het ontwerp van GBP;

Dat de Stad Brussel eveneens vraagt om een mechanisme in de aard van de richtschema's uit te werken om de inrichting van de OGSO te beheersen, ten einde de problemen rond speculatie en inrichting op te lossen;

Dat de KCML onderstreept dat er nood is aan een gecoördineerd beheer van de OGSO op globaal niveau;

Dat de KCML zich afvraagt hoe de percentages huisvesting in de OGSO beheerd zullen worden;

Overwegende dat het BROH eveneens vraagt om een mechanisme in te voeren dat een globaal overzicht biedt van de inrichting van de toekomstige OGSO;

Dat begeleiding bij de uitwerking van de projecten noodzakelijk is maar dat ook de operationele middelen noodzakelijk zijn voor een doeltreffende planning die het mogelijk maakt de uitvoering van de afgeleverde vergunningen te sturen;

Dat dit mechanisme verzekerd zou kunnen worden door een aanlegplan of een operationeel masterplan;

Que ce mécanisme pourrait être également l'œuvre d'un partenariat entre différents acteurs privés ou un organisme parapublic ;

Considérant que la Commune de Berchem Saint-Agathe s'interroge sur la faisabilité de projets mixtes logements/entreprises par des acteurs privés ;

Que selon cette Commune, les projets mixtes élaborés actuellement sont le fait d'un opérateur public, la SDRB, et n'ont pas encore réellement fait leurs preuves ;

Considérant que la Commission Régionale de Mobilité, l'AATL et un réclamant soutiennent le développement de la mixité urbaine car celle-ci permet potentiellement de réduire tant le nombre que la distance des déplacements ;

Que l'AATL estime que la mixité fonctionnelle doit permettre de garantir une meilleure qualité de vie en ville ;

Qu'il s'agit donc de privilégier au sein des ZEMU les activités économiques qui s'intègrent au tissu urbain et sont liées au fonctionnement de la ville (services aux entreprises et aux personnes, construction, artisanat, services techniques...) ;

Que selon l'AATL, les ZEMU sont également une opportunité pour attirer des activités économiques liées à l'économie verte (liée à l'environnement), blanche (liés aux secteurs de la santé et de la recherche) et créative (liée aux arts, à la culture et au tourisme) ainsi que pour développer la transition vers une économie de la fonctionnalité (vente de services plutôt que de biens) ;

Que l'AATL demande que le glossaire du PRAS soit examiné afin de déterminer de quelle manière ces activités peuvent être autorisées ;

La Commission appuie la demande de prévoir un outil de gestion globale des ZEMU, afin de pouvoir définir les bons équilibres et tenir compte des particularités de chaque zone. Cet outil de gestion globale pourrait être un schéma directeur ou un master plan et devrait ensuite être traduit dans un outil réglementaire.

Dat het mechanisme eveneens tot stand zou kunnen komen door een partnership tussen verschillende private actoren of een parapubliek organisme;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem zich vragen stelt bij de uitvoerbaarheid van gemengde projecten huisvesting/ondernemingen door privé-actoren; Dat volgens die Gemeente de gemengde projecten die vandaag zijn uitgevoerd, het werk zijn van een openbare operator, zijnde de GOMB, en dat deze nog niet echt hun nut hebben bewezen;

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, het BROH en een reclamant zich scharen achter de ontwikkeling van het gemengd karakter, omdat dit er potentieel kan toe bijdragen om zowel het aantal verplaatsingen als de afstand van de verplaatsingen te verminderen; Dat het BROH oordeelt dat de functionele gemengdheid borg moet kunnen staan voor een betere levenskwaliteit in de stad;

Dat men in de OGSO daarom voorrang moet geven aan de economische activiteiten die zich laten integreren in het stadsweefsel en die gekoppeld zijn aan de werking van de stad (diensten aan ondernemingen en personen, bouw, ambachten, technische diensten...);

Dat, volgens het BROH, de OGSO eveneens een kans bieden om economische activiteiten aan te trekken die verbonden zijn met de groene economie (het leefmilieu), de witte economie (de sectoren gezondheidszorg en research) en de creatieve economie (kunst, cultuur en toerisme) alsook voor de ontwikkeling van de overgang naar een functionele economie (verkoop van diensten in plaats van goederen);

Dat het BROH vraagt dat het glossarium van het GBP zou worden onderzocht om te bepalen op welke manier die activiteiten vergund kunnen worden;

De Commissie steunt het verzoek om te voorzien in een globaal beheersinstrument voor de OGSO, om aldus een goed evenwicht te kunnen garanderen en rekening te houden met de specifieke kenmerken van elk gebied. Dat globaal beheersinstrument zou een richtschema of masterplan kunnen zijn, en zou vervolgens vertaald moeten worden in een verordenend instrument.

La Commission constate que ce type d'outil existe (schéma directeur Reyers pour le pôle « Reyers ») ou est en cours d'élaboration pour la plupart des ZEMU (schéma directeur Schaerbeek Formation pour le pôle « Quai des Usines », Masterplan préalable à un PPAS pour le pôle « Biestebroeck »). Elle demande de poursuivre ce travail et de développer une vision globale pour chacune des ZEMU (dont les pôles Erasme et OTAN qui ne sont pas encore couverts par ces outils). Elle estime que dans le cadre de cette vision globale, une structure opérationnelle devrait notamment encadrer le mécanisme de captation des plus-values engendrée par la modification du PRAS..

f. Compensations

Considérant que le Conseil Consultatif du logement demande que la règle générale ne soit pas la transformation de ZIU en ZEMU, sauf éventuelle exception qui devrait alors être compensée ailleurs dans la Région par la création ou l'extension de ZIU ;

Considérant qu'une partie du CESRBC et plusieurs réclamants demandent également que la transformation des ZIU en ZEMU soit compensée ;

Que le CCL, la CRM, une partie du CESRBC et un réclamant préconisent de conserver des zones réservées exclusivement aux industries et entreprises, à savoir les ZIU, et ce afin de pouvoir y accueillir les activités non compatibles avec le logement ;

Qu'il est par ailleurs important de maintenir des activités de type industriel à Bruxelles car ce type d'activités pourra fournir du travail correspondant au profil d'emploi des bruxellois.

La Commission partage la préoccupation de maintenir l'activité industrielle en Région de Bruxelles-Capitale mais estime qu'il sera difficile de compenser en termes de surface les ZIU transformées en ZEMU et demande 'à tout le moins de prévoir un mécanisme permettant aux entreprises existantes de s'y maintenir et de s'étendre, tout en favorisant la densification des activités productives et l'usage parcimonieux du sol.

De Commissie stelt vast dat een dergelijk instrument reeds bestaat (richtschema Reyers voor de "Reyers"-pool) of in aanmaak is voor de meeste OGSO (richtschema Schaerbeek Vorming voor de pool "Werkhuizenkaai", Masterplan voorafgaand aan een BBP voor de pool "Biestebroeck"). Ze vraagt om die werkzaamheden verder te zetten en een globale visie uit te werken voor elk OGSO (waaronder de polen Erasmus en NAVO die nog niet worden gedekt door deze instrumenten). Ze is van mening dat, in het kader van die globale visie, een operationele structuur in het bijzonder het mechanisme zou moeten omkaderen voor de recuperatie van de meerwaarden die gegenereerd worden door de wijziging van het GBP.

f. Compensaties

Overwegende dat de Adviesraad voor Huisvesting vraagt dat de algemene regel er niet in zou bestaan om de GSI te transformeren in OGSO, behoudens eventuele uitzonderingen die dan elders in het Gewest gecompenseerd zouden moeten worden door de oprichting of uitbreiding van GSI;

Overwegende dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten eveneens vragen dat de transformatie van GSI in OGSO zou worden gecompenseerd;

Dat de Adviesraad voor Huisvesting, de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, een deel van de ESRBHG en een reclamant ervoor pleiten om gebieden te behouden die uitsluitend voor industrie en ondernemingen zijn voorbehouden, met name de GSI, om daar de activiteiten te kunnen inplanten die niet verenigbaar zijn met huisvesting;

Dat het bovendien belangrijk is activiteiten van het industriële type in Brussel te behouden, omdat die activiteiten werk verschaffen dat strookt met het arbeidsprofiel van de Brusselaars.

De Commissie deelt de bezorgdheid om de industriële activiteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vrijwaren, maar denkt dat moeilijk zal zijn om de GSI die omgevormd worden tot OGSO, te compenseren in termen van oppervlakte. Ze vraagt evenwel om op zijn minst te voorzien in een mechanisme dat de bestaande ondernemingen in staat stelt om er te blijven en er uit te breiden, en dat tegelijkertijd de verdichting van de productieactiviteiten bevordert en aanspoort om karig om te springen met de gronden.

g. Transformation de certaines ZFM en ZEMU

Considérant que la ville de Bruxelles estime que les prescriptions des ZFM sont plus intéressantes car elles autorisent le logement sans limiter les activités productives et sans interdire le bureau et l'hôtel mais en encadrant le développement commercial ;

Que la ville de Bruxelles estime qu'en outre, en cas de situation particulière, les ZFM peuvent être modifiées par PPAS lorsque cela s'avère utile ;

Considérant qu'un réclamant estime que la conversion de certaines ZFM en ZEMU pourrait contribuer à une relative protection des activités productives dans ces zones mais qu'il est néanmoins prématuré de créer une nouvelle affectation, les prescriptions liées aux ZFM pouvant être revues une fois le PRDD adopté ;

La Commission estime que la modification de l'affectation des zones transformées en ZEMU doit être examinée au cas par cas (voir point ultérieur)

h. Patrimoine

Considérant que la CRMS demande qu'un inventaire des bâtiments représentatifs du patrimoine industriel (XIXe et XXe siècles) et une étude de leurs potentialités accompagnent la mise en œuvre des ZEMU qui sont proches du canal ;

Que selon la CRMS, il semble peu pertinent de favoriser la reconversion en logement des anciennes industries et d'installer les nouvelles entreprises dans des bâtiments neufs. En effet, les particularités des bâtiments industriels se prêtent souvent plus judicieusement à un usage autre que l'habitat qui oblige généralement leur lotissement ;

Considérant qu'un réclamant craint également que les bouleversements du bâti existant attendus au sein de certaines des ZEMU mettent à mal le patrimoine industriel qu'elles contiennent, en particulier à Biestebroek et Birmingham ;

g. Transformatie van bepaalde SGG in OGSO

Overwegende dat de Stad Brussel oordeelt dat de voorschriften van de SGG interessanter zijn omdat ze huisvesting toestaan zonder de productieactiviteiten te beperken en zonder kantoren en hotelinrichtingen te verbieden, maar met een omkadering van de ontwikkeling van de handel;

Dat de Stad Brussel bovendien oppert dat de SGG, in specifieke situaties, gewijzigd kunnen worden via BBP wanneer dat nuttig zou blijken;

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat de conversie van sommige SGG in OGSO zou kunnen bijdragen tot een relatieve bescherming van de productieactiviteiten in die gebieden, maar dat het toch voorbarig is om een nieuwe bestemming in het leven te roepen, omdat de voorschriften van de SGG herzien kunnen worden wanneer het GPDO eenmaal is goedgekeurd;

De Commissie is van mening dat de bestemmingswijziging van de gebieden die getransformeerd worden in OGSO, geval per geval moet worden onderzocht (zie verder).

h. Het erfgoed

Overwegende dat de KCML vraagt dat de verwezenlijking van de OGSO in de buurt van het kanaal gepaard zou gaan met de uitwerking van een inventaris van de gebouwen die representatief zijn voor het industrieel erfgoed (19de en 20ste eeuw) en met een studie van hun potentieel;

Dat het volgens de KCML weinig zinvol lijkt om de reconversie van de oude industriegebouwen in woningen aan te moedigen en nieuwe ondernemingen onder te brengen in nieuwe gebouwen. Het is immers zo dat de industriegebouwen zich vaak veel beter lenen tot een andere bestemming dan huisvesting, waarvoor doorgaans hun verkaveling nodig is;

Overwegende dat een reclamant eveneens vreest dat de ingrijpende veranderingen die worden verwacht in de bestaande bebouwing in bepaalde OGSO een bedreiging zouden kunnen vormen voor het industrieel erfgoed in die gebieden, in

La Commission demande qu'un inventaire des bâtiments représentatifs du patrimoine industriel et l'étude de leurs potentialités soient intégrés dans les schémas directeurs ou masters plan préparatoires à la mise en œuvre des ZEMU.

La Commission souligne que les aspects paysagers sont également importants à mettre en évidence, comme par exemple le passage de la Senne.

i. Prescription 4 bis 1

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants proposent de limiter la fonction « commerce » en ZEMU aux commerces qui constitue le complément usuel des affectations prévues ;

Que cette modification vise à accroître les possibilités de superficie en activités productives et le respect des principes directeurs du schéma de développement commercial ;

Que cette proposition est également valable pour l'ensemble de la prescription 4 bis.

Considérant que la Commune de Saint Josse-Ten-Noode, la Commune de Jette et un réclamant demandent que la notion de « services intégrés aux entreprises » soit clairement définie dans le glossaire ;

Que la Commune de Schaerbeek demande que cette notion soit différenciée de la notion de bureau ou des « activités de production de biens immatériels »

Considérant que les Commune de Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean, de Jette, de Forest, d'Anderlecht et la ville de Bruxelles demandent que soit clarifié le fait que les « grands commerces spécialisés » sont repris dans la notion de « commerce » ;

Que la Commune d'Anderlecht demande que la prescription cite explicitement les commerces spécialisés ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande d'inclure la fonction hôtelière dans les affectations autorisées en ZEMU ;

het bijzonder de sites Biestebroek en Birmingham;

De Commissie vraagt dat een inventaris van de gebouwen die representatief zijn voor het industrieel erfgoed en de studie van hun potentieel zou worden geïntegreerd in de richtschema's of masterplannen ter voorbereiding van de verwezenlijking van de OGSO.

De Commissie onderstreept dat landschapsaspecten ook in de kijker moeten gesteld worden, zoals bijvoorbeeld de Zennebedding.

i. Voorschrift 4 bis 1

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten voorstellen om de functie "handel" in de OGSO te beperken tot handelszaken die de gebruikelijke aanvulling vormen op de voorziene bestemmingen;

Dat deze wijziging tot doel heeft om meer mogelijkheden te bieden inzake de oppervlakte voor productieactiviteiten en om de basisbeginselen van het schema voor de handelontwikkeling te respecteren;

Dat dit voorstel eveneens geldt voor het volledige voorschrift 4 bis.

Overwegende dat de Gemeente Sint-Joost-Ten-Noode, de Gemeente Jette en een reclamant vragen dat het begrip "in ondernemingen geïntegreerde diensten" duidelijk zou worden gedefinieerd in het glossarium;

Dat de Gemeente Schaerbeek vraagt dat dit begrip duidelijk onderscheiden zou worden van het begrip kantoor of van de "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen".

Overwegende dat de Gemeenten Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek, Jette, Vorst, Anderlecht en de Stad Brussel vragen dat zou worden verduidelijkt dat de "grote speciaalzaken" begrepen zijn in de term "handelszaak";

Dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat het voorschrift expliciet de speciaalzaken zou vermelden;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt om de hotelfunctie op te nemen in de bestemmingen die zijn toegestaan in de OGSO;

Que selon cette Commune, la fonction hôtelière est complémentaire à la fonction résidentielle ;

Considérant qu'un réclamant demande que les activités logistiques soient reprises dans les fonctions autorisées en ZEMU ;

Que le futur Plan marchandises détermine clairement la nécessité de prévoir des terrains de réserve où les activités logistiques seront permises,, notamment pour des infrastructures de type CDU (Centre de distribution urbaine) ;

Considérant que la Commune de Saint-Josse-Ten-Noode demande que le glossaire précise ce qu'est le « commerce de gros » ;

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et un réclamant apprécient le fait que la prescription 4 bis confirme que la vocation principale de la zone porte sur les activités productives ;

Considérant que l'AATL demande que les fonctions principales et secondaires soient clarifiées dans la prescription ;
Que dans la pratique, une hiérarchie claire au niveau des affectations principales et secondaires n'est pas toujours mise en place ;

Qu'il s'agit d'éviter que le logement ne prive la zone de sa vocation première, donnée par son intitulé;

Considérant que le Conseil Economique et Social et le Conseil Consultatif du logement insistent sur le nécessaire équilibre entre les affectations garantissant la mixité dans les ZEMU ;

Que le Conseil Consultatif du logement demande que la préservation des fonctions faibles, telles que l'équipement et l'industrie urbaine, par rapport aux fonctions plus fortes (dont le logement sur certains segments) soit garantie, afin d'assurer une réelle mixité fonctionnelle dans le ZEMU ;

Que le Conseil Economique et social est convaincu de la nécessité de la mixité ;

Considérant que pour le Conseil Economique et social, le PRAS devrait aider les entreprises de taille inférieure à 2000 m² et compatibles avec le

Dat volgens deze Gemeente de hotelfunctie complementair is aan de woonfunctie;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de logistieke activiteiten zouden worden opgenomen in de bestemmingen die zijn toegestaan in de OGSO;

Dat het toekomstig Goederenplan duidelijk de noodzaak aanhaalt om reservegronden te voorzien waar logistieke activiteiten zullen worden toegestaan, met name voor de infrastructuur van het type SDC (Stedelijk Distributie Centrum);

Overwegende dat de Gemeente Sint-Joost-Ten-Node vraagt dat het glossarium zou preciseren wat de "groothandelszaak" precies omvat;

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en een reclamant blij zijn met het feit dat voorschrift 4 bis bevestigt dat de productieactiviteiten de hoofdfunctie van het gebied uitmaken;

Overwegende dat het BROH vraagt dat de hoofdfuncties en secundaire functies zouden worden toegelicht in het voorschrift;
Dat er in de praktijk niet altijd een duidelijke hiërarchie voorhanden is inzake de hoofdbestemmingen en secundaire bestemmingen;

Dat het erop aankomt te voorkomen dat de huisvesting dit gebied zou inpalmen ten koste van zijn hoofdfunctie;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad en de Adviesraad voor Huisvesting wijzen op het belang van het evenwicht tussen de bestemmingen die borg staan voor het gemengd karakter in de OGSO;

Dat de Adviesraad voor Huisvesting vraagt dat men borg zou staan voor de bescherming van de zwakke functies, zoals de voorzieningen en de stedelijke industrie, ten opzichte van de sterkere functies (waaronder zeker de huisvesting moet worden gerekend in bepaalde segmenten), dit om een heuse functionele gemengdheid te garanderen in de OGSO;

Dat de Economische en Sociale Raad overtuigd is van de noodzaak van het gemengd karakter;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad oordeelt dat het GBP de ondernemingen kleiner dan 2000 m² en verenigbaar met de

logement à s'implanter ;

Que le Conseil Economique et Social demande néanmoins que les activités industrielles et/ou productives qui ne sont ni compatibles avec le logement ni densifiables soient également aidées à s'implanter en Région de Bruxelles-Capitale ;

Que le Conseil Economique et Social estime par ailleurs que les PPAS dérogatoires devraient désormais être interdits au sein des ZIU maintenues ;

Considérant que la commune de Jette demande de prévoir des limitations de superficie pour les fonctions secondaires de la zone (logement, commerce...) afin d'indiquer clairement l'affectation principale de la zone ;

Que l'IBGE et la ville de Bruxelles estiment également qu'il n'est pas logique que les affectations principales soient soumises à des limitations plus fortes que les affectations secondaires ;

Que selon la ville de Bruxelles, les prescriptions des ZEMU et des ZFM se ressemblent trop et qu'il s'agirait que les ZEMU privilégient plus clairement les activités économiques, par exemple en limitant le commerce en soumettant la construction de logements aux mesures particulières de publicité

Considérant qu'un réclamant demande également que des mesures particulières de publicité soient prévues pour les fonctions prévues par le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 1 (logement, commerces, équipements...);

Qu'une partie du Conseil Economique et social demande que l'alinéa 3 de la prescription 4 bis 1 soit remplacé par la formulation suivante : « L'augmentation de la superficie de plancher des activités visées aux deux premiers aliéas peut être autorisée après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ».

Considérant qu'un réclamant suggère que le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 1 soit modifié comme suit « *Ces zones peuvent aussi être affectées de manière accessoire aux logements, aux commerces...* » ;

huisvesting, moet helpen om er zich te vestigen;

Dat de Economische en Sociale Raad evenwel vraagt dat de industriële activiteiten en/of productieactiviteiten die noch verenigbaar zijn met huisvesting, noch vatbaar zijn voor verdichting, eveneens steun zouden krijgen om zich te vestigen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat de Economische en Sociale Raad bovendien oordeelt dat de afwijkende BBP voortaan verboden zouden moeten worden in de behouden GSI;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om oppervlaktebeperkingen te voorzien voor de secundaire functies van het gebied (huisvesting, handel...) om duidelijk aan te geven wat de hoofdbestemming van het gebied is;

Dat het BIM en de Stad Brussel eveneens van oordeel zijn dat het niet logisch is dat de hoofdbestemmingen onderworpen zouden zijn aan sterkere beperkingen dan de secundaire bestemmingen;

Dat, volgens de Stad Brussel, de voorschriften van de OGSO en SGG te veel op mekaar lijken en dat de OGSO duidelijker voorrang zouden moeten geven aan de economische activiteiten, bijvoorbeeld door de handel te beperken en de bouw van woningen te onderwerpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

Overwegende dat een reclamant eveneens vraagt dat de speciale regelen van openbaarmaking voorzien zouden worden voor de functies vermeld in het tweede lid van voorschrift 4 bis 1 (woningen, handelszaken, voorzieningen...);

Dat een deel van de Economische en Sociale Raad vraagt dat het 3de lid van voorschrift 4 bis 1 zou worden vervangen door de volgende formulering : "De toename van de vloeroppervlakte voor de in het eerste en tweede lid bedoelde activiteiten kan worden vergund nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen."

Overwegende dat een reclamant voorstelt om het tweede lid van voorschrift 4 bis 1 als volgt te wijzigen:"Deze gebieden kunnen **bijkomend** ook worden bestemd voor woningen, handelszaken..."

Considérant que pour clarifier le caractère principal de l'affectation de la zone, un réclamant propose de restructurer la prescription de la manière suivante :

4 bis 1 : Ces zones sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business », dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble ;

4bis.2. L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

4bis.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant qu'un autre réclamant demande également que le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 1, reprenant les activités secondaires, soit déplacé dans la prescription 4 bis 2, afin de mettre d'avantage en évidence l'affectation principale de la zone ;

Considérant que plusieurs réclamants signalent une erreur de traduction dans le 3^{ème} alinéa de la prescription 4 bis 1 ;

Considérant qu'un réclamant demande que la précision suivante soit intégrée à la prescription 4 bis 1, entre les alinéas 2 et 3 : « *L'affectation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la ZEMU n'est soumise à aucune condition* » ;

Que cette modification vise à garantir à le développement de dépôts pour le matériel roulant de la STIB, qui seront nécessaire pour faire face à l'accroissement global de la demande en transport public lié à la croissance démographique ;

Que ce réclamant propose, dans le cas où la modification précitée n'était pas retenue de compléter l'alinéa 1^{er} de la prescription 4 bis 2 par « et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public » et d'insérer la mention suivante

Overwegende dat een reclamant voorstelt om de hoofdbestemming van het gebied te verduidelijken door het voorschrift als volgt aan te passen :

4 bis 1 : Deze gebieden worden bestemd voor de productieactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten, namelijk "business to business"-diensten, waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 2000 m² per gebouw;

4bis.2. De toename van de vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten kan worden vergund nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

4bis.3. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken, groothandelszaken en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten."

Overwegende dat een andere reclamant eveneens vraagt om het tweede lid van het voorschrift 4 bis 1, waarin de secundaire activiteiten worden vermeld, te verplaatsen naar voorschrift 4 bis 2, om nog duidelijker te onderstrepen welke de hoofdbestemming is van het gebied;

Overwegende dat verscheidene reclamanten wijzen op een vertaalfout in het 3^{de} lid van voorschrift 4 bis 1;

Overwegende dat een reclamant vraagt om in voorschrift 4 bis 1, tussen het 2de en 3de lid, de volgende precisering toe te voegen : "*De bestemming voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in het OGSO is aan geen enkele voorwaarde onderworpen*";

Dat deze wijziging tot doel heeft om borg te staan voor de ontwikkeling van depots voor het rollend materieel van het MIVB, die nodig zullen zijn om het hoofd te bieden aan de globale toename van de vraag inzake openbaar vervoer als gevolg van de bevolkingsgroei;

Dat deze reclamant voorstelt om, in het geval de voorgaande wijziging niet zou worden weerhouden, het 1^{ste} lid van het voorschrift 4 bis 2 aan te vullen met de woorden "en voor voorzieningen van collectief belang of van

dans la prescription 4 bis 3 « Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ».

La Commission partage certaines préoccupations des réclamants et demande dès lors de modifier la prescription 4 bis 1.

La prescription doit être clarifiée afin que les fonctions principales et secondaires soient clairement identifiées. La Commission estime que les fonctions faibles telles que les activités productives doivent être mieux protégées.

Elle propose dès lors d'une part d'imposer des mesures particulières de publicité pour le logement et le commerce (fonctions secondaires) et d'autre part de limiter le commerce au commerce qui est le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions, et ce afin de renforcer les noyaux commerciaux existants et de favoriser les fonctions principales en ZEMU. Les grands commerces spécialisés ne devraient donc pas être autorisés en ZEMU.

Elle rappelle par ailleurs que le commerce de gros est déjà défini dans le glossaire actuel du PRAS 2001).

De plus, la Commission propose de supprimer la référence au seuil de 2000 m² pour les activités productives et de prévoir un seuil uniquement pour les services intégrés aux entreprises. Elle considère en effet que les services « business to business » constituent des bureaux déguisés. Elle demande également que la notion de « services intégrés aux entreprises » soit clairement définie dans le glossaire. (reprise dans la prescription 5.2 al.2)

La Commission considère que la fonction hôtelière n'a pas sa place en ZEMU car celle-ci peut s'installer dans d'autres zones à proximité des ZEMU.

Elle estime par contre qu'il serait opportun d'inclure la fonction logistique et portuaire dans les activités autorisées en ZEMU. L'utilisation de la voie d'eau dans les zones situées à proximité du canal doit en effet être favorisée, notamment pour permettre le développement de CDU (Centre de Distribution Urbaine). L'outil encadrant la mise en œuvre des ZEMU (schéma directeur ou master plan) devra déterminer quelle est le type d'activité portuaire ou logistique appropriée en fonction de

openbare diensten" en om in voorschrift 4 bis 3 de volgende vermelding toe te voegen : "Deze bepaling is niet van toepassing op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten."

De Commissie deelt een aantal bekommernissen met de reclamanten en vraagt derhalve om voorschrift 4 bis 1 te wijzigen.

Het voorschrift moet verduidelijkt worden opdat de hoofd- en nevenfuncties duidelijk geïdentificeerd zouden zijn. De Commissie is van mening dat de zwakke functies zoals de productieactiviteiten beter beschermd moeten worden.

Ze stelt derhalve voor om, enerzijds, speciale regelen van openbaarmaking op te leggen voor huisvesting en handel (secundaire functies) en, anderzijds, de handel te beperken tot de handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies, dit om de bestaande handelskernen te versterken en de hoofdfuncties van de OGSO te ondersteunen. De grote speciaalzaken zouden dus niet toegestaan mogen worden in de OGSO.

De Commissie herinnert er ook aan dat de groothandel reeds gedefinieerd wordt in het huidige glossarium van het GBP 2001.

Bovendien stelt de Commissie voor om de verwijzing naar de drempel van 2000 m² voor productieactiviteiten te schrappen en alleen een drempel vast te leggen voor de in ondernemingen geïntegreerde diensten. Ze meent namelijk dat de diensten van het type "business to business" een verkapte vorm van kantoren vertegenwoordigen. Ze vraagt eveneens om het begrip "in ondernemingen geïntegreerde diensten" duidelijk te definiëren in het glossarium. (overgenomen in voorschrift 5.2, 2e lid)

De Commissie is van mening dat de hotelfunctie niet thuis hoort in de OGSO, omdat die zich kan vestigen in andere gebieden in de nabijheid van de OGSO.

Ze denkt daarentegen dat het opportuun zou zijn om de logistieke functies en havenactiviteiten op te nemen in de toegestane activiteiten in OGSO. Men dient immers het gebruik van de waterweg in de gebieden langs het kanaal aan te moedigen, in het bijzonder om de ontwikkeling van SDC (Stedelijke Distributiecentra) te ondersteunen. Het instrument voor de uitvoering van de OGSO (richtschema of masterplan) moet bepalen welk soort havenactiviteiten of logistieke activiteiten

la configuration propre à chaque zone.

En conséquent, la Commission propose de reformuler la prescription 4 bis 1 de la manière suivante :

« 4 bis 1 : Ces zones sont affectées aux activités productives, aux activités portuaires et logistiques et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business » dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble ;

Un membre s'abstient.

4bis 1'. Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces qui constituent le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions, aux commerces de gros ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité,»

D'autre part, la Commission rappelle qu'en vertu de l'article 42 du COBAT, les PPAS dérogatoires ne seront plus autorisés pendant un certain temps après l'adoption du projet de modification du PRAS sur les éléments pris en compte dans ce projet, car cette dérogation ne pourrait plus être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le PRAS a été adopté. Les ZIU dont le projet de modification partielle n'a pas changé l'affectation ne pourront donc pas faire l'objet de PPAS dérogatoires ces prochaines années.

j. Prescription 4 bis 2

Considérant que la Commune de Schaerbeek estime qu'il faudrait supprimer le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 2 afin de réserver les rez-de-chaussée à d'autres fonctions que le logement ;

Que selon cette Commune, la possibilité d'affecter les immeubles en totalité au logement va à l'encontre d'un objectif du plan qui est d'assurer la cohabitation harmonieuse et la mixité des différents fonctions ;

aangewezen is op grond van de specifieke configuratie van elk gebied.

Bijgevolg stelt de Commissie voor om voorschrift 4 bis 1 te herformuleren als volgt :

« 4 bis 1 : Deze gebieden worden bestemd voor de productieactiviteiten, voor logistieke en havenactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten, namelijk "business to business"-diensten, waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 500 m² per gebouw;
Eén lid onthoudt zich.

4bis 1'. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies, groothandelszaken en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking,»

Anderzijds herinnert de Commissie eraan dat, krachtens artikel 42 van het BWRO, afwijkende BBP niet meer toegestaan zullen worden gedurende een zekere periode na de goedkeuring van het ontwerp van wijziging van het GBP met betrekking tot de elementen die in aanmerking worden genomen in dit ontwerp, aangezien die afwijking niet langer gemotiveerd zou kunnen worden door economische, sociale, culturele of milieugebonden behoeften die niet bestonden op het moment dat het GBP werd goedgekeurd. De GSI waarvan het ontwerp van gedeeltelijke wijziging de bestemming niet heeft gewijzigd, zullen dus de komende jaren niet meer het voorwerp kunnen uitmaken van afwijkende BBP.

j. Voorschrift 4 bis 2

Overwegende dat de Gemeente Schaerbeek oordeelt dat men het tweede lid van voorschrift 4 bis 2 zou moeten schrappen om de gelijkvloerse verdiepingen voor te behouden voor andere functies dan huisvesting;

Dat volgens deze Gemeente de mogelijkheid om gebouwen volledig te bestemmen voor huisvesting in strijd is met een doelstelling van het plan, die erin bestaat de harmonische cohabitatie en het gemengd karakter van de verschillende functies na te streven;

Considérant qu'un réclamant propose de modifier la prescription 4 bis 2 de la manière suivante :

4 bis 2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces, aux commerces de gros et aux accès aux étages supérieurs et aux parkings en sous-sol.

L'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée lorsque les conditions locales ne permettent pas d'autres affectations et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité » ;

Que selon ce réclamant, il est essentiel de réserver le rez-de-chaussée aux activités économiques et de n'y permettre le logement que là où il est avéré qu'il est impossible de prévoir de l'activité productive, du commerce ou toute autre affectation nécessitant des caractéristiques techniques particulières, un accès particulier, ...

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants demandent que le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 2 soit modifié de la manière suivante : « *L'affectation des rez-de-chaussée au logement peut être autorisée lorsque les conditions locales ne permettent pas d'autres affectations et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicités* »

Qu'une autre partie du Conseil Economique et Social demande que la prescription 4 bis 2 soit modifiée de la manière suivante :

« L'affectation des rez-de-chaussée aux logements ne peut être autorisée que lorsqu'il s'avère impossible de prévoir une activité productive ou toute autre activité nécessitant des caractéristiques techniques spécifiques particulières (hauteur, portance du sol, accès particulier...) et lorsque les conditions locales ne permettent pas d'autres affectations et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures

Overwegende dat een reclamant voorstelt om het voorschrift 4 bis 2 te wijzigen als volgt :

4 bis 2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken, groothandelszaken en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen worden bestemd voor productieactiviteiten, de in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken, groothandelszaken en de toegangen tot de bovenverdiepingen en ondergrondse parkings.

De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting kan worden vergund indien de plaatselijke omstandigheden geen andere bestemmingen toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.";

Dat het volgens deze reclamant essentieel is om de gelijkvloerse verdiepingen voor te behouden voor economische activiteiten en er enkel woningen toe te laten wanneer is aangetoond dat er geen productieactiviteiten, handelszaken of andere bestemmingen kunnen worden voorzien die bijzondere technische kenmerken, een bijzondere toegang vereisen...

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten vragen om het tweede lid van voorschrift 4 bis 2 te wijzigen als volgt : "*De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting kan worden vergund indien de plaatselijke omstandigheden geen andere bestemmingen toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.*"

Dat een ander deel van het Economische en Sociale Raad vraagt dat het voorschrift 4 bis 2 zou worden gewijzigd als volgt :

"De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting kan enkel worden vergund wanneer blijkt dat er geen productieactiviteit of andere activiteit kan worden voorzien die bijzondere technische kenmerken vereist (hoogte, draagkracht van de vloer, bijzondere toegang...) en wanneer de plaatselijke omstandigheden geen andere bestemmingen toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen

particulières de publicité».

Que selon ces membres, il s'agit de limiter au maximum la transformation d'ateliers pour activités productives en logements ;

Considérant que l'IBGE et un réclamant demandent que le PRAS ou le RRU imposent une forme architecturale spécifique (hauteur sous plafond, accès, charges admissibles...) dans les ZEMU afin d'accompagner l'affectation des rez-de-chaussée aux activités productives ;

Considérant que l'IBGE et la ville de Bruxelles demandent que les équipements soient également autorisés au rez-de-chaussée dans les ZEMU ;

Considérant que l'IBGE demande que la prescription 4 bis 2 soit accompagnée d'une prescription garantissant la qualité des intérieurs d'îlots pour le logement tout en garantissant la viabilité des entreprises ;

Considérant que la ville de Bruxelles s'interroge sur le fait que la mixité verticale soit préconisée via la prescription 4 bis 2 (activités productives au rez-de-chaussée); alors que le RIE démontre que ce type de mixité est difficile à mettre en œuvre et présente certains inconvénients ;

La Commission estime qu'il faut conserver la possibilité d'affecter les rez-de-chaussée des immeubles au logement, moyennant mesures particulières de publicité, afin de permettre une liberté de choix entre la mixité verticale ou horizontale en fonction des configurations particulières de la zone.

Elle demande également d'ajouter à la prescription la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif ou de service public aux rez-de-chaussée.

Par ailleurs, la Commission demande que le Gouvernement modifie le RRU de manière à prévoir une forme architecturale spécifique (hauteur sous plafond, accès, charges admissibles...) et une obligation de réversibilité pour les rez-de-chaussée dans les ZEMU.

Concernant les intérieurs d'îlots, Elle rappelle que la prescription 0.6 du PRAS et les dispositions du RRU s'appliquent dans les ZEMU.

van openbaarmaking werden onderworpen."

Dat men volgens deze leden de transformatie van werkplaatsen voor productieactiviteiten in woningen zoveel mogelijk moet vermijden;

Overwegende dat het BIM en een reclamant vragen dat het GBP of de GSV een specifieke architecturale vorm zou opleggen (plafondhoogte, toegang, draagvermogen...) in de OGSO ter ondersteuning van de bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor productieactiviteiten;

Overwegende dat het BIM en de Stad Brussel vragen dat de voorzieningen eveneens zouden worden vergund op de gelijkvloerse verdiepingen in de OGSO;

Overwegende dat het BIM vraagt dat voorschrift 4 bis 2 gekoppeld zou worden aan een voorschrift dat borg staat voor de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken voor huisvesting en tegelijkertijd de leefbaarheid van de ondernemingen zou garanderen;

Overwegende dat de Stad Brussel zich vragen stelt over het feit dat verticale gemengdheid wordt aanbevolen via voorschrift 4 bis 2 (productieactiviteiten op het gelijkvloers, terwijl het MER aantoont dat dit soort gemengdheid moeilijk is toe te passen en bepaalde nadelen inhoudt;

De Commissie meent dat men de mogelijkheid moet behouden om de gelijkvloerse verdiepingen te bestemmen voor huisvesting, mits speciale regelen van openbaarmaking, om een zekere keuzevrijheid te bewaren tussen de verticale of horizontale gemengdheid, al naargelang de specifieke configuratie van het gebied.

Ze vraagt eveneens om aan het voorschrift de mogelijkheid toe te voegen om voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te verwezenlijken op de gelijkvloerse verdiepingen.

Bovendien vraagt de Commissie dat de Regering de GSV zou wijzigen om te voorzien in een specifieke architecturale vorm (plafondhoogte, toegang, draagvermogen...) en de reconversiemogelijkheid te verplichten voor de gelijkvloerse verdiepingen in de OGSO.

Met betrekking tot de binnenterreinen van huizenblokken wijst de Commissie erop dat voorschrift 0.6 van het GBP en de bepalingen van

En conséquent, la Commission demande de modifier la prescription de la manière suivante :

« 4 bis 2. Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces de gros ainsi qu' aux commerces qui constituent le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions.

L'affectation des rez-de-chaussée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être autorisée lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité »

k. Prescription 4 bis 3

Considérant qu'un réclamant approuve le choix du seuil de 10.000 m² car celui-ci est suffisant pour les activités productives afin de permettre la création d'un petit parc PME et son bon fonctionnement ;

Considérant que plusieurs réclamants considèrent que la prescription 4 bis 3 doit être modifiée car elle contradictoire avec l'affectation principale de la ZEMU à savoir les activités productives et les services intégrés aux entreprises ;

Que selon plusieurs réclamants, l'application de la prescription permettrait ainsi d'autoriser un projet de plus de 10 000 m² ne comportant que du logement et du commerce et faisant ainsi l'impasse sur les affectations principales de la zone, ce qui est incohérent ;

Que ces réclamants soulignent également que la prescription 4 bis 3 comporte parmi les activités économiques citées certaines activités telles que le commerce ou le commerce de gros, qui ne constituent pas des affectations principales de la ZEMU ;

Qu'un autre réclamant estime que le quota de 30% d'activités productives risque d'être détourné de son objectif. La crainte de l'incompatibilité des fonctions entre elles ou de la dévalorisation du logement risquerait de conduire à la multiplication des centres de fitness en rez-de-chaussée des

de GSV van toepassing zijn in de OGSO.

Bijgevolg vraagt de Commissie om het voorschrift te wijzigen als volgt :

"4 bis 2. De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen worden bestemd voor productieactiviteiten, in ondernemingen geïntegreerde diensten, groothandelszaken en handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies.

De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kan worden vergund indien de plaatselijke omstandigheden dit toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen";

k. Voorschrift 4 bis 3

Overwegende dat een reclamant zijn goedkeuring hecht aan de keuze van de drempelwaarde van 10.000 m² omdat die volstaat voor de productieactiviteiten om de uitbouw van een klein KMO-park en de goede werking ervan mogelijk te maken;

Overwegende dat verscheidene reclamanten oordelen dat voorschrift 4 bis 3 gewijzigd moet worden omdat het in strijd is met de hoofdbestemming van de OGSO, zijnde de productieactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten;

Dat volgens verscheidene reclamanten de toepassing van het voorschrift in zijn huidige vorm een project van meer dan 10.000 m² mogelijk zou maken met uitsluitend woningen en handelszaken, waardoor de hoofdbestemming van het gebied terzijde geschoven zou worden, wat incoherent is;

Dat deze reclamanten eveneens onderstrepen dat het voorschrift 4 bis 3 onder de opgesomde economische activiteiten bepaalde activiteiten vermeldt zoals handelszaken of groothandelszaken, die geen hoofdbestemmingen van het OGSO zijn;

Dat een andere reclamant vindt dat het quotum van 30% voor productieactiviteiten dreigt af te wijken van de doelstelling. De vrees voor de onverenigbaarheid van de functies onderling of voor de ontwaarding van de huisvesting zou kunnen leiden tot een wildgroei van fitnesscentra

immeubles de logement ;

Qu'une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants estiment par ailleurs qu'il est incohérent d'exiger un minimum de 50 % de logement pour les projets de plus 10 000 m² car des projets d'une telle taille sont de nature à être moins compatible avec le logement ;

Qu'un réclamant exprime la crainte que les minima demandés par la prescription 4 bis 3 ne soient pas appliqués, les demandes de permis risquant d'être « saucissonnées » ;

Considérant que la Commune de Jette demande que la prescription 4 bis 3 vise plutôt à permettre le développement d'activités connexes à l'habitat, dont la présence participe au dynamisme de la zone et garantit ainsi une mixité optimale du quartier ;

Que selon cette Commune, l'imposition de 50 % de logement pour les projets de 10 000 m² risquerait en effet de faire fuir les investisseurs pour des projets créateurs d'emploi ;

Considérant que l'IBGE estime qu'en ouvrant les potentialités sans limites de superficies pour tout projet inférieur à 10.000 m², il existe un risque réel de faire disparaître dans certaines zones la possibilité de localisation d'emplois non tertiaires ;

Considérant que l'AATL et un réclamant suggèrent d'envisager que les conditions de mise en œuvre d'une ZEMU en application de la 4 bis 3 se calquent sur celle de la 4.4. et que soit intégré le fait que le projet doit faire l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme, et ce pour que les pourcentages prévus par la prescription soit effectivement mis en œuvre ;

Que par ailleurs, l'AATL signale que les projets de plus 10.000 m² ne représente qu'une part très minime des dossiers traités ;

Que selon un réclamant, une autre solution serait d'arrêter le programme de la zone au moyen d'un permis de lotir, donnant l'assurance de la réalisation de la totalité du programme développé par la prescription 4 bis ;

op de gelijkvloerse verdiepingen van de woongebouwen;

Dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten bovendien van oordeel zijn dat het onlogisch is om een minimum van 50 % huisvesting te eisen voor projecten van meer dan 10.000 m² omdat juist projecten van die omvang doorgaans minder verenigbaar zijn met huisvesting;

Dat een reclamant uiting geeft aan de vrees dat de minima die worden opgelegd door voorschrift 4 bis 3 niet zullen worden toegepast, omdat vergunningsaanvragen "verkapt" zouden kunnen worden;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt dat voorschrift 4 bis 3 eerder de ontwikkeling van bij de woonfunctie behorende activiteiten zou beogen, waarvan de aanwezigheid bijdraagt tot de dynamiek van het gebied en aldus een optimale gemengdheid van de wijk waarborgt;

Dat volgens deze Gemeente het vereiste quotum van 50 % huisvesting voor projecten van 10.000 m² ertoe dreigt te leiden dat de investeerders met projecten die werkgelegenheid verschaffen, zouden wegluchten;

Overwegende dat het BIM oordeelt dat het onbeperkt openstellen voor projecten kleiner dan 10.000 m² een reëel gevaar met zich meebrengt dat in bepaalde gebieden de niet-tertiaire werkgelegenheid zou verdwijnen;

Overwegende dat het BROH en een reclamant voorstellen om te overwegen de uitvoeringsvoorwaarden voor een OGSO in toepassing van 4 bis 3 te laten inspireren door die van voorschrift 4.4., evenals om te vermelden dat het project het voorwerp moet uitmaken van één enkele aanvraag van stedenbouwkundige vergunning, dit om ervoor te zorgen dat de door het voorschrift voorziene percentages ook daadwerkelijk worden nageleefd;

Dat bovendien het BROH erop wijst dat de projecten van meer dan 10.000 m² slechts een gering aandeel van de behandelde dossiers uitmaken;

Dat volgens een reclamant een andere oplossing erin zou bestaan om het programma van het gebied te bepalen via een verkavelingsvergunning, wat de garantie biedt dat het volledige programma van voorschrift 4 bis wordt verwezenlijkt;

Considérant que la ville de Bruxelles demande que la prescription impose un maximum de superficies de commerce à ne dépasser ;

Que selon la ville de Bruxelles, en ne distinguant pas les activités productives du commerce, la prescription 4 bis 3 favorise la fonction la plus forte, à savoir le commerce. La ZEMU n'offre ainsi aucune garantie de maintien d'activités productives en ne limitant ni le logement, ni le commerce, ce qui peut également constituer une concurrence pour les noyaux commerciaux ;

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose un ratio d'activités économiques de minimum 30% par rapport à la superficie du terrain et non de 30% de la superficie plancher du projet ;

Que, selon ce réclamant, l'imposition de 30% de la superficie plancher a comme conséquence négative de limiter la densité du bâti, et par conséquent les surfaces pouvant être destinées à d'autres fonctions comme le logement et l'équipement ;

Que la modification proposée permettrait de concentrer en un seul bâtiment la partie activités productives, sans limiter la surface de logements produits, tout en favorisant également la surface d'activités productives ;

Que selon ce réclamant, la mixité verticale n'est pas économiquement viable à Bruxelles, compte tenu du niveau des loyers ;

Que ce réclamant estime qu'imposer 50% de logement est un strict minimum pour assurer une masse critique en logements, indispensable pour assurer un équilibre sociologique dans les nouveaux quartiers, et un équilibre économique pour les investisseurs privés qui doivent absorber les coûts d'assainissement et d'intégration des fonctions de production ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande de prévoir des variations des proportions demandées par la prescription 4 bis 3 en fonction de la taille des projets et en fonction de la pollution des terrains ;

Que selon cette Commune, imposer un tiers d'activité productive dans le cas de très grands projets, va potentiellement générer des incompatibilités avec logement car le seuil critique

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt dat het voorschrift een maximale oppervlakte voor handelszaken oplegt die niet overschreden mag worden ;

Dat, volgens de Stad Brussel, voorschrift 4 bis 3, door geen onderscheid te maken tussen productieactiviteiten en handelszaken, de sterkste functie aanmoedigt, zijnde de handel. Het OGSO biedt zodoende geen enkele garantie voor het behoud van de productieactiviteiten, omdat noch de huisvesting, noch de handel worden beperkt, wat ook concurrentie kan vormen voor de handelskernen ;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift een quotum van minimum 30% economische activiteiten zou opleggen ten opzichte van de grondoppervlakte en niet 30% van de vloeroppervlakte van het project ;

Dat volgens deze reclamant de verplichting van 30% vloeroppervlakte als negatief gevolg heeft dat de bouwdichtheid erdoor beperkt wordt, en dus ook de oppervlakten die bestemd zouden kunnen worden voor andere functies, zoals huisvesting en voorzieningen ;

Dat de voorgestelde wijziging het mogelijk zou maken om het gedeelte productieactiviteiten te concentreren in één gebouw, zonder de oppervlakte van de geproduceerde woningen te beperken, en tegelijkertijd de oppervlakte van productieactiviteiten te bevorderen ;

Dat volgens deze reclamant de verticale gemengdheid economisch onleefbaar is in Brussel, gelet op de huurprijzen ;

Dat deze reclamant oordeelt dat de verplichting van 50% huisvesting een strikt minimum is om een kritische massa woningen te garanderen, die nodig is om een sociologisch evenwicht te bekomen in de nieuwe wijken, en een economisch evenwicht voor de privé-investeerders die de saneringskosten en kosten voor de integratie van de productiefuncties moeten dragen ;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt om variaties van de door voorschrift 4 bis 3 opgelegde quota te voorzien in functie van de omvang van de projecten en de verontreiniging van de gronden ;

Dat de Gemeente oordeelt dat het opleggen van een derde aan productieactiviteiten in het geval van zeer grote projecten zou kunnen leiden tot onverenigbaarheden met de huisvesting, omdat

d'activité qui en moindre quantité peut très bien fonctionner à côté d'habitations se verrait dépassé ;

Qu'en outre, cela suppose des emprises au sol très élevées puisque l'activité économique peut difficilement s'établir aux étages ;

Que la Commune d'Anderlecht fait également valoir que le coût de dépollution du sol risque ne pas rendre rentable le développement de logement ;

Que la Commune d'Anderlecht propose donc d'intégrer des aspects liés à la pollution du sol en prévoyant des seuils et quotas fixés au cas par cas en fonction de la pollution du terrain ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht estime que prescription 4 bis 3 ne devrait pas être applicable dans le cas d'un grand commerce spécialisé ;

Que la Commune estime que cette activité a sa place à proximité un tissu urbain ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande par ailleurs que des modalités pratiques soient prévues pour permettre aux entrepreneurs, dont la production et la gestion immobilière n'est pas le métier, de développer un immobilier pour y mener leur activité ;

Qu'à cet égard, des partenariats publics-privés avec, par exemple, la SDRB, qui développerait les parties logement liées aux projets économiques, pourraient être soutenus,

Considérant que la ville de Bruxelles, l'AATL et l'IBGE demandent que soit exigé un pourcentage minimum d'espaces verts et d'équipements à réaliser dans le cadre du programme pour les projets de plus de 10 000 m² ;

Que cette demande vise à améliorer la qualité de vie des futurs habitants des ZEMU ;

Considérant qu'un réclamant propose de modifier la prescription 4 bis 3 de la manière suivante : « La réalisation d'un projet portant au moins sur 5.000m² de superficie de plancher peut être autorisée à condition qu'il prévoie minimum 50% de superficie de plancher affectés aux activités

dan de kritische drempel wordt overschreden van activiteiten die in een kleinere proportie zeer goed kunnen bestaan naast de huisvesting;

Dat dit bovendien zeer grote terreininnames veronderstelt, aangezien de economische activiteit moeilijk ondergebracht kan worden op de verdiepingen;

Dat de Gemeente Anderlecht eveneens aanhaalt dat de kostprijs van de bodemsanering ertoe zou kunnen leiden dat de ontwikkeling van woningen niet rendabel is;

Dat de Gemeente Anderlecht daarom voorstelt om aspecten inzake bodemverontreiniging ook in aanmerking te nemen, door de drempels en quota geval per geval te bepalen, rekening houdend met de verontreiniging van de bodem;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht oordeelt dat voorschrift 4 bis 3 niet van toepassing zou mogen zijn in het geval van een grote speciaalzaak;

Dat de Gemeente van mening is dat deze activiteit thuishoort in het stadsweefsel;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht bovendien vraagt dat praktische modaliteiten voorzien zouden worden om ondernemers, wier vak niet bestaat uit de productie en het beheer van vastgoed, in staat te stellen een onroerend goed te ontwikkelen om er hun activiteit te huisvesten;

Dat in dat verband publiek-private partnerships aangemoedigd zouden kunnen worden met - bijvoorbeeld - de GOMB, die zou instaan voor de ontwikkeling van de woongedeelten gekoppeld aan economische projecten;

Overwegende dat de Stad Brussel, het BROH en het BIM vragen dat een minimumpercentage zou worden opgelegd voor de verwezenlijking van groene ruimten en voorzieningen in het kader van het programma voor de projecten van meer dan 10.000 m²;

Dat dit verzoek tot doel heeft de levenskwaliteit van de toekomstige inwoners van de OGSO te verbeteren;

Overwegende dat een reclamant voorstelt om het voorschrift 4 bis 3 te wijzigen als volgt : "De verwezenlijking van een project met minstens 5.000 m² vloeroppervlakte kan worden vergund indien het voorziet dat minstens 50 % van de vloeroppervlakte bestemd wordt voor

productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros et maximum 40% de superficie de plancher affectés aux logements, et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures »

Que selon ce réclamant, il s'agit d'éviter que la pression immobilière ne soit trop forte sur ces zones, en ne réservant pas une part aussi importante pour le logement.

Que la modification de la prescription proposée par le réclamant vise à ne pas encourager la spéculation immobilière, à conserver la progressivité de la mixité entre les zones d'habitat et de mixité, à ne pas encourager la délocalisation des entreprises et à inciter l'entreprise individuelle à toute échelle ;

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande de veiller à ce que la clause générale de sauvegarde (0.9) du PRAS s'applique aux entreprises existantes, dans le cas de projets de plus de 10.000 m² ;

La Commission partage les considérations énoncées et estime que la prescription 4 bis 3 doit être modifiée car celle-ci comporte quelques contradictions.

Elle estime tout d'abord que l'obligation d'une seule demande de permis constitue une garantie pour la mise en œuvre effective du programme énoncé par la prescription.

Elle partage également la crainte que la prescription 4 bis 3 telle que proposée par le projet de modification du PRAS ne protège pas suffisamment les activités productives et permette par exemple de ne réaliser que du commerce et du logement dans un projet de plus de 10 000 m².

Elle estime qu'il s'agit de trouver un équilibre entre les différentes fonctions, et qu'imposer 50 % ou plus de logements dans ce type de projet risquerait de nuire à la fonction principale de la zone. C'est pourquoi la Commission propose de diminuer ce minimum à 30 %, afin de laisser plus de liberté au concepteur d'un projet sur l'organisation de la mixité au sein de son projet.

productieactiviteiten, de in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandelszaken en maximaal 40 % van de vloeroppervlakte bestemd wordt voor huisvesting, en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen."

Dat het er volgens deze reclamant op aankomt om te zorgen dat de vastgoeddruk op deze gebieden niet te groot wordt, dit door een minder groot gedeelte voor te behouden voor huisvesting.

Dat de door de reclamant voorgestelde wijziging van het voorschrift tot doel heeft om de vastgoedspeculatie niet aan te moedigen, de progressieve gemengdheid te respecteren tussen woongebieden en gemengde gebieden, de delokalisatie van de ondernemingen tegen te gaan en het individuele ondernemerschap op elke schaal aan te moedigen;

Overwegende dat de Gemeente Schaarbeek vraagt om erop toe te zien dat de algemene bewaringsclausule (0.9) van het GBP toegepast wordt op de bestaande ondernemingen bij projecten van meer dan 10.000 m²;

De Commissie is het eens met de geformuleerde beschouwingen en is van mening dat voorschrift 4 bis 3 gewijzigd moet worden omdat het enkele tegenstrijdigheden bevat.

Ze is in de eerste plaats van oordeel dat het opleggen van één enkele vergunningsaanvraag een garantie biedt voor de effectieve uitvoering van het programma zoals uiteengezet in het voorschrift.

Ze deelt ook de vrees dat voorschrift 4 bis 3 zoals het wordt voorgesteld door het ontwerp van wijziging van het GBP onvoldoende bescherming biedt voor de productieactiviteiten en het bijvoorbeeld mogelijk maakt om enkel handel en huisvesting te verwezenlijken in een project van meer dan 10.000 m².

Ze meent dat het erop aankomt een evenwicht te zoeken tussen de verschillende functies, en dat het opleggen van 50 % of meer huisvesting in dit soort projecten de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang zou kunnen brengen. Daarom stelt de Commissie voor om dat minimumpercentage te verlagen tot 30 %, om de ontwerper van een project meer vrijheid te laten aangaande de organisatie van het gemengd karakter binnen zijn project.

Elle rappelle qu'il ne faut exclure ni la mixité verticale ni la mixité horizontale et que les équilibres plus particuliers devront être défini dans un outil apportant une vision globale de la zone.

Elle estime par ailleurs qu'il est nécessaire d'accompagner la production de logement dans les ZEMU par des équipements et des espaces verts afin de rendre ces quartiers vivables, d'autant plus que certaines ZEMU sont actuellement déconnectées du tissu urbain.

Elle considère enfin que le seuil de 10 000 m² est approprié pour le développement d'un projet véritablement mixte. La Commission estime qu'il faudrait prévoir un soutien aux entrepreneurs afin de les inciter et les aider à développer des projets mixtes. L'expérience de la SDRB en la matière pourrait être utilisée à cette fin. Elle trouve qu'il est opportun de permettre le développement des projets de plus de 10.000m² sur plusieurs îlots contigus de manière à permettre une meilleure répartition des diverses affectations

Elle estime qu'il n'est pas opportun de moduler le programme de la 4 bis en fonction de la pollution des terrains. La question de la pollution des sols est à régler de façon indépendante, dans un outil spécifique. La Commission reconnaît que les coûts d'assainissement peuvent s'avérer très importants et recommande de développer davantage les mécanismes permettant de trouver un équilibre financier entre différents acteurs concernés par le développement de ces zones.

En conséquent, la Commission propose de reformuler la prescription de la manière suivante :

« 4 bis 3. La réalisation d'un projet portant au moins sur 10.000 m² de superficie de plancher réparti sur un ou plusieurs îlots, peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme ;

2° le projet prévoit au minimum 30 % de superficie plancher affectée aux activités productives, minimum 30 % de superficie de plancher affectés aux logements et minimum 5 % de superficie

Ze herinnert eraan dat men noch de verticale, noch de horizontale gemengdheid mag uitsluiten, en dat de preciezere evenwichtsverhoudingen bepaald moeten worden door een instrument dat een globale visie voor het gebied vastlegt.

Ze is tevens van mening dat de productie van woningen in de OGSO gepaard moet gaan met voorzieningen en groene ruimten om de wijken leefbaar te maken, te meer omdat sommige OGSO momenteel gescheiden zijn van het stedelijk weefsel.

Tot slot meent ze dat de drempel van 10.000 m² geschikt is voor de ontwikkeling van een echt gemengd project. De Commissie meent dat voorzien zou moeten worden in steun voor de ondernemingen, om hen aan te sporen en te helpen om gemengde projecten te ontwikkelen. De ervaring van het GOMB op dit vlak zou hiervoor benut kunnen worden. Het lijkt de Commissie aangewezen om de ontwikkeling van projecten van meer dan 10.000m² toe te laten op verscheidene aan mekaar grenzende huizenblokken om een betere verdeling van de diverse bestemmingen mogelijk te maken.

Ze acht het niet opportuun om het programma van 4 bis aan te passen op grond van de verontreinigingsgraad van de terreinen. De kwestie van de bodemverontreiniging moet afzonderlijk geregeld worden, in een specifiek instrument. De Commissie bevestigt dat de saneringskosten hoog kunnen oplopen en pleit voor de verdere ontwikkeling van de mechanismen om een financieel evenwicht te vinden tussen de verschillende actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van deze gebieden.

Bijgevolg stelt de Commissie voor om het voorschrift te herformuleren als volgt :

"4 bis 3. De verwezenlijking van een project met minstens 10.000 m² vloeroppervlakte, verdeeld over één of meerdere huizenblokken, kan worden vergund onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen :

1° het project maakt het voorwerp uit van één enkele aanvraag van stedenbouwkundige vergunning;

2° het project voorziet in minstens 30 % vloeroppervlakte voor productieactiviteiten, minstens 30 % vloeroppervlakte voor woningen en

plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

3° le projet prévoit au minimum 20 % de superficie au sol d'espace vert. »

I. Prescription 4 bis 4

Considérant que la Commune de Ganshoren, la Commune de Jette et l'AATL demandent de préciser la prescription 4 bis 4 car celle-ci est trop vague et difficile à utiliser en pratique ;

Qu'il est en effet difficile de déterminer précisément ce qu'on entend par « structuration du tissu urbain » ;

Que selon l'AATL, la condition relative à la structuration du tissu urbain s'applique à tout projet, indépendamment de la zone dans laquelle il se trouve ;

Considérant que la Commune de Jette demande que soit explicitée la notion de compatibilité avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et celles des îlots avoisinants ;

Que selon cette Commune, la seule indication de cette notion ayant été donnée (par l'explicatif du PRAS de 2001) est que la compatibilité des autres activités avec l'habitation est à estimer dans l'appréciation de la gêne relative qui pourrait être occasionnée (bruit, circulation, pollution) ;

Que cette interprétation a néanmoins été contestée dans le cadre de recours contre des refus de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et certains réclamants craignent que l'obligation de compatibilité inscrite dans la prescription 4 bis 4 s'adresse principalement aux entreprises, bien que celles-ci soient la fonction principale de la zone ;

Considérant que l'IBGE demande que soit ajoutée à la troisième condition de la 4 bis 4 la phrase suivante :

« la compatibilité des activités est décidée après avis de Commission de concertation »

Que l'IBGE considère en effet que cette compatibilité doit être examinée au cas par cas ;

minstens 5 % vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

3° het project voorziet in minstens 20% grondoppervlakte voor groene ruimten."

I. Voorschrift 4 bis 4

Overwegende dat de Gemeente Ganshoren, de Gemeente Jette en het BROH vragen om voorschrift 4 bis 4 te preciseren, omdat het te vaag is en moeilijk te hanteren in de praktijk;

Dat het immers moeilijk is om precies te bepalen wat wordt verstaan onder "structurering van het stedelijk weefsel";

Dat volgens het BROH de voorwaarde met betrekking tot de structurering van het stedelijk weefsel toepasselijk is op elk project, ongeacht in welk gebied het zich bevindt;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om het begrip "verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken" te preciseren;

Dat volgens deze Gemeente de enige indicatie die voor dit begrip wordt gegeven (door de toelichting bij het GBP van 2001) erin bestaat dat de verenigbaarheid van de andere activiteiten met huisvesting moet worden ingeschat op grond van de relatieve hinder die zou kunnen worden veroorzaakt (lawaai, verkeer, verontreiniging);

Dat die interpretatie evenwel wordt weerlegd in het kader van het beroep tegen de weigering van stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en sommige reclamanten vrezen dat de verplichting van verenigbaarheid die in voorschrift 4 bis 4 is opgenomen, zich vooral richt tot de ondernemingen, terwijl die nochtans de hoofdbestemming van het gebied uitmaken;

Overwegende dat het BIM vraagt dat aan de derde voorwaarde van 4 bis 4 de volgende zin zou worden toegevoegd :

"over de verenigbaarheid wordt beslist na advies van de Overlegcommissie."

Dat het BIM namelijk vindt dat die verenigbaarheid geval per geval moet worden onderzocht;

Considérant que l'IBGE demande que l'obligation de mixité reprise au point 1 de la prescription 4 bis 4 soit supprimée ;

Que l'IBGE estime que l'obligation de mixité doit se limiter aux projets prévus par la 4 bis 3 ;

Qu'imposer la mixité par îlot pourrait chasser les entreprises de leur zone, par exemple en bloquant des demandes de permis d'entreprises installées historiquement en ZEMU dans les cas où aucune demande d'autre affectation n'existerait ;

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose la mixité au niveau du pôle et non de l'îlot ;

Que cette demande est justifiée par la spécificité des configurations géographiques de chacun des îlots qui constituent un pôle, les prédisposant à mieux accueillir certaines fonctions que d'autres ;

Que selon ce réclamant cet élargissement est la garantie d'une optimisation de la densité des activités productives ;

Considérant que l'IBGE propose d'ajouter une 4^{ème} condition à la prescription 4 bis 4 :

« Le projet prévoit au minimum 20% de superficie au sol d'espaces verts perméables » ;

La Commission partage les considérations énoncées. La prescription 4 bis 4 est trop vague et imprécise et en conséquence sujette à de nombreuses interprétations divergentes.

En particulier, comme certains réclamants, Elle craint que l'exigence de compatibilité des activités entre elles s'adresse principalement aux entreprises. C'est pourquoi, la Commission demande d'ajouter la phrase suivante : «L'incompatibilité des nouvelles fonctions n'est déclarée qu'après avis de la Commission de Concertation.; Celle-ci se prononce sur base d'une note d'analyse des incidences environnementales (rapport ou étude). »

m. Conclusion

En conclusion, la Commission propose de réécrire la prescription 4 bis de la manière suivante :

Overwegende dat het BIM vraagt dat de verplichting van het gemengd karakter in punt 1 van het voorschrift 4 bis 4 zou worden geschrapt;

Dat het BIM oordeelt dat de verplichting van het gemengd karakter beperkt moet blijven tot de projecten voorzien door 4 bis 3;

Dat het opleggen van het gemengd karakter per huizenblok de ondernemingen uit hun gebied zou kunnen verjagen, bijvoorbeeld door vergunningsaanvragen te blokkeren van ondernemingen die historisch gevestigd zijn in OGSO in het geval er geen enkele andere bestemming aangevraagd zou worden;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift het gemengd karakter zou opleggen op het niveau van de pool en niet per huizenblok;

Dat dit verzoek wordt verantwoord door het specifieke karakter van de geografische configuratie van elk huizenblok waaruit een pool bestaat, waardoor een bepaald huizenblok zich beter leent tot sommige functies dan tot andere;

Dat volgens deze reclamant deze uitbreiding borg staat voor een optimalisering van de dichtheid van de productieactiviteiten;

Overwegende dat het BIM voorstelt om een 4^{de} voorwaarde toe te voegen aan voorschrift 4 bis 4 :

"De projecten voorzien minstens 20% grondoppervlakte voor doorlaatbare groene ruimten";

De Commissie is het eens met de geformuleerde bekommernissen. Voorschrift 4 bis 4 is te vaag en onnauwkeurig en bijgevolg vatbaar voor zeer uiteenlopende interpretaties.

De Commissie vreest in het bijzonder, net zoals sommige reclamanten, dat de eisen van verenigbaarheid van de verschillende activiteiten vooral ten laste van de bedrijven zal vallen. Daarom vraagt de Commissie om de volgende zin toe te voegen: "Nieuwe functies worden slechts onverenigbaar verklaard na advies van de Overlegcommissie. Deze beslist daarover op grond van een milieueffectenanalyse (rapport of studie)."

m. Conclusie

Als conclusie stelt de Commissie voor om voorschrift 4 bis te herschrijven als volgt :

4 bis 1: Ces zones sont affectées aux activités productives, aux activités portuaires et logistiques et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business » dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble ;

Un membre s'abstient

4bis 2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces qui constituent le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions aux commerces de gros ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité,

4 bis 3. Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces de gros ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions.

L'affectation des rez-de-chaussée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être autorisée lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité

4 bis 4. La réalisation d'un projet portant au moins sur 10.000 m² de superficie de plancher réparti sur un ou plusieurs îlots, peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme

2° le projet prévoit au minimum 30 % de superficie plancher affectée aux activités productives, minimum 30 % de superficie de plancher affectés aux logements et minimum 5 % de superficie plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

3° le projet prévoit au minimum 20 % de superficie au sol d'espace vert

4 bis 5 .Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4 bis1 à 4 bis 4 :

4 bis 1 : Deze gebieden worden bestemd voor de productieactiviteiten, voor logistieke en havenactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten, namelijk "business to business"-diensten, waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 500 m² per gebouw;
Eén lid onthoudt zich.

4 bis 2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies, groothandelszaken en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, nadat de handelingen en werken werden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking,"

4 bis 3. De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen worden bestemd voor productieactiviteiten, in ondernemingen geïntegreerde diensten, groothandelszaken en handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies.

De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kan worden vergund indien de plaatselijke omstandigheden dit toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

4 bis 4. De verwezenlijking van een project met minstens 10.000 m² vloeroppervlakte, verdeeld over één of meer huizenblokken, kan worden vergund onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen :

1° het project maakt het voorwerp uit van één enkele aanvraag van stedenbouwkundige vergunning;

2° het project voorziet in minstens 30 % vloeroppervlakte voor productieactiviteiten, minstens 30 % vloeroppervlakte voor woningen en minstens 5 % vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ;

3° het project voorziet in minstens 20% grondoppervlakte voor groene ruimten.

4 bis 5. Algemene voorwaarden voor alle

1. Les projets garantissent la mixité de l'îlot

2. Les projets favorisent la structuration du tissu urbain

3. La nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants. L'incompatibilité des nouvelles fonctions n'est déclarée qu'après avis de la Commission de Concertation. Celle-ci se prononce sur base d'une note d'analyse des incidences environnementales (rapport ou étude)

4 bis 6. Pour autant qu'une activité productive soit maintenue et occupe au minimum une même surface initiale, les obligations de la prescription 4bis ne s'appliquent pas aux immeubles existants occupés par des activités productives qui peuvent faire l'objet d'actes et travaux visant l'extension, la transformation, la rénovation lourde ou la démolition-reconstruction des immeubles.

NB : Pour autant que la 4bis1 proposée par la commission soit retenue

n. Autres

Considérant que la Commune d'Anderlecht se demande si la prescription 0.7. du PRAS s'applique dans les ZEMU ;

La Commission rappelle que les prescriptions générales s'appliquent dans toutes les zones mais demande néanmoins au Gouvernement de préciser de quelle manière la prescription 0.7. doit s'articuler avec les prescriptions particulières de la ZEMU, notamment les obligations indiquées dans la prescription 4 bis 3.

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande que des mesures et outils stratégiques (via le PRDD notamment) soient prévus afin de soutenir les nouvelles charges qui incombent à l'autorité communale en termes d'infrastructures, équipements, mobilité, et services nécessaires

bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4 bis 1 tot 4 bis 4 :

1. De projecten verzekeren het gemengde karakter van het huizenblok.

2. De projecten bevorderen de structurering van het stedelijk weefsel.

3. De aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken. De nieuwe functies worden slechts onverenigbaar verklaard na advies van de Overlegcommissie. Deze beslist daarover op grond van een milieueffectenanalyse (rapport of studie).

4 bis 6. Voor zover een productieactiviteit wordt behouden en minstens dezelfde oppervlakte beslaat als oorspronkelijk, gelden de verplichtingen van voorschrift 4bis niet voor bestaande gebouwen die gebruikt worden door productieactiviteiten die het voorwerp kunnen uitmaken van handelingen en werken die gericht zijn op de uitbreiding, verbouwing, zware renovatie of afbraak-wederopbouw van het gebouw.

NB : Voor zover 4bis1 zoals voorgesteld door de Commissie wordt goedgekeurd

n. Andere

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht zich afvraagt of voorschrift 0.7. van het GBP van toepassing is in de OGSO;

De Commissie herinnert eraan dat de algemene voorschriften van toepassing zijn in alle gebieden, maar vraagt toch aan de Regering om te preciseren op welke manier voorschrift 0.7. gekoppeld moet worden aan de bijzondere voorschriften van de OGSO, in het bijzonder de verplichtingen vermeld in voorschrift 4 bis 3.

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat men strategische maatregelen en instrumenten zou voorzien (met name via het GPDO) ter ondersteuning van de nieuwe lasten die de gemeentelijke overheid moet dragen inzake infrastructuur, voorzieningen, mobiliteit en

pour accompagner l'augmentation de la population ;

Que la Commune d'Anderlecht demande notamment que la Région collabore avec l'autorité locale afin de coordonner les options de mobilité à développer pour favoriser l'utilisation des transports en commun dans les ZEMU ;

La Commission partage en partie ces considérations mais estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande que le RRU soit adapté afin de tenir compte des nouvelles typologies de constructions qui seront nécessaires en ZEMU (hauteur sous plafond, réversibilité des immeubles...) ;

La Commission demande que le RRU soit adapté afin de prendre en compte les nouvelles typologies liées aux projets mixtes (hauteur sous plafond, réversibilité des immeubles...).

Considérant qu'un réclamant demande que soit pris en compte le problème juridique créé en ce qui concerne le solde des bureaux admissibles dans les ZEMU ;

Qu'en effet, certaines ZEMU ne sont actuellement pas des zones d'habitat et de mixité,
Que le solde d'une maille comprenant ce type de ZEMU ne tiendrait donc pas compte des bureaux présents dans cette zone et ne serait donc plus correct ;

La Commission demande au Gouvernement de régler le problème juridique lié à l'application de la CASBA dans les ZEMU. En effet, la prescription 0.14 du PRAS mentionne que la CASBA s'applique dans les zones de mixité, qui comprennent désormais les ZEMU. Or, les ZEMU sont constituées pour partie de ZIU et ZAPT dans lesquelles la CASBA n'est aujourd'hui pas d'application mais aussi de ZFM dans lesquelles la CASBA est aujourd'hui appliquée.

Selon la Commission, la prescription 0.14 ne devrait pas s'appliquer dans les ZEMU étant donné que le bureau n'y est pas autorisé.

diensten die nodig zijn in het licht van de bevolkingsgroei;

Dat de Gemeente Anderlecht met name vraagt dat het Gewest zou samenwerken met de plaatselijke overheid om de mobiliteitsopties te coördineren die ontwikkeld moeten worden om het gebruik van het openbaar vervoer in de OGSO te bevorderen;

De Commissie is het eens met deze beschouwingen maar meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat de GSV zou worden aangepast om rekening te houden met de nieuwe bouwtypologieën die vereist zullen zijn in de OGSO (plafondhoogte, converteerbaarheid van de gebouwen...);

De Commissie vraagt dat de GSV zou worden aangepast om rekening te houden met de nieuwe bouwtypologieën van gemengde projecten (plafondhoogte, reconversiemogelijkheden van gebouwen...);

Overwegende dat een reclamant vraagt om rekening te houden met het juridisch probleem dat wordt gecreëerd met betrekking tot het saldo van de toelaatbare kantooroppervlakten in de OGSO;

Dat sommige OGSO momenteel geen woongebieden en gemengde gebieden zijn,
Dat het saldo van een maas die dit type OGSO bevat, dus geen rekening zou houden met de kantoren die aanwezig zijn in het gebied en dat dit niet meer correct zou zijn;

De Commissie vraagt de Regering om het juridisch probleem met betrekking tot de toepassing van de KaSTK in de OGSO te regelen. Het is immers zo dat voorschrift 0.14 van het GBP vermeldt dat de KaSTK van toepassing is in de gebieden met gemengd karakter, waarvan de OGSO voortaan deel uitmaken. De OGSO bestaan gedeeltelijk uit GSI en GHV waarin de KaSTK vandaag niet van toepassing is, maar ook uit SGG waarin de KaSTK vandaag wel geldt.

Volgens de Commissie zou voorschrift 0.14 niet van toepassing mogen zijn in de OGSO, aangezien er geen kantoren zijn toegelaten.

Considérant que l'IBGE demande que tout nouveau projet d'urbanisation rendu possible par la modification du PRAS s'accompagne de mesures compensatoires rendant nul l'impact sur les risques d'inondation, voire améliorant la situation et ce aussi bien pour les constructions que pour les espaces publics ;

Que selon l'IBGE le projet de modification du PRAS va engendrer une augmentation inévitable de l'imperméabilité des sols par rapport à la situation de fait actuelle (urbanisation de friches) mais également par rapport à la situation de droit actuelle ;

Que l'IBGE attire l'attention sur les risques accrus d'inondation que peut engendrer une urbanisation dense si celle-ci ne se voit pas accompagnée de mesures adéquates permettant de compenser les effets négatifs ;

La Commission partage ces préoccupations et demande que le RRU soit adapté afin de tenir compte de la densification de la ville générée par la croissance démographique, en imposant des normes permettant de maintenir des surfaces d'espaces verts perméables en suffisance.

Overwegende dat het BIM vraagt dat aan elk nieuw urbanisatieproject dat mogelijk gemaakt wordt door de wijziging van het GBP compensatiemaatregelen zouden worden gekoppeld om de impact op het overstromingsgevaar te neutraliseren, of zelfs om de toestand te verbeteren, en dit zowel voor bouwwerken als voor openbare ruimten;

Dat volgens het BIM het ontwerp van wijziging van het GBP onvermijdelijk zal leiden tot een toename van de ondoorlaatbaarheid van de bodem in vergelijking met de huidige feitelijke toestand (urbanisatie van braakliggende terreinen) maar ook ten opzichte van de huidige rechtstoestand;

Dat het BIM de aandacht vestigt op het verhoogde overstromingsgevaar dat het gevolg kan zijn van een dichte urbanisatie indien die niet gepaard gaat met adequate maatregelen ter compensatie van de negatieve effecten;

De Commissie deelt deze bekommernissen en vraagt dat de GSV zou worden aangepast om rekening te houden met de verdichting van de stad als gevolg van de bevolkingsgroei, door normen op te leggen die voorzien in het behoud van voldoende doorlaatbare groene ruimten.

3.3. Zones d’industries

3.3.1. Zone d’industries urbaines (ZIU)

a. Généralités

Considérant qu’un réclamant demande que le Gouvernement utilise les autres outils à sa disposition pour régler le problème du taux de vacance élevé dans certaines ZIU, plutôt que d’en changer leur affectation ;

Que, selon ce réclamant, ce taux de vacance s’explique par la désindustrialisation, par le manque de demande adaptée au type de parcelle ou de bâtiments disponibles, par les problèmes d’accessibilité liés à la congestion ainsi que par les stratégies fiscales et/ou immobilières des entreprises ;

Que ce réclamant demande que soit, par exemple, utilisé l’article 257 du COBAT qui prévoit que les sites d’activités inexploités et inscrits dans l’inventaire géré par la SDRB, doivent faire l’objet d’une réhabilitation et d’une réaffectation de la part des propriétaires. Ces réhabilitations sont présumées d’utilité publique et le Gouvernement peut exproprier les terrains sur base de cet article ;

La Commission partage ces préoccupations mais estime que celles-ci relèvent d’avantage du PRDD que du PRAS.

Considérant qu’un réclamant estime que la protection des ZIU est primordiale afin de protéger l’emploi industriel et prévoir son extension ;

Que selon ce réclamant, la création d’emploi à faible qualification restera en effet prioritaire dans les dix années à venir ;

La Commission partage cet avis et rappelle qu’il est primordial de protéger les activités industrielles de la Région.

3.3. Industriegebieden

3.3.1. Gebied voor stedelijke industrie (GSI)

a. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de Regering gebruik zou maken van de andere instrumenten die tot haar beschikking staan om het probleem van de hoge leegstand in bepaalde GSI aan te pakken, in plaats van hun bestemming te wijzigen;

Dat, volgens deze reclamant, die leegstand het gevolg is van de desindustrialisering, de geringe vraag naar het beschikbare type percelen of gebouwen, de toegankelijkheidsproblemen die te maken hebben met de verkeersopstoppingen alsook de fiscale en/of vastgoedstrategieën van de ondernemingen;

Dat die reclamant voorstelt om bijvoorbeeld gebruik te maken van artikel 257 van het BWRO dat stipuleert dat de niet-uitgebate bedrijfsruimten die ingeschreven zijn in de inventaris die wordt beheerd door de GOMB, het voorwerp moeten uitmaken van een rehabilitatie en herbestemming door de eigenaars. Die rehabilitatie wordt geacht van openbaar nut te zijn en de Regering kan de terreinen onteigenen op grond van dit artikel;

De Commissie deelt deze bekommernissen maar meent dat deze veeleer betrekking hebben op het GPDO dan het GBP.

Overwegende dat een reclamant vindt dat de bescherming van de GSI primordiaal is om de industriële werkgelegenheid te beschermen en te zorgen voor de uitbreiding ervan;

Dat volgens deze reclamant de creatie van laaggeschoolde arbeid de komende tien jaar een prioriteit zal blijven;

De Commissie deelt deze mening en herinnert eraan dat het van cruciaal belang is om de industriële activiteiten in het Gewest te beschermen.

b. Prescriptions particulières

Considérant que l'IBGE demande que la prescription 5.6. soit modifiée comme suit :

1° la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain naturel et construit,

3° les abords des constructions et installations ainsi que les zones laissées en friche contribuent au développement du maillage vert et du réseau écologique bruxellois. Y sont encouragés le maintien, la gestion et le développement des biotopes ainsi que des éléments du paysage tels que les cours d'eau avec leurs rives, les prairies de fauche et les bandes enherbées et fleuries, les haies, les talus, les fossés, les étangs et les mares, les zones humides et les petits bois qui améliorent la qualité des paysages et la cohérence du réseau écologique bruxellois.

La Commission estime qu'il serait plus opportun d'inclure cette demande dans une prescription générale s'appliquant à toutes les zones, sur le modèle de la prescription 0.6. Elle demande au Gouvernement d'envisager d'introduire une nouvelle prescription générale à ce sujet.

3.3.2. Zone d'activités portuaires et de transport (ZAPT)

a. Généralités

Considérant que plusieurs réclamants se réjouissent que la plupart des ZAPT soient maintenues dans leur affectation ;

Considérant qu'un réclamation regrette néanmoins que les changements d'affectations de la rive gauche du bassin Beco et l'îlot « MaBRU et CEFL » ne fasse pas l'objet d'une compensation par la mise en ZAPT d'autres terrains équivalents, sinon via la possibilité d'implantation d'activités portuaires et logistiques sur le site de Schaerbeek Formation ;

b. Bijzondere voorschriften

Overwegende dat het BIM vraagt dat voorschrift 5.6 wordt gewijzigd als volgt :

1° de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken;

2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en de landschappelijke inrichting van hun omgeving maken hun inpassing mogelijk in het natuurlijk en bebouwd stedelijk milieu.

3° de omgeving van de bouwwerken en installaties en de braakliggende gebieden dragen bij tot de ontwikkeling van het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk. Men dient er het behoud, het beheer en de ontwikkeling aan te moedigen van de biotopen en de landschappelijke elementen zoals waterlopen en hun oevers, hooilanden en gras- en bloemenstroken, hagen, bermen, sloten, vijvers en poelen, vochtige gebieden en bosjes die de kwaliteit van de landschappen en de samenhang van het Brussels ecologisch netwerk verbeteren.

De Commissie meent dat het meer aangewezen zou zijn om dit verzoek te integreren in een algemeen voorschrift dat van toepassing is op alle gebieden, naar het model van voorschrift 0.6. Ze vraagt de Regering om na te denken over de invoering van een nieuw algemeen voorschrift hierover.

3.3.2. Gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHV)

a. Algemeenheden

Overwegende dat verscheidene reclamanten blij zijn met het feit dat de meeste GHV hun bestemming behouden;

Overwegende dat een reclamant evenwel betreurt dat de bestemmingswijzigingen van de linkeroever van het Becodok en het huizenblok "MaBRU en ECFG" niet wordt gecompenseerd door de inschrijving van andere gelijkwaardige terreinen in GHV, of via de mogelijkheid om logistieke en havenactiviteiten in te planten op de site Schaarbeek Vorming;

La Commission est d'accord avec le principe de compenser les surfaces d'activités portuaires occupées par MaBRU et le CEFL par des surfaces équivalentes sur le site de Schaerbeek-Formation. Elle demande dès lors au Gouvernement d'affecter une partie de la ZIRAD en ZAPT.

Elle rappelle par ailleurs qu'elle est opposée à l'installation d'un nouveau stade sur ce site.

b. Prescriptions particulières

Considérant que plusieurs réclamants se réjouissent de constater que les « prescriptions particulières » relatives aux ZAPT ne changent pas ;

Considérant que l'IBGE propose de modifier la prescription 6.5. de la manière suivante :
Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 6.1. à 6.4. :

1° la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain naturel et construit,

3° les abords des constructions, et installations ainsi que les zones laissées en friche contribuent au développement du maillage vert du réseau bruxellois. Y sont encouragés le maintien, la gestion et le développement des biotopes ainsi que des éléments du paysage tels que les cours d'eau avec leurs rives, les prairies de fauche et les bandes enherbées et fleuries, les haies, les talus, les fossés, les étangs et les mares, les zones humides et les petits bois qui améliorent la qualité des paysages et la cohérence du réseau écologique bruxellois.

La Commission estime qu'il serait plus opportun d'inclure cette demande dans une prescription générale s'appliquant à toutes les zones, sur le modèle de la prescription 0.6. Elle demande au Gouvernement d'envisager d'introduire une nouvelle prescription générale à ce sujet.

De Commissie is het eens met het principe van de compensatie van de oppervlakten van de havenactiviteiten die ingenomen worden door MaBRU en het ECFG door een gelijke oppervlakte op de site van Schaerbeek-Vorming. Ze vraagt derhalve aan de Regering om een deel van het GGBua te bestemmen als GHV.

Ze herinnert er tevens aan dat ze gekant is tegen een nieuw stadion op deze site.

b. Bijzondere voorschriften

Overwegende dat verscheidene reclamanten blij zijn met de vaststelling dat de "bijzondere voorschriften" met betrekking tot de GHV niet gewijzigd worden;

Overwegende dat het BIM voorstelt om voorschrift 6.5. te wijzigen als volgt :
Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 6.1 tot 6.4 :

1° de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken;

2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en de landschappelijke inrichting van hun omgeving maken hun inpassing mogelijk in het natuurlijk en bebouwd stedelijk milieu.

3° de omgeving van de bouwwerken en installaties en de braakliggende gebieden dragen bij tot de ontwikkeling van het Brussels groen netwerk. Men dient er het behoud, het beheer en de ontwikkeling aan te moedigen van de biotopen en de landschappelijke elementen zoals waterlopen en hun oevers, hooilanden en gras- en bloemenstroken, hagen, bermen, sloten, vijvers en poelen, vochtige gebieden en bosjes die de kwaliteit van de landschappen en de samenhang van het Brussels ecologisch netwerk verbeteren.

De Commissie meent dat het meer aangewezen zou zijn om dit verzoek te integreren in een algemeen voorschrift dat van toepassing is op alle gebieden, naar het model van voorschrift 0.6. Ze vraagt de Regering om na te denken over de invoering van een nieuw algemeen voorschrift hierover.

3.4. Autres zones d'activité

3.4.1. Zone administrative

a. Evaluations générales positives de la modification de l'article 7

Considérant que les Communes d'Evere, d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort soutiennent le projet de modification de l'article 7 ;

Considérant que la Commune d'Evere se réjouit de la modification principale de l'article 7, à savoir que la zone administrative permette le logement au même titre que le bureau, soit en affectation principale ;

Que cette modification, qui va dans le sens des conclusions du schéma directeur de la zone levier n° 12 - RTBF-VRT, permet la réaffectation en logement des immeubles vides situés le long de la rue Colonel Bourg ;

Que la Commune a d'ailleurs entrepris d'initiative l'abrogation partielle du PPAS n° 211 « Maquis-Bourg » afin de supprimer la zone d'entreprise à caractère urbain du PPAS, laquelle ne permettait pas le logement ;

Considérant que la Commune d'Ixelles souligne que la volonté du projet de PRAS de renforcer la mixité en zone administrative conforte la mixité des affectations bureau / logement recommandée par la Commune et – le cas échéant – exprimée par ses PPAS ;

Considérant qu'une association soutient le projet de modification de l'article 7 ;

La Commission prend bonne note des observations formulées par les communes et associations.

b. Opportunité de la mixité introduite par la modification de la prescription 7

Considérant par ailleurs que la Commune d'Ixelles suggère que la mise sur pied de l'égalité du bureau et du logement dans les zones administratives puisse s'accompagner de recommandations concernant une mixité du type de logement et de dispositions visant la création d'équipements y

3.4. Andere activiteitengebieden

3.4.1. Administratiegebied

a. Algemene positieve evaluaties van de wijziging van artikel 7

Overwegende dat de Gemeenten Evere, Elsene en Watermaal-Bosvoorde hun goedkeuring hechten aan het ontwerp van wijziging van artikel 7 ;

Overwegende dat de Gemeente Evere blij is met de voornaamste wijziging van artikel 7, met name dat het administratiegebied ook bestemd worden voor woningen, op gelijke voet met de kantoren, zijnde als hoofdbestemming;

Dat die wijziging, die aanleunt bij de conclusies van het Richtschema van hefboomgebied nr. 12 - RTBF-VRT, de herbestemming mogelijk maakt van de leegstaande gebouwen langs de Kolonel Bourgstraat;

Dat de Gemeente overigens het initiatief heeft genomen om het BBP nr. 211 "Maquis-Bourg" gedeeltelijk op te heffen, om het bedrijfsgebied met stedelijk karakter, waar geen huisvesting was toegestaan, te schrappen uit het BBP;

Overwegende dat de Gemeente Elsene onderstreept dat de wil van het ontwerp van GBP om het gemengd karakter in de administratiegebieden te versterken, de gemengdheid van kantoren en woningen verbetert die door de Gemeente werd aanbevolen en desgevallend in haar BBP tot uiting komt;

Overwegende dat een vereniging haar goedkeuring hecht aan het ontwerp van wijziging van artikel 7;

De Commissie neemt nota van de opmerkingen van de gemeenten en verenigingen.

b. Mogelijkheid om gemengdheid te creëren door de wijziging van voorschrift 7

Overwegende bovendien dat de Gemeente Elsene voorstelt om de gelijkheid van kantoren en woningen in de administratiegebieden gepaard te laten gaan met aanbevelingen aangaande een gemengdheid inzake het type woningen, en met bepalingen die, vanaf een zekere

relatifs à partir d'une certaine superficie de planchers (sur le principe de la modification de la prescription 4.4) ;

Considérant que la Commune de Watermael-Boitsfort demande qu'une plus grande mixité soit favorisée dans les zones d'administratives ;

Considérant que la Ville de Bruxelles estime que la modification de l'article 7 aura un impact limité ; que les PPAS permettraient de limiter plus aisément les activités administratives ;

Considérant que la Ville de Bruxelles suggère d'établir une CaSBA en zone administrative afin d'y favoriser le logement ;

Considérant que les Communes d'Anderlecht, de Jette et de Saint-Josse-ten-Noode émettent des réserves quant à la modification de la prescription 7 qui – selon ces Communes – aurait dû être prévue dans les prescriptions générales (par exemple, en prolongation des prescriptions 0.9. et 0.10) en particulier si le but est de permettre la reconversion des immeubles existants ;

Que la suggestion des Communes permettrait de canaliser la modification sur les constructions existantes, en évitant l'impact sur les futures constructions ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht observe qu'il aurait été utile de profiter de la modification du PRAS pour établir l'inventaire des bureaux aisément reconvertibles en logements ; que la Commune rappelle que l'observatoire des bureaux a estimé à 15 % la proportion de bureaux vacants aisément reconvertibles en logements ;

Considérant que les Communes d'Anderlecht et de Jette s'interrogent en outre quant à l'absence de mesures particulières de publicité pour la création de logements alors que ces mesures sont imposées en zone d'équipements ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre estime que la modification de la prescription 7 – permettant de doter le logement du caractère d'affectation principale de la zone administrative au même titre que le bureau – révèle d'une

vloeroppervlakte (volgens het principe van voorschrift 4.4), de creatie van de bijhorende voorzieningen beogen;

Overwegende dat de Gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt om een nog grotere gemengdheid aan te moedigen in de administratiegebieden;

Overwegende dat de Stad Brussel oordeelt dat de wijziging van artikel 7 een beperkte impact zal hebben; dat de BBP een makkelijkere manier zouden zijn om de administratieve activiteiten te beperken;

Overwegende dat de Stad Brussel voorstelt om een KaSTK voor het administratiegebied op te stellen om daar de huisvesting te promoten;

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht, Jette en Sint-Joost-Ten-Node reserves uiten met betrekking tot de wijziging van voorschrift 7, die – volgens deze Gemeenten – in de algemene voorschriften had moeten worden opgenomen (bijvoorbeeld in het verlengde van de voorschriften 0.9. en 0.10) in het bijzonder indien het doel erin bestaat om de reconversie van bestaande gebouwen mogelijk te maken;

Dat het voorstel van de Gemeenten het mogelijk zou maken om de wijziging te kanaliseren naar de bestaande bouwwerken, en zo te voorkomen dat ze ook een impact hebben op de toekomstige bouwwerken;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht oppert dat het nuttig was geweest om van de wijziging van het GBP te profiteren om de inventaris op te stellen van de kantoren die makkelijk geconverteerd kunnen worden in woningen; dat de Gemeente eraan herinnert dat het Overzicht van het kantorenpark schatte dat 15 % van de leegstaande kantoren makkelijk in woningen geconverteerd zou kunnen worden;

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht en Jette vraagtekens plaatsen bij het feit dat geen speciale regelen van openbaarmaking worden opgelegd voor de oprichting van woningen, terwijl deze maatregelen wel opgelegd worden in het gebied voor voorzieningen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe oordeelt dat de wijziging van voorschrift 7 – waarbij woningen een hoofdbestemming worden van het administratiegebied, op dezelfde voet als de kantoren – getuigt van een eerder

attitude de « *suivisme* » par rapport aux tendances du marché ;

Que la Commune considère que cette modification n'aura guère d'impact sur la création de nouveaux logements en zones administratives si ce n'est au niveau de la réaffectation complète d'une petite zone administrative isolée ;

Considérant qu'un réclamant estime, vu le taux de vacance de bureaux, qu'autoriser le logement comme affectation principale de la zone administrative au même titre que le bureau est une bonne chose ; que cela permettra la rénovation et le changement d'affectation de certains immeubles de bureaux obsolètes en logements et d'augmenter la mixité de ces zones monofonctionnelles ; que ce réclamant appuie la modification de cette prescription ;

Considérant que des réclamants s'inquiètent de la modification de la prescription 7 qui tend à conférer à la fonction de logement le statut d'affectation principale de la zone, au même titre que la fonction de bureau ; que les réclamants rappellent que le logement est, en l'état actuel du PRAS, déjà autorisé, sans conditions, en zone administrative ; qu'on peut s'interroger sur la nécessité ou l'opportunité de conférer à cette fonction le statut de fonction principale, sur un pied d'égalité avec le bureau ;

Que ces réclamants observent que le projet de PRAS ne comporte plus de zone spécifiquement dédiée à l'activité de bureaux, la zone administrative étant désormais assimilable à une « *super zone mixte* », dès lors que la majorité des activités y sont admises à des conditions fort souples ;

Considérant qu'un réclamant ajoute qu'une modification de telle sorte nécessite une modification préalable du PRD en ce qu'il n'y a plus de zone réellement administrative ;

La Commission observe que l'introduction d'une mixité dans les zones administratives représente l'opportunité de rompre la mono-fonctionnalité de certains quartiers qui génère des ruptures dans la trame urbaine.

"meelopende" houding ten aanzien van de markttrends;

Dat de Gemeente vindt dat die wijziging weinig impact zal hebben op de oprichting van nieuwe woningen in de administratiegebieden, tenzij op het niveau van de volledige herbesteding van een klein geïsoleerd administratiegebied;

Overwegende dat een reclamant, gelet op de leegstand van de kantoren, oordeelt dat het een goede zaak is dat men de huisvesting toestaat als hoofdbesteding in het administratiegebied, op dezelfde voet als de kantoren; dat dit de renovatie en bestemmingswijziging van bepaalde verouderde kantoorgebouwen in woningen mogelijk zal maken en aldus zal bijdragen tot het gemengd karakter van die monofunctionele gebieden; dat die reclamant de wijziging van het voorschrift bijtreedt;

Overwegende dat reclamanten zich zorgen maken over de wijziging van voorschrift 7, waarbij de woonfunctie het statuut van hoofdfunctie krijgt in het gebied, op dezelfde voet als de kantoorfunctie; dat de reclamanten erop wijzen dat de huisvesting krachtens het huidige GBP reeds toegestaan is in het administratiegebied, zonder voorwaarden; dat men zich kan afvragen of het nodig of aangewezen is om die functie het statuut van hoofdfunctie toe te kennen, op gelijke voet met de kantoorfunctie;

Dat deze reclamanten vaststellen dat het ontwerp van GBP geen specifiek gebied meer bevat voor de kantooractiviteit, vermits het administratiegebied voortaan vergelijkbaar is met een "*gemengd supergebied*", aangezien de meeste activiteiten er toegestaan zijn onder zeer soepele voorwaarden;

Overwegende dat een reclamant eraan toevoegt dat een wijziging van deze aard een voorafgaande wijziging van het GewOP vereist, omdat er geen echt administratiegebied meer bestaat;

De Commissie merkt op dat het invoeren van gemengdheid in de administratiegebieden een mogelijkheid biedt om in bepaalde wijken de monofunctionaliteit, die tot breuken leidt in het stadspatroom, te doorbreken.

La Commission prône le développement de moyens incitatifs pour favoriser une réelle mise en place de la mixité dans ces zones et y créer une continuité effective de l'habitat permettant d'éviter les ruptures urbaines.

Ainsi elle suggère que les charges d'urbanisme soient utilisées dans la zone, au profit du logement social et d'équipements publics via un système transparent. Elle rappelle la nécessité d'un registre des charges d'urbanisme.

La Commission reconnaît que la réalisation de PPAS permet effectivement d'aborder concrètement l'opportunité de l'implantation de l'habitat en fonction de la typologie du bâti et de la morphologie des divers quartiers étudiés.

Enfin, la Commission rappelle que la CaSBA n'est pas applicable en zone administrative car le bureau y est repris comme une des affectations principales.

c. Aspects techniques de la reconversion de bureaux en logements

Considérant que l'AATL souligne l'intérêt de rendre ces zones moins monofonctionnelles, notamment via la reconversion des bureaux vides en logements ;

Que ces reconversions doivent cependant veiller à ne pas mettre à mal les bâtiments de bureaux, même récents, présentant un intérêt patrimonial ;

Considérant que la CRMS observe que la transformation des immeubles de bureaux en logements suppose souvent une intervention radicale sur l'enveloppe, notamment en raison des PEB qui sont plus sévères pour le logement que pour le bureau ; qu'un inventaire du patrimoine des immeubles administratifs remarquables et une étude de leurs potentialités de reconversion devraient précéder la mise en œuvre de cette prescription ;

La Commission reconnaît le bien-fondé des propos émis. Elle souligne cependant qu'il n'appartient pas au projet de PRAS de donner des directives techniques. Elle invite à réaliser un inventaire permettant d'identifier les bureaux présentant une valeur patrimoniale.

De Commissie pleit voor de ontwikkeling van stimulansen om een reële gemengdheid in deze gebieden te bevorderen en er een daadwerkelijke bewoningscontinuïteit te creëren om stadsbreuken te vermijden.

Ze stelt voor om in het gebied de stedenbouwkundige lasten te gebruiken ten gunste van sociale huisvesting en openbare voorzieningen, via een transparant systeem. Ze wijst op de noodzaak om een register van de stedenbouwkundige lasten bij te houden.

De Commissie erkent dat via de realisatie van het BBP concreet de mogelijkheid kan worden benut om de woningen in te planten volgens de typologie van de bebouwing en de morfologie van de verschillende onderzochte wijken.

Ten slotte wijst de Commissie op het feit dat de KaSTK niet van toepassing is in een administratiegebied omdat kantoren er een hoofdbestemming in uitmaken.

c. Technische aspecten van de reconversie van kantoren in woningen

Overwegende dat het BROH onderstreept dat het belangrijk is dat men deze gebieden minder monofunctioneel maakt, met name via de reconversie van leegstaande kantoren in woningen;

Dat men er bij de deze reconversies evenwel moet op toezien dat (zelfs recente) kantoorgebouwen met een zekere erfgoedwaarde niet bedreigd worden;

Overwegende dat de KCML erop wijst dat de verbouwing van kantoorgebouwen tot woningen vaak een radicale ingreep vereist aan de gebouwschil, met name omwille van de EPB-vereisten, die strenger zijn voor woningen dan voor kantoren; dat de uitvoering van dit voorschrift voorafgegaan zou moeten worden door een inventarisering van het erfgoed van de opmerkelijke administratiegebouwen en een studie van hun potentieel;

De Commissie erkent de gegrondheid van deze opmerkingen. Ze benadrukt echter dat het ontwerp van GBP niet is bedoeld om technische richtlijnen te geven. Ze stelt voor om een inventaris op te maken van de kantoren met erfgoedwaarde.

d. Localisation des quartiers administratifs à ouvrir à la mixité

Considérant qu'un réclamant souligne, à l'appui du RIE (p. 408), que certains quartiers administratifs sont plus adéquats que d'autres quartiers à la création de logements; qu'une étude plus approfondie serait nécessaire;

Considérant qu'un réclamant estime qu'il conviendrait que les autorités concernées examinent de manière détaillée et individuelle chacune des zones administratives et que sur la base de motivations formelles et précises, l'affectation en soit ou non modifiée;

Considérant que d'autres réclamants estiment que la proposition d'ouvrir les zones administratives au logement est une évolution positive à condition qu'il ne s'agisse pas d'une obligation;

Que ces réclamants désignent en particulier les zones administratives contiguës aux gares et aux lignes de chemin de fer à trafic intense, lesquelles ne semblent pas propices pour y établir du logement; que des dérogations devraient par conséquent être prévues

La Commission se rallie aux remarques recommandant de veiller au choix des affectations en fonction de la typologie des bâtiments, ainsi que des contingences des divers quartiers.

La Commission rappelle que le développement de quartiers administratifs autour des gares est une mesure préconisée par le PRD. Elle est favorable à cette mesure, mais est d'avis qu'il ne faut toutefois pas empêcher le développement de logements à proximité des gares.

Elle souligne par ailleurs que d'autres zones seraient particulièrement propices au développement d'une mixité entre bureaux et logements, en particulier les axes bénéficiant de transports publics efficaces.

e. Insécurité juridique et financière

Considérant que la majorité de ces réclamants observent que la modification fondamentale apportée aux zones administratives, en ce qu'elle détermine que la fonction logement est l'égale de la fonction administrative, est de nature à entraîner insécurité et perte de valeur

d. Lokalisatie van de administratieve wijken die moeten worden opengesteld voor gemengdheid

Overwegende dat een reclamant onderstreept, in navolging van het MER (p. 408), dat sommige administratieve wijken geschikter zijn voor de oprichting van woningen dan andere; dat daarom een grondigere studie nodig zou zijn;

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat de bevoegde overheden elk van de administratiegebieden grondig en individueel zouden moeten onderzoeken, om dan de bestemming al dan niet te wijzigen, op basis van formele en precieze motiveringen;

Overwegende dat andere reclamanten van mening zijn dat het voorstel om de administratiegebieden open te stellen voor huisvesting, een positieve evolutie is, op voorwaarde dat het niet om een verplichting gaat; Dat die reclamanten in het bijzonder verwijzen naar de administratiegebieden in de naaste omgeving van stations en drukke spoorlijnen, die niet geschikt blijken om er huisvesting te voorzien; dat er derhalve afwijkingen moeten worden voorzien;

De Commissie gaat akkoord met de aanbeveling om de bestemmingen te kiezen volgens de typologie van de gebouwen en de plaatselijke omstandigheden van de verschillende wijken.

De Commissie wijst op het feit dat de ontwikkeling van administratieve wijken in de buurt van stations een maatregel is die is aanbevolen door het GewOP. Ze staat gunstig tegenover deze maatregel, maar meent dat de ontwikkeling van woningen in de buurt van stations niet mag worden verhinderd.

Ze benadrukt bovendien dat andere gebieden zich uitermate lenen voor de ontwikkeling van een gemengdheid tussen kantoren en woningen, in het bijzonder de assen die efficiënt worden bediend door het openbaar vervoer.

e. Financiële en juridische onzekerheid

Overwegende dat de meeste van deze reclamanten opmerken dat de fundamentele wijziging in de administratiegebieden, zijnde dat de woonfunctie op gelijke voet wordt gesteld met de administratieve functie, van aard is om in de toekomst een grote onzekerheid en een

considérable à l'avenir pour les propriétaires d'immeubles situés dans ces zones ;

Considérant qu'un réclamant observe que la fonction de logement est donc intégrée comme affectation principale dans la zone au même titre que le bureau ; que dans le cadre d'une procédure de demande de permis, cette modification accorde un pouvoir discrétionnaire considérable à l'autorité délivrante au niveau de l'utilisation de l'immeuble qu'elle autorise par le biais du permis ;

Que pour le propriétaire, cela se traduit par une insécurité juridique importante ; qu'il n'y aura plus aucune prévisibilité quant au résultat d'une demande de permis concernant la rénovation / construction d'un immeuble de bureaux ;

Considérant qu'un réclamant précise que les autorités pourraient être enclines à imposer du logement dans tout projet qui leur sera soumis, quelle que soit la localisation du projet, alors qu'il conviendrait de s'attaquer prioritairement aux immeubles de bureaux qui sont vides et non adaptés aux standards actuels.

Considérant qu'un réclamant résume les craintes de plusieurs intervenants ; à savoir qu'en fonction de la future affectation, ces propriétaires vont indubitablement se heurter à des difficultés en termes de valorisation et de gestion de leur portefeuille immobilier, découlant des incertitudes liées au traitement des projets de construction, rénovation ou démolition-reconstruction de leurs immeubles affectés en zone administrative ;

Considérant que ce réclamant ajoute que le changement de stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale pourrait notamment entraîner une récupération de ces mêmes activités par les Régions limitrophes, celles-ci offrant une sécurité et une prévisibilité juridique beaucoup plus grande ;

La Commission rappelle que la modification de la prescription 7 n'impose pas l'application d'une mixité au sein des permis d'urbanisme.

aanzienlijk waardeverlies te creëren voor de eigenaars van gebouwen in deze gebieden;

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat de woonfunctie dus in het gebied wordt geïntegreerd als hoofdbestemming, op dezelfde voet als de kantoren; dat die wijziging, in het kader van de procedure van de vergunningsaanvraag, een aanzienlijke discretionaire macht verleent aan de uitreikende overheid inzake het gebruik van het gebouw dat ze toestaat via de vergunning;

Dat dit voor de eigenaar een grote rechtsonzekerheid met zich meebrengt; dat er niet de minste voorspelbaarheid meer zal zijn inzake het resultaat van een vergunningsaanvraag met betrekking tot de renovatie / bouw van een kantoorgebouw;

Overwegende dat een reclamant preciseert dat de overheden geneigd zouden kunnen zijn om huisvesting op te leggen in elk project dat hen wordt voorgelegd, ongeacht de locatie van het project, terwijl men zich in de eerste plaats zou moeten toespitsen op de kantoorgebouwen die leeg staan of niet aangepast zijn aan de huidige normen.

Overwegende dat een reclamant de twijfelpunten van meerdere reclamanten samenvat; namelijk dat de eigenaars, door die toekomstige wijziging, onvermijdelijk geconfronteerd zullen worden met moeilijkheden inzake de valorisatie en het beheer van hun vastgoedportefeuille, als gevolg van de onzekerheden op het vlak van de behandeling van plannen voor het bouwen, de renovatie of de afbraak-wederopbouw van hun panden in administratiegebied;

Overwegende dat die reclamant eraan toevoegt dat de strategische koerswijziging van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest er onder meer zou kunnen toe leiden dat diezelfde activiteiten worden opgeslorpt door de aangrenzende Gewesten, die veel meer zekerheid en voorspelbaar op juridisch vlak bieden;

De Commissie wijst op het feit dat de wijziging van voorschrift 7 geen vermenging verplicht op schaal van stedenbouwkundige vergunningen.

Elle précise, par ailleurs que le prix du foncier est aujourd'hui quasi équivalent entre terrains à vocation administrative et terrains affectés au logement. Cette indication permet de relativiser les remarques des réclamants.

La Commission rappelle qu'il ne faut pas minimiser la vacance des bureaux dans les autres Régions, ni surestimer les conditions d'accessibilité ;

f. Propositions et revendications

Considérant que l'un des réclamants n'exclut pas de redévelopper certains de ses immeubles en logements ponctuellement, lorsque le profil du quartier et la situation économique du bien le permettent ; qu'il souhaite toutefois, en tant que propriétaire, conserver la possibilité de redévelopper les m² de bureaux légalement autorisés en bureaux chaque fois que cela reste compatible avec le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'un des réclamants demande que la fonction de logement en zone administrative ne soit pas une fonction principale égale à celle du bureau mais bien une fonction secondaire / complémentaire, et que le libre choix de l'affectation soit laissé aux propriétaires des immeubles, sous le contrôle des autorités chargées de l'appréciation du bon aménagement des lieux ;

Que certains réclamants requièrent que le PRAS consacre, en application du principe des droits acquis, le droit au maintien des situations légalement acquises, permettant ainsi, au choix du propriétaire, de préserver à tout le moins les superficies de bureaux existantes, et ce sans préjudice de la mise en œuvre d'autres fonctions, dont le logement, dans le cadre de projets d'extension ; que les réclamants estiment à cet égard que la mise en œuvre du principe des droits acquis devrait s'accompagner de la révision des critères de densité ;

Que les réclamants estiment donc souhaitable de prévoir un mécanisme de sauvegarde à cet égard ;

En particulier, qu'un réclamant demande que la fonction administrative soit formellement garantie pour les immeubles existants, y compris pour les

Ze preciseert overigens dat er vandaag nog nauwelijks verschil is tussen de grondprijs bij administratieve of bij residentiële bestemming.- Dit relateert de opmerkingen van de reclamanten.

De Commissie merkt op dat de kantoorleegstand in de andere gewesten niet mag worden geminimaliseerd en de bereikbaarheid niet mag worden overschat;

f. Voorstellen en eisen

Overwegende dat één van de reclamanten niet uitsluit om sommige van zijn gebouwen op gerichte wijze te herontwikkelen in woningen, wanneer het profiel en de economische toestand van de wijk dat toelaten; dat hij echter als eigenaar de mogelijkheid wil behouden om de wettelijk toegestane m² kantoren te ontwikkelen daar waar dit verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat één van de reclamanten vraagt dat de woonfunctie in administratiegebied niet als hoofdfunctie bestempeld zou worden op gelijke voet met de kantoorfunctie, maar als secundaire/complementaire functie, en dat de vrije keuze van bestemming zou worden gelaten aan de eigenaars van de gebouwen, onder toezicht van de overheden die belast zijn met de evaluatie van de goede plaatselijke ordening;

Dat sommige reclamanten pleiten dat het GBP, krachtens het principe van de verworven rechten, het recht op het behoud van de wettelijk verworven toestand zou bekrachtigen, zodat de eigenaars naar eigen keuze op zijn minst de bestaande kantooroppervlakten kunnen behouden, onverminderd de verwezenlijking van andere functies, waaronder huisvesting, in het kader van uitbreidingsprojecten; dat de reclamanten in dat verband oordelen dat de bekrachtiging van het principe van de verworven rechten gepaard zou moeten gaan met de herziening van de dichtheidscriteria;

Dat de reclamanten het daarom wenselijk vinden om in dit verband in een bewaringsmechanisme te voorzien;

Dat een reclamant in het bijzonder vraagt dat de administratieve functie formeel gewaarborgd zou worden voor de bestaande gebouwen, ook voor

projets de démolition-reconstruction, dans la limite de 120 % du gabarit existant ;

Que la majorité de ces réclamants demandent que la modification de l'article 7 soit abandonnée ou adaptée ;

La Commission approuve la modification apportée à la prescription 7 par le projet de PRAS. Elle renvoie à ses considérations faites supra sur la question de la mixité.

g. Compréhension / modification de la prescription 7.4

Considérant s'un réclamation observe une modification de la prescription 7.4 ;

La Commission observe qu'il n'y a pas de modification de la prescription 7.4.

h. Compatibilité avec les PPAS

Considérant que la Commune de Saint-Josse se pose la question de connaître le sort réservé aux PPAS qui dans certaines parties définissent une zone administrative réservée aux bureaux (ex. PPAS place Quetelet) ;

Considérant que la Ville de Bruxelles s'interroge quant à l'abrogation implicite d'un PPAS qui n'autoriserait pas de logement en zone administrative ;

Considérant qu'un réclamation observe que la modification apportée à la prescription n° 7 (zone administrative) entraînera l'abrogation implicite des plans particuliers d'affectation du sol qui n'autorisent pas le logement dans les zones concernées ;

Que ce réclamation ne comprend pas la volonté de la Région d'abroger de cette manière les PPAS existants ; qu'il demande au contraire que les PPAS existants soient formellement maintenus par une disposition expresse du PRAS ; qu'en effet, ces PPAS ont été établis après analyse approfondie de la situation des quartiers concernés et qu'il ne convient pas que cette analyse soit écartée par une disposition générale qui, par sa nature même, n'a pas examiné la situation individuelle de chaque bien ;

de afbraak-wederopbouwprojecten, binnen de limiet van 120 % het bestaande bouwprofiel;

Dat de meeste van deze reclamanten vragen dat de wijziging van artikel 7 zou worden opgeheven of aangepast;

De Commissie keurt de wijziging van voorschrift 7 door het ontwerp van GBP goed. Ze verwijst naar haar reeds vermelde opmerkingen over de kwestie van de gemengdheid.

g. Begrip/wijziging van voorschrift 7.4

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat er een wijziging is van voorschrift 7.4;

De Commissie merkt op dat voorschrift 7.4 niet werd gewijzigd.

h. Verenigbaarheid met de BBP

Overwegende dat de Gemeente Sint-Joost zich afvraagt hoe het zit met de BBP die in bepaalde zones een administratiegebied vastleggen dat is voorbehouden voor kantoren (b.v. BBP Queteletplein);

Overwegende dat de Stad Brussel zich afvraagt of er sprake is van de impliciete opheffing van een BBP dat geen huisvesting zou toestaan in administratiegebied;

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de wijziging in voorschrift nr. 7 (administratiegebied) zal leiden tot de impliciete opheffing van de bijzondere bestemmingsplannen die geen huisvesting toestaan in de betrokken gebieden;

Dat deze reclamant niet begrijpt dat het Gewest op die manier de bestaande BBP wil opheffen; dat hij daarentegen vraagt dat de bestaande BBP formeel behouden zouden blijven door een uitdrukkelijke bepaling van het GBP; dat die BBP immers opgesteld werden na een grondige analyse van de toestand van de betrokken wijken en dat het niet opgaat dat die analyse opzij geschoven zou worden door een algemene bepaling, die door haar aard zelf niet gepaard ging met een onderzoek van de individuele toestand van elk goed;

La Commission prend acte des interrogations et inquiétudes des requérants. Ces questions trouvent éclaircissements dans la circulaire n° 15 relative aux abrogations implicites des plans inférieurs au PRAS. Une circulaire est un document destiné notamment aux autorités délivrantes, permettant la juste appréciation des dispositions en vigueur. La Commission demande que cette circulaire soit confirmée dans les attendus de l'arrêté du Gouvernement se prononçant sur le présent projet de PRAS.

La circulaire n°15 précise qu'« Il y a abrogation implicite des prescriptions du PPAS qui ne permettent pas la réalisation des affectations principales prévues au PRAS. Il convient cependant, dans chaque cas particulier, d'apprécier avec soin la situation avant de décider qu'il y a une incompatibilité spécifique. (...) Il n'y aura pas atteinte à l'affectation principale pour autant que les dispositions du PPAS qui excluent l'affectation principale prévue par le PRAS concernent une partie accessoire ou réduite de la zone du PRAS ». La 'zone' est quant à elle définie par le glossaire du PRAS en tant que « parties d'îlots ou îlots contigus ayant une même affectation ».

La Commission relève, à la lecture de cette circulaire, que les abrogations implicites de PPAS seront analysées au cas par cas et qu'elles ne concerneront pas les sites de petites dimensions dont l'affectation au seul bureau ne met pas en péril les affectations principales de la zone administrative : en effet, de tels terrains de faible superficie ne se prêtent pas toujours concrètement à plusieurs affectations.

La Commission demande au Gouvernement de préciser l'interprétation de la circulaire n°15 en ce sens au sein des attendus du PRAS.

De Commissie neemt akte van de vragen en onzekerheden van de eisers. Een antwoord op hun vragen vinden ze in omzendbrief nr. 15 betreffende de impliciete opheffing van de lagere plannen dan het GBP. Een omzendbrief is met name bestemd voor de vergunnende overheden, opdat ze de geldende bepalingen juist zouden kunnen beoordelen. De Commissie vraagt om deze omzendbrief te bevestigen in de overwegingen van het besluit van de regering dat zich uitspreekt over onderhavig ontwerp van GBP.

Omzendbrief nr. 15 preciseert: "Er geldt een impliciete opheffing van de voorschriften van het BBP die de verwezenlijking van de krachtens het GBP voorziene hoofdbestemmingen verhinderen. Men dient evenwel in elk afzonderlijk geval zorgvuldig de situatie te bestuderen alvorens te beslissen dat er sprake is van een specifieke onverenigbaarheid. (...) Er is geen sprake van aantasting van de hoofdbestemming zolang de bepalingen van het BBP die de door het GBP voorziene hoofdbestemming uitsluiten, slechts betrekking hebben op een bijkomstig of beperkt gedeelte van het gebied van het GBP". Het 'gebied' wordt in het glossarium van het GBP omschreven als "delen van huizenblokken of aan elkaar grenzende huizenblokken met eenzelfde bestemming".

De Commissie merkt op, bij het lezen van deze omzendbrief, dat de impliciete opheffingen van het BBP geval per geval zullen worden onderzocht en geen betrekking zullen hebben op kleine sites die uitsluitend voor kantoren zijn bestemd en dus de hoofdbestemmingen van het administratiegebied niet in het gedrang brengen: dergelijke terreinen met een kleine oppervlakte lenen zich immers niet altijd concreet voor meerdere bestemmingen.

De Commissie vraagt de Regering om de interpretatie van omzendbrief nr. 15 in die zin te preciseren in de overwegingen van het GBP.

3.4.2. Zone d'équipement

a. Aspects Techniques de la prescription n° 8

Prescriptions et procédures

Considérant que la Ville de Bruxelles, les Communes d'Anderlecht, Auderghem, de Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Uccle, Woluwe-Saint-Pierre, le CESRBC, le CERBC, l'IBGE et divers réclamants estiment que la révision de l'article 8 relatif aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du projet de PRAS consiste en une modification importante de celui-ci et non en une réécriture de la prescription; que cette modification est donc susceptible d'incidences; Que les intervenants susmentionnés émettent des réserves ou s'opposent à la modification de l'article;

Considérant néanmoins que la Commune de Koekelberg observe que la modification du PRAS – notamment la modification de l'article 8 – ne changera pas substantiellement la pratique de la gestion des demandes de PU;

Considérant que la Ville de Bruxelles les Communes d'Anderlecht, Auderghem, de Ganshoren, Jette, Koekelberg, Uccle, le CERBC et divers réclamants soulignent que les prescriptions relatives aux zones d'équipements du projet de PRAS devraient être clarifiées;

En particulier, que plusieurs réclamants observent que le qualificatif des commerces « *qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones* » ne figure plus dans l'article 8 du projet de PRAS; que ces réclamants demandent qu'il soit confirmé que le nouvel article 8 du projet de PRAS permette encore le logement usuellement complémentaire et accessoire à la fonction principale d'équipement;

La Commission observe que la prescription du projet de PRAS ne fait plus mention dans son article 8.1. des logements constituant le complément usuel et l'accessoire des équipements. Elle est d'avis que le logement attenant à la

3.4.2. Gebied voor voorzieningen

a. Technische aspecten van voorschrift 8 8

Voorschriften en procedures

Overwegende dat de Stad Brussel, de Gemeenten Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren, Elsene, Jette, Koekelberg, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe, de ESRBHG, de RLBHG, het BIM en verscheidene reclamanten van mening zijn dat de herziening van artikel 8 met betrekking tot de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het ontwerp van GBP een ingrijpende wijziging vormt en niet louter een herformulering van het voorschrift; dat die wijziging dus gevolgen kan hebben; Dat de hoger vermelde reclamanten reserves uiten bij of verzet aantekenen tegen de wijziging van het artikel;

Overwegende dat de Gemeente Koekelberg opmerkt dat de wijziging van het GBP – met name de wijziging van artikel 8 – geen ingrijpende verandering teweeg zal brengen in het praktisch beheer van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen;

Overwegende dat de Stad Brussel, de Gemeenten Anderlecht, Oudergem, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Ukkel, de RLBHG en verscheidene reclamanten erop wijzen dat de voorschriften met betrekking tot de gebieden voor voorzieningen van het ontwerp van GBP om verduidelijking vragen;

Dat verscheidene reclamanten in het bijzonder vaststellen dat de kwalificatie van de handelszaken "*doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij die gebieden*" niet meer voorkomt in artikel 8 van het ontwerp van GBP; dat deze reclamanten vragen om te bevestigen dat het nieuwe artikel 8 van het ontwerp van GBP ook nog huisvesting toelaat die de gebruikelijke aanvulling is van en behoort bij de hoofdfunctie, met name de voorzieningen;

De Commissie merkt op dat het voorschrift van het ontwerp van GBP in zijn artikel 8.1. geen melding meer maakt van woningen die de gebruikelijke aanvulling zijn en behoren bij de voorzieningen. Ze oordeelt dat huisvesting die hoort bij de

fonction principale d'équipement (tel qu'une conciergerie) sera admissible si sa fonction 'accessoire' est motivée dans le projet d'équipement faisant l'objet d'un permis d'urbanisme.

Considérant que plusieurs réclamants observent que la modification de l'article 8 du projet de PRAS omet de préciser la taille des commerces autorisés – ce qui était pourtant le cas dans le PRAS 2001 par l'expression « *de taille généralement faible* » – et s'interrogent quant à l'opportunité de cette modification ;

La Commission observe la suppression de ce qualificatif mais attire l'attention quant au fait que l'expression supprimée ne revêt aucun caractère réglementaire.

Considérant qu'un réclamant propose d'autoriser les affectations d'équipements et de logements en veillant à les répartir en deux paragraphes, le premier (8.1) autorisant l'affectation principale (l'équipement); le second (8.2) autorisant l'affectation secondaire (le logement) ;

Que cette proposition vise à améliorer la compréhension de la prescription et à distinguer l'affectation principale de l'affectation secondaire ;

Considérant que l'AATL précise que la reformulation de l'article 8 est formelle et fait suite à une difficulté d'interprétation de la prescription ;
Que cet amendement matériel ne modifie pas la prescription ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et un réclamant observent que « *la modification de la prescription 8 permettra de lever une incertitude concernant la faculté de réaffectation complète en logements de certaines zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, le logement étant devenu l'une des deux affectations principales de cette zone* » ;

hoofdfunctie voorziening (zoals een conciërgewoning) aanvaardbaar is als haar 'bijhorende' functie is gemotiveerd in het project voor de voorzieningen dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning.

Overwegende dat verscheidene reclamanten vaststellen dat de wijziging van artikel 8 van het ontwerp van GBP niet langer de omvang van de toegestane handelszaken preciseert – wat wel het geval was in het GBP 2001 met de uitdrukking “*doorgaans kleine handelszaken*” – en zich afvragen of deze wijziging wel aangewezen is;

De Commissie merkt op dat deze omschrijving werd geschrapd, maar wijst erop dat deze omschrijving geen enkel reglementair karakter inhield.

Overwegende dat een reclamant voorstelt om voorzieningen en woningen toe te laten, maar deze bestemmingen op te splitsen in twee paragrafen, waarvan de eerste (8.1) de hoofdbestemming betreft (voorzieningen), en de tweede (8.2) de secundaire bestemming toestaat (huisvesting);

Dat dit voorstel tot doel heeft om het voorschrift begrijpelijker te maken en de hoofdbestemming te onderscheiden van de secundaire bestemming;

Overwegende dat het BROH preciseert dat de herformulering van artikel 8 vormelijk is en het gevolg van een interpretatiemoeilijkheid van het voorschrift is;
Dat dit materiële amendement voorschrift niet wijzigt;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe en een reclamant opmerken dat “*de wijziging van voorschrift 8 kan leiden tot onzekerheid aangaande de mogelijkheid om bepaalde gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, volledig te herbestemmen voor huisvesting, aangezien de huisvesting één van de twee hoofdbestemmingen van dit gebied is geworden*”;

La Commission observe que le logement est soumis aux mesures particulières de publicité, ce qui témoigne qu'il reste une affectation secondaire. La Commission recommande de scinder la prescription 8.1 afin que cette hiérarchie soit plus aisément perçue.

Considérant que l'IBGE et un réclamant observent une modification de la prescription 8.3 ;

La Commission souligne que la prescription 8.3 n'a pas été modifiée.

Considérant que plusieurs réclamants observent que la procédure de délivrance des permis et certificats d'urbanisme ou de lotir pour du logement en zone d'équipements sera sensiblement allégée ;

Que la procédure actuelle exige la réalisation d'un PPAS et – le cas échéant – d'un RIE, ce qui permet la participation démocratique et citoyenne dans la gestion de l'environnement ;

Que supprimer cette consultation témoigne d'une forme d'autoritarisme de la Région ;

Que certains estiment cet autoritarisme contraire à la convention d'Arrhus ;

La Commission observe que le PRAS 2001 en vigueur tout comme le projet de PRAS prescrivent des mesures particulières de publicité pour la réalisation de logements en zone d'équipements. La procédure permettant l'implantation de logement n'a donc pas été modifiée et comprend une enquête publique suivie d'une commission de concertation.

Plus-value, augmentation du foncier en ZE : concurrence entre fonctions d'équipement et de logement

Considérant que la majorité des réclamants soulignent que l'approche proposée en vue d'encourager le logement risque de mettre en danger les affectations plus faibles, dont l'équipement ;

Que la CRMS et divers réclamants plaident pour une approche plus sélective dans l'encouragement du logement ;

De Commissie merkt op dat huisvesting is onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking, wat bewijst dat ze een secundaire bestemming blijft. De Commissie beveelt aan om voorschrift 8.1 te splitsen zodat de hiërarchie duidelijker wordt.

Overwegende dat het BIM en een reclamant opmerken dat er een wijziging is in voorschrift 8.3;

De Commissie benadrukt dat voorschrift 8.3 niet werd gewijzigd.

Overwegende dat verscheidene reclamanten aanhalen dat de procedure voor de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen en attesten of van verkavelingsvergunningen voor woningen in het gebied voor voorzieningen aanzienlijk werd versoepeld;

Dat de huidige procedure de uitwerking vereist van een BBP en – desgevallend – een MER, wat borg staat voor de democratische inspraak van de burgers in het milieubeleid;

Dat het afschaffen van deze consultatie getuigt van een vorm van autoritarisme van het Gewest;

Dat sommigen van oordeel zijn dat dat autoritarisme in strijd is met het verdrag van Aarhus;

De Commissie merkt op dat het geldende GBP 2001 en het ontwerp van GBP speciale regelen van openbaarmaking voorschrijven voor de realisatie van huisvesting in een gebied voor voorzieningen. De procedure die de vestiging van woningen mogelijk maakt werd dus niet gewijzigd en omvat een openbaar onderzoek gevolgd door een overlegcommissie.

Meerwaarde, stijging van de grondprijzen in GV : concurrentie tussen de functies voorzieningen en huisvesting

Overwegende dat de meeste reclamanten onderstrepen dat de voorgestelde aanpak om de huisvesting aan te moedigen, een gevaar dreigt te vormen voor de zwakkere bestemmingen, waaronder de voorzieningen;

Dat de KCML en verscheidene reclamanten pleiten voor een selectievere aanpak in de aanmoediging van de huisvesting;

Considérant que divers réclamants remarquent que l'arrêté du Gouvernement ne fait nullement mention de la manière dont les pouvoirs publics vont gérer la concurrence entre logements et équipements ;

Qu'il pourrait s'en suivre une absorption des zones d'équipements par le logement privé, comme cela s'est déjà passé dans les zones de forte mixité au détriment des surfaces dédiées aux activités productives ;

Considérant que des réclamants soulignent que les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont aujourd'hui à considérer comme une fonction faible par rapport au logement ;

Qu'une certaine pression spéculative peut d'ailleurs s'exercer sur des institutions privées (voire publiques) visant au lotissement partiel ou total (par démolition ou transformation) de bâtiments ou terrains aujourd'hui réservés exclusivement aux équipements ;

Que dans la perspective de l'accroissement démographique observé et prévu, il est nécessaire, en plus du logement, de préserver la capacité du territoire à accueillir les équipements nécessaires à cette nouvelle population (crèches, écoles, hôpitaux...);

Qu'il faut donc éviter de voir s'exercer une pression spéculative sur les zones aujourd'hui susceptibles d'accueillir ces équipements et éviter de subir le poids d'un surcoût du foncier ;

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, la CRMS, l'IBGE et divers réclamants soulignent que l'ouverture des zones d'équipement au logement et l'augmentation du foncier en résultant aura pour conséquence la réduction des possibilités d'extension des équipements indispensables à une Région en pleine croissance démographique ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et un réclamant observent que la modification de l'article 8 devrait faciliter et emporter une réaffectation accrue de telles zones d'équipements en logements, ce qui aura un effet en termes d'augmentation du prix du foncier des

Overwegende dat verscheidene reclamanten opmerken dat het Regeringsbesluit geen melding maakt van de manier waarop de overheden de concurrentie tussen woningen en voorzieningen zullen beheren;

Dat dit zou kunnen leiden tot een absorptie van de gebieden voor voorzieningen door de privéhuusvesting, zoals dat in het verleden ook al gebeurde in de sterk gemengde gebieden ten koste van de oppervlakten voor productieactiviteiten;

Overwegende dat reclamanten onderstrepen dat de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten vandaag beschouwd moeten worden als een zwakke functie ten opzichte van de huisvesting;

Dat er overigens een zekere speculatieve druk kan ontstaan op de private (of zelfs openbare) instellingen voor de gedeeltelijke of volledige verkaveling (door afbraak of verbouwing) van gebouwen of terreinen die vandaag exclusief voorbehouden zijn voor voorzieningen;

Dat het, in het vooruitzicht van de vastgestelde en verwachte bevolkingsgroei, noodzakelijk is om naast de huisvesting de nodige grondcapaciteit vrij te houden voor de voorzieningen die nodig zullen zijn voor die nieuwe bevolking (crèches, scholen, ziekenhuizen...);

Dat men dus moet vermijden dat er een speculatieve druk ontstaat op de gebieden die vandaag de mogelijkheid bieden om die voorzieningen in te planten, en ook moet voorkomen dat de grondprijzen daardoor zouden stijgen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem, de KCML, het BIM en verscheidene reclamanten onderstrepen dat het openstellen van de gebieden voor voorzieningen voor huisvesting, en de stijging van de grondprijzen die daaruit zal voortvloeien, zal leiden tot een vermindering van de uitbreidingsmogelijkheden voor de voorzieningen die noodzakelijk zijn in een Gewest waar de bevolking een sterke groei kent;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe en een reclamant opmerken dat de wijziging van het artikel 8 de herbestemming van dergelijke gebieden voor voorzieningen in huisvesting vergemakkelijkt en zal doen toenemen, wat dan weer zal leiden tot een stijging

terrains situés dans ces zones ; en conséquence, que les équipements d'intérêt collectif ou de services publics se retrouveront en concurrence économique directe avec l'affectation la plus forte et la plus rentable en ce moment sur le marché, à savoir le logement ;

Que cette concurrence sera de nature à réduire voire à empêcher le développement de nouveaux équipements d'intérêt collectif ou de services publics voire même à privilégier, dans une optique spéculative, la réaffectation complète de certaines petites zones d'équipements ;

Que cette modification risque donc de réduire substantiellement la création d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics pourtant particulièrement nécessaires au regard de l'augmentation démographique prévue ;

Comme précédemment souligné, la Commission observe que le logement reste l'affectation secondaire de la zone d'équipement ; que la prescription du PRAS 2001 en vigueur tout comme la prescription du projet de PRAS conditionnent la création du logement aux mesures particulières de publicité ; que la procédure n'est donc pas modifiée. Par conséquent la Commission considère que la valeur foncière ne sera pas fondamentalement modifiée.

La Commission observe que bon nombre de terrains situés en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public sont des terrains publics.

*b. Autres aspects
de la prescription n° 8*

Espaces disponibles en zones d'équipements

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte Agathe, le CESRBC et divers observateurs soulignent que le relevé des terrains disponibles en Région de Bruxelles-Capitale indique que le plus grand potentiel foncier réside dans les zones d'équipements, couvrant près de 300 hectares en surfaces libres et en surfaces disponibles à la densification ; qu'il importe d'y porter une attention particulière et de les préserver au maximum ;

van de grondprijzen in die gebieden; dat bijgevolg de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten rechtstreeks in concurrentie zullen treden met de sterkste en rendabelste bestemming van dit moment op de markt, de huisvesting;

Dat die concurrentie zal leiden tot de vermindering of zelfs het verhinderen van de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten of zelfs, vanuit speculatief oogpunt, tot de volledige herbestemming van een aantal kleine gebieden voor voorzieningen;

Dat deze wijziging dus dreigt te leiden tot een forse terugval in de ontwikkeling van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, die nochtans onontbeerlijk zijn in het licht van de verwachte bevolkingsgroei;

Zoals reeds benadrukt, merkt de Commissie op dat huisvesting de secundaire bestemming blijft van het gebied voor voorzieningen; dat het voorschrift van het geldende GBP 2001 en het voorschrift van het ontwerp van GBP de vestiging van huisvesting onderwerpen aan bijzondere regelen van openbaarmaking; dat de procedure dus niet werd gewijzigd. Bijgevolg oordeelt de Commissie dat de grondwaarde niet fundamenteel zal veranderen. De Commissie merkt op dat heel wat terreinen in de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten openbare bezit zijn.

b. Andere aspecten van voorschrift 8

Beschikbare ruimte in de gebieden voor voorzieningen

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem, de ESRBHG en verscheidene waarnemers onderstrepen dat de inventaris van de beschikbare grondoppervlakte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangeeft dat het grootste grondpotentieel zich situeert in de gebieden voor voorzieningen, die goed zijn voor bijna 300 hectare vrije oppervlakten en oppervlakten beschikbaar voor verdichting; dat die oppervlakten bijzondere aandacht verdienen en zoveel mogelijk behouden moeten blijven;

Que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et divers observateurs s'étonnent que le projet de PRAS motive le développement du logement dans les zones d'équipements par le fait que ces zones possèdent un grand potentiel foncier sur parcelles libres et densifiables ;

La Commission relève que, selon l'arrêté adoptant le projet de modification partielle du PRAS, un total de 338 ha sont encore disponibles sur parcelles libres et sur parcelles déjà bâties (pouvant être densifiées) en zones d'équipements. Elle attire l'attention sur le fait que les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas connus aujourd'hui. Qu'une évaluation devra être faite au sein du PRDD.

La Commission considère que ces superficies constituent une réserve foncière à préserver au regard de l'essor démographique

Concrètement, elle est d'avis qu'il y a tout lieu d'être prudent dans l'utilisation de ces espaces, de les réserver prioritairement à cette affectation et de contrôler strictement le développement des affectations secondaires.

A cet égard, elle recommande de clarifier la prescription n° 8 en distinguant les affectations principales (et prioritaires à ses yeux) et secondaire au sein de deux paragraphes distincts, ce qui répond également aux demandes concrètes des réclamants, mentionnées ci-dessus.

Pour compléter sa position, la Commission se réfère à son avis sur le développement des grands sites supra.

Corrélation entre besoin en logement et besoin en équipement

Considérant que le CESRBC et un réclamant soulignent que la question démographique induit, en Région de Bruxelles-Capitale, de nouveaux besoins en termes de logements, d'emplois et d'équipements collectifs ;

Que le Conseil et ce réclamant considèrent que les arbitrages entre la fonction de logement et les activités économiques productives ne peuvent occulter les enjeux majeurs liés aux équipements collectifs, en termes de développement international de la ville mais aussi – et surtout –

Dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem en verscheidene waarnemers- verbaasd zijn dat het ontwerp van GBP de ontwikkeling van de huisvesting in de gebieden voor voorzieningen motiveert, door de aanwezigheid van een groot potentieel aan vrije of te verdichten percelen in deze gebieden.

De Commissie merkt op dat, volgens het besluit tot goedkeuring van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP, een totaal van 338 ha nog beschikbaar is op vrije percelen en al bebouwde (te verdichten) percelen in gebieden voor voorzieningen. Ze wijst op het feit dat de toekomstige behoeften aan voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten vandaag niet bekend zijn. Dat een evaluatie moet worden opgemaakt in het kader van het GPDO.

De Commissie oordeelt dat deze oppervlaktes een grondreserve vormen die moet worden behouden met het oog op de demografische groei

Concreet is zij van mening dat voorzichtigheid is geboden bij het gebruik van deze ruimten, dat ze bij voorrang moeten worden voorbehouden voor deze bestemming en dat de ontwikkeling van secundaire bestemmingen strikt moet worden gecontroleerd.

In dit opzicht raadt zij aan om voorschrift 8 te verduidelijken door via twee afzonderlijke paragrafen, een onderscheid te maken tussen de hoofdbestemming (die in haar ogen prioritair is) en de secundaire bestemming wat ook beantwoordt aan de concrete vragen van de reclamanten.

Om haar standpunt te vervolledigen, verwijst de Commissie naar haar eerder advies over de ontwikkeling van de grote sites.

Verband tussen behoefte aan huisvesting en behoefte aan voorzieningen

Overwegende dat de ESRBHG en een reclamant onderstrepen dat de demografische kwestie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest leidt tot nieuwe behoeften op het vlak van woningen, banen en collectieve voorzieningen;

Dat de Raad en deze reclamant van oordeel zijn dat de strijd tussen de woonfunctie en de economische productieactiviteiten ons niet blind mag maken voor het belang van de collectieve voorzieningen, niet alleen voor de internationale ontwikkeling van de stad maar ook – en vooral –

de satisfaction des besoins des Bruxellois ;

Considérant que les Communes d'Anderlecht, de Forest, l'IBGE et divers réclamants relèvent la nécessité d'une réelle analyse de l'augmentation des besoins en équipements divers (écoles, maisons de retraite, lieux culturels, équipements sportifs, hôpitaux...) nécessaires à l'accompagnement de l'expansion démographique ;

En particulier, que la Commune d'Anderlecht estime que l'article 8 devrait d'être accompagnée d'une carte des implantations scolaires mise en parallèle avec les futures zones qui seront densifiées dans un futur proche ce qui permettrait de prendre conscience que l'aménagement des équipements est une nécessité, surtout vu le manque d'établissements scolaires et de crèches en Région Bruxelles-Capitale ;

La Commission recommande d'affiner la notion d'équipement dans le PRDD afin de distinguer les équipements de proximité des autres types d'équipements. La réflexion s'alimentera notamment des informations relevant du Monitoring des quartiers

La Commission souligne que les mesures particulières de publicité, entreprises lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme, visent notamment à confirmer la complémentarité et l'adéquation des affectations de logement et d'équipement.

Conséquences patrimoniales et environnementales

Considérant que la CRMS et divers réclamants rappellent que les zones d'équipements présentent souvent des qualités remarquables au niveau patrimonial et paysager qu'il convient de préserver ;

Considérant que l'IBGE, que la CRMS et divers réclamants rappellent que les zones d'équipements présentent souvent des qualités remarquables au niveau naturel et écologique ainsi qu'en potentiel d'espaces de détente ;

Que ces zones participent également au maillage vert de la Région de Bruxelles-Capitale ;

om tegemoet te komen aan de behoeften van de Brusselaars;

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht, Vorst, het BIM, en verscheidene reclamanten wijzen op de noodzaak van een echte analyse van de toename van de behoeften inzake diverse voorzieningen (scholen, rusthuizen, cultuuroorden, sportinfrastructuur, ziekenhuizen...) die nodig zijn in het licht van de bevolkingsgroei;

Dat de Gemeente Anderlecht in het bijzonder oordeelt dat artikel 8 gekoppeld zou moeten zijn aan een kaart van de schoolinplantingen en een vergelijking met de toekomstige gebieden die in de nabije toekomst verdicht zullen worden, wat duidelijk zou maken dat de inrichting van voorzieningen een absolute noodzaak is, zeker gelet op het gebrek aan scholen en crèches in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

De Commissie beveelt aan in het GPDO om de notie voorziening te verfijnen om de buurtvoorzieningen te onderscheiden van de andere soorten voorzieningen. De informatie afkomstig van de Wijkmonitoring kan hiervoor als inspiratie dienen.

De Commissie benadrukt dat de speciale regelen van openbaarmaking, uitgevoerd tijdens het onderzoek van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, met name bedoeld zijn om te bevestigen dat de bestemmingen huisvesting en voorzieningen elkaar aanvullen en op elkaar afgestemd zijn.

Gevolgen op het vlak van erfgoed en milieu

Overwegende dat de KCML en verscheidene reclamanten eraan herinneren dat de gebieden voor voorzieningen vaak opmerkelijke kwaliteiten vertonen inzake erfgoed en landschappen, die bewaard moeten blijven;

Overwegende dat het BIM, de KCML en verscheidene reclamanten erop wijzen dat de gebieden voor voorzieningen vaak opmerkelijke natuurlijke en ecologische kwaliteiten vertonen alsook een belangrijk potentieel inzake ontspanningsruimten;

Dat deze gebieden eveneens bijdragen tot het groen netwerk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Qu'il est nécessaire de préciser au cas par cas les pourcentages de zones vertes (d'un seul tenant) à conserver ;

En particulier, que la CRMS estime qu'il conviendrait de reconsidérer certains espaces naturels de qualité présents dans les zones d'équipements et de les affecter en zones vertes ;

La Commission relève que de nombreux sites situés en zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public présentent de grandes qualités patrimoniales, paysagères et naturelles auxquelles il convient de porter une attention particulière. Elle attire l'attention sur la nécessité de maintenir une perméabilité suffisante de ces sites : La Commission propose la rédaction d'une prescription 0.6 bis y afférente (voir ses propositions supra).

Meilleure répartition des zones d'équipements

Considérant que l'IBGE et plusieurs réclamants demandent de réserver certaines zones exclusivement aux équipements pour garantir cet élément qui sera encore plus nécessaire avec la croissance démographique ; qu'il convient de mieux répartir les zones dans l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale en supprimant certaines zones devenues obsolètes tout en les compensant dans des endroits plus adéquats ;

La Commission considère que cette réflexion devrait être menée dans le cadre du PRDD et devrait être accompagnée d'un inventaire des sites potentiellement concernés.

Considérant que l'AATL, la Commune de Ganshoren et divers réclamants relèvent que l'équipement doit rester l'affectation prioritaire de la zone et le logement une affectation secondaire ;

Que les prescriptions doivent être amendées en ce sens ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht souligne que l'article 8 du projet de PRAS autorise « une double affectation » principale, ce qui donne la possibilité d'en choisir une seule pour l'ensemble du site ;

Dat men geval per geval de percentages van groengebieden (uit één stuk) dient vast te leggen;

In het bijzonder, dat de KCML oordeelt dat men bepaalde natuurlijke ruimten van hoogstaande kwaliteit in de gebieden voor voorzieningen zou moeten herbekijken en bestemmen als groengebieden;

De Commissie merkt op dat heel wat sites in de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten opmerkelijke kwaliteiten vertonen inzake erfgoed, landschappen en natuur waaraan bijzondere aandacht moet worden besteed. Ze wijst op de noodzaak om een voldoende doorlaatbaarheid van deze sites te garanderen. De Commissie stelt voor om daartoe een voorschrift 0.6 bis op te stellen (zie haar eerdere voorstellen).

Betere verdeling van de gebieden voor voorzieningen

Overwegende dat het BIM en verscheidene reclamanten vragen om bepaalde gebieden uitsluitend te reserveren voor voorzieningen als garantie voor dat element dat met de bevolkingstoename nog noodzakelijker zal worden; dat de gebieden beter verspreid zouden moeten worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met name door sommige gebieden die volkomen achterhaald zijn te schrappen en ze te vervangen op geschiktere plaatsen;

De Commissie oordeelt dat deze overwegingen moeten gemaakt worden in het kader van het GPDO en zou moeten gepaard gaan met een inventaris van de potentieel betrokken sites.

Overwegende dat het BROH, de Gemeente Ganshoren en verscheidene reclamanten aanhalen dat de voorziening de prioritaire bestemming moet blijven in het gebied, en de huisvesting een secundaire bestemming;

Dat de voorschriften gewijzigd moeten worden in die zin;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht onderstreept dat artikel 8 van het ontwerp van GBP "een dubbele hoofdbestemming" toestaat, wat het mogelijk maakt om er één enkele uit te kiezen voor het hele gebied;

Qu'il aurait été opportun de privilégier l'équilibre entre les deux affectations ou de greffer pour chacune de ces affectations un pourcentage minimum ;

Considérant que l'AATL observe que l'équipement est une fonction faible et estime que les prescriptions manquent de limitations claires pour la construction de logement en zones d'équipements, la seule obligation pour réaliser du logement en zone d'équipement étant l'organisation de mesures particulières de publicité ;

Que cela pourrait conduire à des situations où les zones d'équipement sont essentiellement affectées en logement, ce qui risque de réduire les possibilités de répondre aux défis tels que le déficit d'équipements scolaires, de crèches ou d'hôpitaux ;

Que l'AATL demande par conséquent de prévoir des conditions supplémentaires pour la réalisation de logements dans les zones d'équipements ;

Considérant que plusieurs réclamants estiment nécessaire de fixer un pourcentage maximal de logements en zones d'équipements, tout en gardant les mesures particulières de publicité pour tout logement dans cette zone,

Considérant que plusieurs réclamants précisent ce pourcentage à maximum 50 % de logements ;

Considérant que plusieurs réclamants demandent de préciser un pourcentage maximal de commerces en zone d'équipements afin d'éviter la concurrence avec les liserés de noyaux commerciaux ainsi que la concurrence avec les zones de mixité dans lesquelles le commerce est plus proche de l'habitat ;

La Commission souscrit à la volonté de maintenir l'équipement en affectation principale et prioritaire des zones d'équipements. Elle fait valoir que tel est l'objectif de la prescription 8. Elle renvoie à sa position supra sur la question d'un libellé plus clair de la prescription qui permettrait de mieux distinguer affectation principale et affectation secondaire.

Dat het beter was geweest om te zorgen voor het evenwicht tussen beide bestemmingen of om op elk van die bestemmingen een minimumpercentage te plakken;

Overwegende dat het BROH opmerkt dat de voorziening een zwakke functie is en oordeelt dat de voorschriften te weinig duidelijke beperkingen opleggen voor de bouw van woningen in gebieden voor voorzieningen, aangezien de enige verplichting voor de verwezenlijking van woningen in het gebied voor voorzieningen bestaat uit de speciale regelen van openbaarmaking;

Dat dit zou kunnen leiden tot situaties waarbij de gebieden voor voorzieningen in hoofdzaak bestemd worden voor huisvesting, wat dreigt een rem te zetten op de mogelijkheden om in te spelen op de uitdagingen, zoals het tekort aan scholen, crèches of ziekenhuizen;

Dat het BROH daarom vraagt om bijkomende voorwaarden te formuleren voor de verwezenlijking van woningen in de gebieden voor voorzieningen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten het nodig achten om een maximumpercentage te bepalen voor de huisvesting in gebieden voor voorzieningen, met behoud van de voorwaarde van de speciale regelen van openbaarmaking voor elke woning in dit gebied,

Overwegende dat verscheidene reclamanten dat percentage preciseren en vastleggen op een maximum van 50 % woningen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen om een maximumpercentage te bepalen voor handelszaken in het gebied voor voorzieningen, om de concurrentie met de linten voor handelskernen en met de gebieden met gemengd karakter te vermijden, waar de handel dichter bij de woonfunctie aanleunt;

De Commissie is het eens met de keuze om voorzieningen te behouden als hoofd- en prioritaire bestemming van de gebieden voor voorzieningen. Ze benadrukt dat dit het doel is van voorschrift 8. Ze verwijst naar haar voornoemde standpunt over de verduidelijking van de tekst van het voorschrift, zodat het onderscheid tussen hoofd- en secundaire bestemming duidelijker wordt.

Nécessité de prévoir des programmes de développement particuliers des ZE couvrant de vastes superficies, notamment les campus universitaires

Considérant que la Ville de Bruxelles souligne la nécessité de veiller à l'équilibre logement / équipement par des prescriptions plus spécifiques aux différentes morphologies des sites ;

Considérant qu'un réclamant considère qu'il est utile pour les campus universitaires monofonctionnels d'établir un outil permettant de gérer leur développement et les affectations à y programmer ;

Considérant que plusieurs réclamants soulignent que la fonction principale des campus universitaires, dédiée aux études supérieures, doit être maintenue pour l'extension future des universités permettant d'accueillir de plus en plus d'étudiants belges ou étrangers ;

Qu'il sera indispensable d'y créer des logements pour étudiants ;

Considérant qu'un réclamant cite le cas particulier du Campus universitaire de la Plaine ;

Que ce plaignant dénonce la vente de terrains universitaires à un développeur, car cela hypothèque le développement futur de l'ULB sur le site de la Plaine ;

Que ce même plaignant soutient l'ULB dans sa démarche de réalisation de logements universitaires, lesquels constituent une fonction complémentaire à l'équipement universitaire ;

Que l'implantation d'autres fonctions par opportunisme mercantile modifierait – de facto – l'affectation du site et compromettrait la crédibilité du PRAS ;

Considérant que la Commune d'Ixelles observe que l'arrêté de modification du PRAS relève la présence à Bruxelles de campus monofonctionnels repris en zone d'équipements qui paraissent propices au développement de logements ;

Que cet arrêté indique que la création de logements introduira plus de mixité au sein de ces grandes zones et favorisera une utilisation plus soutenue de ces campus ;

Noodzaak om te voorzien in programma's voor de ontwikkeling van de GV in bijzondere gevallen

Overwegende dat de Stad Brussel de noodzaak onderstreept om toe te zien op een evenwicht tussen huisvesting en voorzieningen aan de hand van voorschriften die specifiek afgestemd zijn op de verschillende morfologieën van de zones;

Dat het voor monofunctionele campussen nuttig zou zijn om een instrument in te voeren voor het beheer van hun ontwikkeling en van de bestemmingen die daar geprogrammeerd moeten worden;

Overwegende dat verscheidene reclamanten onderstrepen dat de hoofdfunctie van de universitaire campussen, die toegespitst zijn op hogere studies, behouden moet blijven voor de toekomstige uitbreiding van de universiteiten om de steeds grotere aantallen Belgische en buitenlandse studenten te kunnen opvangen;

Dat het onontbeerlijk zal zijn om er studentenwoningen te creëren;

Overwegende dat een reclamant het specifieke geval aanhaalt van de universitaire campus Oefenplein;

Dat deze reclamant de verkoop van universitaire gronden aan een ontwikkelaar aan de kaak stelt, omdat dit de toekomstige ontwikkeling van de ULB op de site van het Oefenplein hypothekeert;

Dat dezelfde reclamant de ULB steunt in zijn pleidooi voor de verwezenlijking van universitaire woningen, omdat die een aanvullende functie op de universitaire voorziening vertegenwoordigen;

Dat de inplanting van andere functies uit economisch opportunisme de facto de bestemming van de site zou veranderen en de geloofwaardigheid van het GBP zou aantasten;

Overwegende dat de Gemeente Elsene opmerkt dat het besluit van wijziging van het GBP gewag maakt van de aanwezigheid in Brussel van monofunctionele campussen in gebieden voor voorzieningen die zich lijken te lenen tot de ontwikkeling van woningen;

Dat dit besluit aangeeft dat de creatie van woningen zal leiden tot een sterker gemengd karakter in die grote gebieden en een uitvoeriger gebruik van de campussen in de hand zal werken;

Que cette modification concerne en particulier le site de la Plaine, situé entièrement en zone d'équipements, où un PPAS est en cours d'élaboration ;

Que, de manière générale, l'occupation de ces zones par des fonctions autres que de l'équipement pose le problème de la réduction de capacité de ces zones à accueillir l'équipement nécessaire au développement démographique ainsi que le problème de l'augmentation potentielle du prix du foncier dans ces zones au détriment de l'affectation en équipement ; qu'il convient donc de préciser que la fonction d'équipements doit rester majoritaire en nombre de m² :

La Commission rappelle que les schémas directeurs et PPAS constituent des outils permettant de répondre à l'objectif d'une urbanisation appropriée des sites de grandes dimensions.

La Commission demande qu'une étude scientifique soit menée dans le cadre du PRDD précisant les besoins effectifs en nouveaux logements et équipements. Dans l'attente des résultats de l'étude, la Commission estime que la création de logements en zones d'équipements doit être strictement limitée, hormis les logements accessoires ou complémentaires à la fonction principale, et que les espaces verts attenants aux équipements doivent être au mieux préservés

La Commission propose que le PRDD dénombre nommément les sites d'envergure – campus universitaires et autres sites libres de plus de 10.000 m² – dans lesquels la création de logements en zones d'équipements serait soumise à due motivation socio-économique ainsi qu'à élaboration d'un PPAS.

La Commission rappelle toutefois la particularité des logements universitaires, lesquels sont complémentaires de la fonction principale du campus universitaire : il convient par conséquent de les distinguer des logements résidentiels et de leur réserver une attention particulière dans les options d'aménagement des campus universitaires.

La Commission résume sa position en mentionnant deux points particuliers d'attention pour ces vastes sites : d'une part, la préservation des surfaces existantes afin de permettre l'ajustement des équipements aux besoins futurs ; d'autre part, la participation au maillage vert.

Dat deze wijziging in het bijzonder betrekking heeft op de site van het Oefenplein, die volledig ligt in gebied voor voorzieningen, waar een BBP wordt uitgewerkt;

Dat het probleem erin bestaat dat, over het algemeen, het gebruik van die gebieden door andere functies dan de voorzieningen, leidt tot een vermindering van de capaciteit van die gebieden voor het onthaal van voorzieningen die nodig zijn in het licht van de bevolkingsgroei, alsook dat de grondprijzen in die gebieden kunnen stijgen, wat ten koste gaat van de bestemming voor voorzieningen; dat derhalve gepreciseerd moet worden dat de voorzieningen de hoofdfunctie moeten blijven in termen van m² :

De Commissie wijst op het feit dat richtschema's en BBP middelen zijn om te beantwoorden aan de doelstelling om een gepaste verstedelijking van grote sites te garanderen.

De Commissie vraagt om in het kader van het GPDO een wetenschappelijke studie te voeren om de werkelijke behoeften aan nieuwe woningen en voorzieningen te preciseren. In afwachting van de resultaten van deze studie, is de Commissie van mening dat het creëren van woningen in gebieden voor voorzieningen strikt moet worden beperkt, behalve als deze woningen horen bij de hoofdfunctie of deze aanvullen, en dat de groene ruimten bij de voorzieningen zo goed mogelijk moet worden behouden.

De Commissie stelt voor om in het kader van het GPDO een lijst op te maken van de grote sites – universitaire campussen en andere vrije sites van meer dan 10.000 m² – waar de vestiging van woningen in gebieden voor voorzieningen zou worden onderworpen aan zowel een sociaal-economische motivering als aan de uitwerking van een BBP.

De Commissie wijst evenwel op de bijzonderheid van universitaire woningen, die de hoofdfunctie van de universitaire campus aanvullen: bijgevolg moeten ze worden onderscheiden van residentiële woningen en moet er bijzondere aandacht aan worden besteed bij de inrichting van universitaire campussen.

De Commissie vat haar standpunt samen door te wijzen op twee aandachtspunten voor deze grote sites: enerzijds het behoud van de bestaande oppervlakten om de voorzieningen te kunnen aanpassen aan de toekomstige behoeften, en anderzijds de bijdrage tot het groene netwerk.

Proposition de modifier l'affectation de certaines ZE ou parties de ZE plutôt que d'augmenter les affectations autorisées en ZE

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et plusieurs réclamants considèrent, afin de contenir la concurrence et la plus-value résultant de l'ouverture des zones d'équipements aux autres affectations, qu'il aurait été plus judicieux de procéder au changement sur la carte des affectations du plan de certaines zones d'équipements devenues obsolètes en zones d'habitat ou de mixité plutôt que de renforcer la possibilité de réaffectation de toutes les zones d'équipements en logements ;

La Commission considère que de telles réflexions doivent être menées dans le cadre du PRDD.

Proposition de combiner l'affectation en logements (étages) et l'affectation en équipements (rez) dans un même immeuble

Considérant qu'un réclamant suggère, dans certains cas, d'autoriser du logement aux étages des équipements à prévoir préférentiellement au niveau du rez-de-chaussée ;

La Commission souscrit à cette suggestion si les conditions locales le permettent. L'opportunité de la mixité équipements / logements sera appréciée individuellement au regard du bon aménagement des lieux.

Conséquences de l'augmentation des besoins en équipements en termes de gestion publique

Considérant que la Commune de Saint-Gilles observe que la densification et l'augmentation de la fonction logement prévues par le projet de PRAS auront des conséquences non négligeables pour les pouvoirs publics en termes de gestion et création d'espaces publics, d'équipements et de services à la population;

Voorstel om de bestemming van bepaalde GV of delen van GV te wijzigen in plaats van meer bestemmingen toe te staan in de GV

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe en verscheidene reclamanten van oordeel zijn dat, om de concurrentie en de meerwaarde die voortvloeit uit het openstellen van de gebieden voor voorzieningen voor andere bestemmingen, binnen de perken te houden, het verstandiger geweest zou zijn om op de kaart van de bodembestemmingen bepaalde gebieden voor voorzieningen die achterhaald zijn, te wijzigen in woongebieden of gemengde gebieden, veeleer dan in alle gebieden voor voorzieningen de herbestemmingsmogelijkheden voor huisvesting uit te breiden;

De Commissie oordeelt dat deze overwegingen moet worden gemaakt in het kader van het GPDO.

Voorstel om de bestemming voor woningen (verdiepingen) en de bestemming voor voorzieningen (gelijkvloers) te combineren in eenzelfde gebouw

Overwegende dat een reclamant voorstelt om, in bepaalde gevallen, huisvesting te vergunnen op de verdiepingen van de voorzieningen, die bij voorkeur op de gelijkvloerse verdiepingen moeten worden ondergebracht;

De Commissie schaart zich achter dit voorstel als de lokale omstandigheden dit toelaten. De mogelijkheid van een vermenging van voorzieningen / woningen zal individueel worden bekeken met het oog op een goede inrichting van de sites.

Gevolgen van de toename van de behoeften aan voorzieningen op het vlak van het openbare beheer

Overwegende dat de Gemeente Sint-Gillis opmerkt dat de verdichting en toename van de woonfunctie die voorzien worden door het ontwerp van GBP, niet te verwaarlozen gevolgen zullen hebben voor de overheden op het vlak van het beheer en de creatie van openbare ruimten, voorzieningen en diensten aan de bevolking;

Que la densification aura pour conséquence une augmentation de l'imperméabilisation des sols et des besoins en terme de gestion des eaux usées ;
Que la densification telle que prévue au projet de PRAS implique donc des investissements considérables de la part des pouvoirs publics que ce soit en termes d'équipements collectifs, d'espaces publics, de mobilité ou de services à la population ; que des moyens adéquats tant financiers qu'humains seront indispensables et doivent être prévus ;

Considérant que l'AATL souligne que la plus-value foncière résultant

de la modification de l'affectation de certaines zones afin de permettre la construction de logement (notamment en ZEMU) devra nécessairement être accompagnée par la création d'équipements collectifs de proximité ;

Qu'il faudrait entamer une réflexion sur l'élaboration d'un mécanisme incitatif innovant permettant d'accompagner efficacement les modifications d'affectation du PRAS, par exemple sous la forme d'une « Ordonnance sur les charges sociales » ;

Que le caractère inédit de certaines mesures (reconversion de bureaux, occupation des étages vides au dessus des commerces, habitat groupé, seuil de 15% de logements publics à finalité sociale...) nécessite plus qu'un simple dispositif de compensation tel que celui qui est prévu dans les charges d'urbanisme ;

La Commission renvoie à son avis au sein de la rubrique relative aux considérations générales.

Considérant qu'un réclamant observe que l'essor démographique aura pour incidence l'augmentation de l'utilisation des transports publics et, par conséquent, de nouveaux besoins en matière de dépôts pour le matériel roulant ;

Qu'il est donc primordial que le projet de PRAS intègre la sécurité juridique des propriétés de la STIB et l'adéquation des prescriptions avec la destination des sites qui sont ou seront acquis par la STIB ; qu'il importe que les prescriptions du projet de PRAS ne génèrent pas de surcoût d'acquisition des sites concernés en raison de l'ouverture de ces terrains au développement immobilier, notamment résidentiel ;

Dat de verdichting zal leiden tot een toename van de ondoorlaatbaarheid van de bodem en van de behoeften inzake het beheer van het afvalwater;
Dat de verdichting zoals voorzien door het ontwerp van GBP derhalve aanzienlijke investeringen zal vereisen van de overheden, zowel op het vlak van collectieve voorzieningen als voor openbare ruimten, mobiliteit of diensten aan de bevolking; dat daarvoor dus zowel financiële als menselijke middelen nodig zijn en voorzien moeten worden;

Overwegende dat het BROH onderstreept dat de grondmeerwaarde die voortvloeit uit de bestemmingswijziging van bepaalde gebieden met het oog op de bouw van woningen (met name in de OGSO), gekoppeld moet worden aan de oprichting van collectieve buurtvoorzieningen;

Dat men zich grondig zou moeten bezinnen over de uitwerking van een innoverend mechanisme van stimuli voor een doeltreffende begeleiding van de bestemmingswijzigingen van het GBP, bijvoorbeeld in de vorm van een "Ordonnantie op de sociale lasten";

Dat het volkomen nieuwe karakter van bepaalde maatregelen (reconversie van kantoren, inname van leegstaande verdiepingen boven handelszaken, groepswohnungen, drempel van 15% openbare sociale woningen...) meer vereist dan een eenvoudige compensatiemaatregel zoals die wordt voorzien door de stedenbouwkundige lasten;

De Commissie verwijst naar haar advies in de rubriek van de algemene overwegingen.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de bevolkingsgroei zal leiden tot een stijging in het gebruik van het openbaar vervoer en bijgevolg ook tot nieuwe behoeften inzake depots voor rollend materieel;

Dat het dus van cruciaal belang is dat het ontwerp van GBP borg staat voor de rechtszekerheid van de eigendommen van de MIVB en dat de voorschriften afgestemd moeten worden op de bestemming van de sites die eigendom zijn van of aangekocht zullen worden door de MIVB; dat het belangrijk is dat de voorschriften van het ontwerp van GBP geen meerkosten met zich meebrengen voor de aankoop van de sites in kwestie doordat die terreinen zouden worden opengesteld voor

La Commission relève que la plupart des dépôts de la STIB sont affectés en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS 2001.

Elle observe qu'il est essentiel que la STIB précise la localisation de toutes ses futures implantations ; que cette analyse doit se faire au sein du PRDD, en relation avec le plan IRIS II.

Toutefois, elle fait valoir que la prescription 0.7. permet l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones.

Pour le surplus, la Commission renvoie aux avis émis dans la rubrique relative aux remarques localisées afférentes aux équipements.

En particulier, la Commission observe que l'implantation du dépôt STIB de la gare de l'ouest n'est pas adéquate tant au regard de l'usage non réfléchi et dépensier du foncier disponible qu'au regard des opportunités offertes par l'importante desserte en transports publics du site.

Inadéquation de l'article 8 du projet de PRAS et de la prescription générale 0.7

Considérant qu'un réclamant souligne un conflit entre la prescription générale 0.7 et la proposition de modification de l'article 8 ;

Que ces deux prescriptions relèvent d'intentions antinomiques, la première autorisant le développement des équipements en de nombreux endroits, tandis que la seconde autorise la pression d'autres fonctions dans les zones d'équipements ;

La Commission observe que ces deux prescriptions s'inscrivent dans des contextes différents ; elle ne souscrit donc pas à la remarque.

Utilité d'une clause de sauvegarde

Considérant que le CESRBC et divers réclamants demandent la création d'une clause de sauvegarde et d'extension des équipements d'intérêt collectif ou de service public afin de garantir la production d'espaces de services

vastgoedprojecten, en in het bijzonder voor huisvesting;

De Commissie merkt op dat de meeste stelplaatsen van de MIVB in het GBP 2001 zijn bestemd als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Ze merkt op dat het van essentieel belang is dat de MIVB de precieze locatie van al haar toekomstige inplantingen aangeeft; dat deze analyse moet worden uitgevoerd in het GPDO, en in relatie met het plan IRIS II.

Ze benadrukt evenwel dat voorschrift 0.7. de inplanting van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten mogelijk maakt in alle gebieden.

Voor het overige verwijst de Commissie naar de adviezen in de rubriek plaatsgebonden opmerkingen met betrekking tot de voorzieningen. In het bijzonder stelt de Commissie vast dat de inplanting van de MIVB-stelplaats in het Weststation niet de efficiënt is: zowel wat betreft het ondoordachte en verspillende gebruik van de beschikbare grond als wat betreft de mogelijkheden geboden door de goede ontsluiting met het openbaar vervoer van deze site.

Conflict tussen artikel 8 van het ontwerp van GBP en algemeen voorschrift 0.7,

Overwegende dat een reclamant onderstreept dat er een conflict bestaat tussen algemeen voorschrift 0.7 en het voorstel tot wijziging van artikel 8;

Dat die twee voorschriften tegenstrijdige doelstellingen beogen, waarbij het eerste de ontwikkeling van voorzieningen op heel wat plaatsen toelaat, terwijl het tweede de druk van andere functies toestaat in de gebieden voor voorzieningen;

De Commissie merkt op dat deze twee voorschriften zich in een verschillende context situeren: ze gaat dus niet akkoord met de opmerking.

Nut van een bewaringsclausule

Overwegende dat de ESRBHG en verscheidene reclamanten vragende partij zijn voor de uitwerking van een clausule voor de bewaring en uitbreiding van de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten om borg te staan

collectifs ou de services publics en suffisance au bénéfice de la population bruxelloise en croissance ;

Que la clause de sauvegarde pourrait prendre la forme d'un alinéa supplémentaire à intégrer dans les prescriptions 8.1 et 8.2 et rédigé comme suit : « dans ce cas, le nombre de m² plancher affecté aux équipements collectifs et de services publics destinés à la population bruxelloise et/ou aux visiteurs de la Région, ne pourra jamais être inférieur aux m² existants à la date du 1er janvier 2011 augmenté de 20 % » ;

Considérant que certaines instances proposent une mesure alternative moins contraignante qui ne prescrirait pas l'augmentation de 20 % ;

La Commission prend bonne note de ces observations. Elle suggère la rédaction d'une prescription 0.12 ter visant à préserver les équipements sur le site ou dans la zone.

La Commission recommande de veiller aux possibilités de reconversion des immeubles.

Utilité de prendre en compte de tels développements dans le PRDD

Considérant qu'un réclamant estime que l'évaluation de la complémentarité entre fonction de logement et fonction d'équipement relève davantage des réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un plan régional de développement ;

Que ce réclamant demande que les modifications avancées par le projet de PRAS soient suspendues dans l'attente de l'adoption du PRDD ;

La Commission souscrit à cette observation.

voor de productie van voldoende ruimten voor collectieve of openbare diensten voor de groeiende Brusselse bevolking;

Dat de bewaringsclausule de vorm zou kunnen aannemen van een bijkomend lid in de voorschriften 8.1 en 8.2 en als volgt zou kunnen worden geformuleerd : "in dat geval mag het aantal m² vloeroppervlakte bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ten behoeve van de Brusselse bevolking en/of de bezoekers van het Gewest, nooit kleiner zijn dan de bestaande m² op 1 januari 2011, vermeerderd met 20 %";

Overwegende dat sommige instanties een minder strikte alternatieve maatregel voorstellen die niet de toename met 20 % voorschrijft;

De Commissie neemt nota van deze opmerkingen. Ze stelt voor om een voorschrift 0.12 op te stellen om het behoud van de voorzieningen op de site of in het gebied te garanderen.

De Commissie beveelt aan om toe te zien op de reconversiemogelijkheden van de gebouwen.

Het nut om rekening te houden met dergelijke ontwikkelingen in het GPDO

Overwegende dat een reclamant vindt dat de evaluatie van de complementariteit tussen de woonfunctie en de voorzieningen meer thuishoort in de denkoefeningen in het kader van de uitwerking van een Gewestelijk Ontwikkelingsplan;

Dat die reclamant vraagt dat de wijzigingen die worden voorgesteld door het ontwerp van GBP, zouden worden opgeschort in afwachting van de goedkeuring van het GPDO;

De Commissie gaat akkoord met deze opmerking.

3.5. Zones d'espaces verts et zones agricoles

Considérant que l'administration estime qu'il serait pertinent de garantir la pérennité des espaces verts créés ou imposés lors de la réalisation de permis d'urbanisme ;

Qu'en effet les espaces verts non répertoriés au PRAS ne bénéficient d'aucune protection à long terme ;

Qu'étant une fonction faible ils sont menacés ;

Que la prescription 0.2 pourrait être complétée en vue de pallier à ce manque de protection ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que cette demande devra être analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Elle demande également que lors de cette révision du PRAS un inventaire exhaustif des espaces verts soit réalisé dans le cadre de la mise à jour de la situation existante de fait.

De plus elle rappelle qu'elle s'est prononcée en faveur de la création d'une nouvelle prescription 0.6bis ;

3.5.1. Zone verte de haute valeur biologique

Considérant que divers réclamants dont la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, l'IBGE et l'AATL, ont émis des réclamations relatives à la modification de la prescription n°11 ;

Que cette modification consiste à autoriser les actes et travaux nécessaires à la réalisation du maillage vert dans les zones vertes de haute valeur biologique ;

Que pour rappel : « Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel de haute valeur biologique en ce qu'il abrite des espèces animales et végétales rares ou qu'il présente une diversité biologique importante. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel ou des espèces » (prescription n°11 du PRAS 2001) ;

3.5. Gebieden voor groene ruimten en landbouwgebieden

Overwegende dat het Bestuur van mening is dat men borg dient te staan voor het voortbestaan van de groene ruimten die werden gecreëerd of opgelegd bij de realisatie van stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de groene ruimten die niet in het GBP zijn opgenomen, immers geen enkele bescherming genieten op lange termijn;

Dat ze een zwakke functie hebben en dus bedreigd worden;

Dat voorschrift 0.2 aangevuld zou kunnen worden om iets te doen aan deze gebrekkige bescherming;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP

Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Ze vraagt ook om naar aanleiding van die herziening van het GBP een volledige inventaris op te maken van de groene ruimten, in het kader van de bijwerking van de bestaande feitelijke toestand. Bovendien wijst ze op het feit dat ze zich gunstig heeft uitgesproken voor de opstelling van een nieuw voorschrift 6bis;

3.5.1. Groengebied met hoogbiologische waarde

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, het BIM en het BROH, bezwaren hebben ingediend met betrekking tot de wijziging van voorschrift nr. 11;

Dat die wijziging erop neerkomt dat men de handelingen en werken die nodig zijn voor de verwezenlijking van het groen netwerk toelaat in de groengebieden met hoogbiologische waarde;

Dat ter herinnering : "Die gebieden zijn bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijk milieu van hoogbiologische waarde, aangezien het zeldzame fauna en flora herbergt of een belangrijke biologische verscheidenheid vertegenwoordigt. Mogen enkel worden toegelaten, handelingen en werken die noodzakelijk zijn voor de actieve of passieve bescherming van het natuurlijk milieu of van de soorten." (voorschrift nr. 11 van het GBP 2001);

Que le maillage vert est pour sa part défini dans le PRAS comme étant un : « Principe d'aménagement écologique, social et paysager des espaces publics et privés dont l'expression se traduit dans les objectifs du PRD ou ses instruments de mise en œuvre et qui vise à :

1° créer ou améliorer une continuité entre les espaces verts par des plantations, des espaces de promenade ou tout couloir vert ;

2° assurer une répartition spatiale et fonctionnelle (récréative, paysagère, écologique et pédagogique) adéquate des espaces verts tenant compte des besoins des habitants et de l'écologie urbaine ;

3° établir une continuité entre des zones centrales et les zones de développement de la nature par des zones de liaison. » ;

Que dans cette définition, on notera que le maillage vert vise à assurer une répartition récréative, paysagère, écologique et pédagogique adéquate des espaces verts ;

Que le législateur utilise le terme « espaces verts » utilisé dans la définition de maillage vert du glossaire ;

Que le PRAS ne connaît pas ce terme proprement dit ;

Qu'il doit être compris comme étant des zones d'espaces verts puisque le PRAS détermine des « zones » ;

Que les prescriptions particulières relatives aux zones d'espaces verts déterminent plusieurs types d'espaces verts : les zones vertes (prescription 10), les zones vertes de haute valeur biologique (prescription 11), les zones de parcs (prescription 12), les zones de sports ou de loisirs de plein air (prescription 13), les zones de cimetières (prescription 14), les zones forestières (prescription 15), les zones de servitudes au pourtour des bois et forêts (prescription 16) et les zones agricoles (prescription 17) ;

Que les zones vertes et les zones vertes de haute valeur biologiques sont donc des zones d'espaces verts qui font partie du maillage vert ;

Considérant que l'AATL estime que l'adaptation de la prescription permet de clarifier une ambiguïté qui était apparue en matière d'accessibilité ou non du public dans de telles zones ;

Dat het groen netwerk van zijn kant in het GBP wordt gedefinieerd als : "Principe van ecologische, sociale en landschappelijke inrichting van de openbare en private ruimten dat tot uiting komt in de doelstellingen van het GewOP of zijn uitvoeringsinstrumenten, met het doel :

1° aanleggen of verbeteren van verbindingen tussen de groene ruimten door beplantingen, wandelruimten of ongeacht welke groenstrook;

2° te zorgen voor een adequate ruimtelijke en functionele spreiding van de groene ruimten (voor recreatieve, landschappelijke, ecologische en pedagogische doeleinden), rekening houdend met de behoeften van de inwoners en de stedelijke ecologie;

3° te voorzien in een overgang tussen centrale gebieden en natuurontwikkelingsgebieden door middel van verbindingengebieden.”;

Dat volgens deze definitie het groen netwerk een adequate spreiding beoogt van de groene ruimten voor recreatieve, landschappelijke, ecologische en pedagogische doeleinden;

Dat de wetgever de term "groene ruimten" gebruikt die wordt gehanteerd in de definitie van groen netwerk in het glossarium;

Dat het GBP die term eigenlijk niet echt kent;

Dat deze term begrepen moet worden als zijnde groengebieden, aangezien het GBP "gebieden" definieert;

Dat de bijzondere voorschriften met betrekking tot de gebieden voor groene ruimten verscheidene soorten groene ruimten definiëren : de groengebieden (voorschrift 10), de groengebieden met hoogbiologische waarde (voorschrift 11), de parkgebieden (voorschrift 12), de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (voorschrift 13), de begraafplaatsgebieden (voorschrift 14), de bosgebieden (voorschrift 15), de gebieden van erfdienstbaarheden langs de randen van bossen en wouden (voorschrift 16) en de landbouwgebieden (voorschrift 17) ;

Dat de groengebieden en de groengebieden met hoogbiologische waarde dus gebieden voor groene ruimten zijn die deel uit maken van het groen netwerk;

Overwegende dat het BROH oordeelt dat de aanpassing van het voorschrift toelaat om een dubbelzinnigheid te verduidelijken die was ontstaan aangaande het feit of dergelijke

Que la clarification proposée confirme le principe qu'une ZVHVB doit, au même titre que toutes les autres zones du PRAS, contribuer au maillage vert et éventuellement être intégrée au développement de la promenade verte ;

Que toutefois, l'administration et la CRMS rappellent que l'accessibilité ne doit pas se comprendre comme une mise à disposition de tout l'espace mais bien d'une « tolérance locale » permettant de découvrir un site sans en altérer les caractéristiques naturelles essentielles ;

Que pour cette raison, il serait peut-être utile d'ajouter cette précision au sein de la prescription ;

Que l'AATL et la CRMS tiennent également à rappeler que la prescription 0.9 (clause de sauvegarde) reste d'application dans cette zone et que dès lors les éléments historiques doivent être préservés au même titre que les caractéristiques naturelles ;

Considérant que l'IBGE apprécie la sécurité juridique apportée par cette précision ;

Que sa mise en œuvre dans le cadre de nouveaux projets appelle toutefois à la prudence vis-à-vis des impacts possibles sur la faune et la flore d'une plus grande ouverture au public de certains sites ;

Que l'IBGE recommande dès lors que les incidences sur la faune et la flore de tout nouveau projet mettant en œuvre cette nouvelle disposition soient étudiées par un expert indépendant ;

Considérant pour que les raisons énoncées ci-après, plusieurs réclamants sont opposés à la modification de la prescription n°11 et demande donc son retrait ;

Que des réclamants relèvent que la modification apportée par l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le projet de modification partielle du PRAS du 29 mars 2012 n'a pas de fondement juridique ;

Qu'en effet, l'article 1er de l'arrêté du 20 janvier 2011 stipule que « le PRAS du 3 mai 2001 est soumis à modification partielle dans les limites fixées par le présent arrêté » ;

gebieden al dan niet toegankelijk zijn voor het publiek;

Dat de voorgestelde verduidelijking het principe bevestigt dat een GGHW, net zoals alle andere gebieden van het GBP, moet bijdragen tot het groen netwerk en eventueel geïntegreerd moet worden in de ontwikkeling van de groene wandeling;

Dat het Bestuur en de KCML er evenwel op wijzen dat de toegankelijkheid niet zozeer begrepen mag worden als een terbeschikkingstelling van de hele ruimte, dan wel als een "plaatselijke tolerantie" om een landschap te ontdekken zonder de essentiële natuurlijke kenmerken ervan te wijzigen;

Dat het daarom misschien nuttig zou zijn om deze precisie toe te voegen in het voorschrift;

Dat het BROH en de KCML er eveneens aan herinneren dat het voorschrift 0.9 (bewaringsclausule) van toepassing blijft in dit gebied en dat derhalve ook de historische elementen behouden moeten blijven, net als de natuurlijke kenmerken;

Overwegende dat het BIM blij is met de rechtszekerheid die deze precisering met zich meebrengt;

Dat de benutting ervan in het kader van nieuwe projecten evenwel tot voorzichtigheid noopt, gelet op de mogelijke effecten van een grotere openstelling van bepaalde landschappen voor het publiek op de fauna en flora;

Dat het BIM daarom aanbeveelt dat de effecten op de fauna en flora bij elk nieuw project in het kader van deze nieuwe bepaling zouden worden bestudeerd door een onafhankelijke expert;

Overwegende dat om de hierna aangehaalde redenen verscheidene reclamanten gekant zijn tegen de wijziging van voorschrift nr. 11 en de schrapping ervan vragen;

Dat reclamanten aanhalen dat de wijziging voorzien door artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de aanvaarding van het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP van 29 maart 2012 geen juridische grond kent;

Dat immers artikel 1 van het besluit van 20 januari 2011 stipuleert dat "het GBP van 3 mei 2001 wordt onderworpen aan een gedeeltelijke wijziging, binnen de grenzen die onderhavig

Qu'aucun considérant n'ouvre la révision de la prescription n°11 dans l'article 1 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/01/2011 ouvrant la procédure de modification partielle du plan régional d'affectation du sol ;

Qu'en outre, alors que les objectifs 1 à 4 de la modification du PRAS, présentés dans le RIE - Volume I - Partie 1, ont une portée générale et/ou assez vaste, les objectifs 5 à 7 sont clairement des points de détail, concernant des lieux précis ;

Qu'il est donc étonnant que des modifications de plusieurs prescriptions, dont la prescription n°11, n'aient pas été arrêtées par le Gouvernement alors que des points de détails (objectifs 5 à 7) l'ont été ;

Que selon le RIE - Volume I - Partie 1, les travaux préliminaires ont exclu les zones vertes de haute valeur biologique ;

Qu'en effet, le premier critère d'exclusion a consisté en une affectation non adéquate selon le PRAS (zone verte, zone verte à haute valeur biologique, parc, domaine royal, cimetière, forêt, eau, zone agricole) ;

Que pourtant, la modification du PRAS envisage la modification de la prescription n°11, relative aux ZVHVB ;

Que cette volonté de protéger la richesse biologique de Bruxelles se marque également en dehors des critères d'exclusion. ;

Qu'ainsi, la modification de la prescription 20 relative à la zone de réserve foncière précise : « En outre, l'aménagement de cette zone est déterminée par plans particuliers d'affectation du sol établis à l'initiative du Gouvernement dans le respect des prescriptions particulières applicables en zone d'habitation et en ayant égard aux sites à haute valeur biologique compris dans cette zone » ;

Que le RIE - Volume III - Partie 1 précise que : « Suite aux premières conclusions du RIE, la version du projet de modification du PRAS de décembre 2011 a été revue, nécessitant la réalisation d'une analyse des incidences environnementales des nouvelles propositions. Ces propositions constituent d'une part des alternatives, ou des mesures destinées à compenser les incidences négatives décelées au sein de la première version du RIE. D'autre part,

besluit vastlegt";

Dat geen enkele considerans aanleiding geeft tot de herziening van voorschrift nr. 11 in artikel 1 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20/01/ 2011 tot instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan;

Dat bovendien, daar waar de doelstellingen 1 tot 4 van de wijziging van het GBP, voorgesteld in het MER - Volume I - Deel 1, een algemene en/of tamelijk uitgebreide draagkracht hebben, de doelstellingen 5 tot 7 duidelijk detailpunten betreffen aangaande specifieke plaatsen;

Dat het derhalve verbazingwekkend is dat de wijzigingen van verscheidene voorschriften, waaronder voorschrift nr. 11, niet werden bekrachtigd door de Regering, terwijl dat wel gebeurde voor detailpunten (doelstellingen 5 tot 7);

Dat volgens het MER - Volume I - Deel 1, bij de voorbereidende werken de groengebieden met hoogbiologische waarde werden uitgesloten;

Dat namelijk het eerste uitsluitingscriterium een niet-adequate bestemming was in het GBP (groengebied, groengebied van hoogbiologische waarde, parkgebied, koninklijk domein, begraafplaatsgebied, bosgebied, water, landbouwgebied);

Dat de wijziging van het GBP nochtans de wijziging van voorschrift nr. 11 beoogt met betrekking tot de GGHW;

Dat die wil om de biologische rijkdom van Brussel te beschermen ook tot uiting komt buiten de uitsluitingscriteria;

Dat de wijziging van voorschrift 20 met betrekking tot het grondreservegebied preciseert : "Bovendien wordt de inrichting van dat gebied bepaald bij bijzondere bestemmingsplannen opgesteld op initiatief van de Regering, met naleving van de bijzondere voorschriften toepasbaar in woongebied en rekening houdend met de plaatsen met hoogbiologische waarde gelegen in dat gebied";

Dat het MER - Volume III - Deel 1 preciseert : "In aansluiting op de eerste conclusies van het MER, werd het ontwerp van wijziging van het GBP van december 2011 herzien. Wat impliceert dat de milieueffecten van die nieuwe voorstellen eveneens onderzocht moeten worden. Die voorstellen zijn enerzijds alternatieven of maatregelen bedoeld als compensatie voor de negatieve effecten die in de eerste versie van het MER geconstateerd werden. Daarnaast werden

de nouvelles modifications du PRAS ont été proposées afin de renforcer la production du logement pour répondre à l'essor démographique mais aussi, à protéger l'activité économique, essentielle au développement de la Région » ;
Que l'objectif général du PRAS démographique n'est pas d'occasionner une menace structurelle sur la richesse biologique de la Région ;

Que la modification de la prescription n°11 en y incluant la notion de maillage vert et en y permettant par exemple des aménagements de type récréatif va à l'encontre des objectifs ayant initié la modification du PRAS de 2001 ;

Qu'elle ne vise ni « à renforcer la fonction de capitale belge et européenne de la Région de Bruxelles-Capitale », ni à « favoriser l'implantation de logements » ;

Que d'autres réclamants relèvent encore ;

Qu'à de multiples reprises, du fait de l'auteur du RIE, le lecteur est orienté dans des directions divergentes et fausses suite à l'utilisation de deux acronymes ZVHVB et ZHVB, recouvrant des réalités tantôt identiques, tantôt différentes ;
Que l'arrêté adoptant le projet de modification partielle du PRAS et le RIE confondent le maillage vert et la promenade verte, dont il n'est nullement question ici ;

Qu'autoriser le maillage vert ne revient à autoriser la promenade verte ;

Que toutes les zones d'espaces verts participent au maillage vert, mais cela ne signifie pas que toutes les fonctions attribuées au maillage vert doivent être présentes partout ;

Que le PRAS 2001 n'avait pas l'intention de soustraire les ZHVB au maillage vert mais bien de les protéger de certains aspects de celui-ci ;

Que dans le PRD et le PRAS 2001, le législateur a voulu officialiser la réalisation d'un vaste réseau écologique, comprenant les divers sites, parcs et autres espaces verts (publics ou privés), intérieurs d'îlots, ainsi que les couloirs les reliant ;

Que c'est ce réseau qui est appelé maillage vert ;

nieuwe aanpassingen van het GBP voorgesteld om de woningproductie op te voeren, niet alleen om de bevolkingsaan groei het hoofd te bieden, maar ook om de economische activiteit en dus de ontwikkeling van het Gewest te beschermen";
Dat de algemene doelstelling van het demografisch GBP er niet in bestaat om een structurele bedreiging te vormen voor de biologische rijkdom van het Gewest;

Dat de wijziging van voorschrift nr. 11, waarbij het begrip van het groen netwerk wordt geïntegreerd en er bijvoorbeeld inrichtingen van recreatieve aard worden toegestaan, in strijd is met de doelstellingen die aan de basis lagen van de wijziging van het GBP van 2001;

Dat deze niet beoogt "om de functie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als Belgische en Europese hoofdstad te versterken", noch "om de inplanting van woningen te bevorderen";

Dat andere reclamanten nog het volgende aanhalen;

Dat de auteur van het MER meermaals de lezer in uiteenlopende en verkeerde richtingen wijst door het gebruik van twee afkortingen GGHW en GHW, die nu eens dezelfde realiteit dekken, dan weer totaal verschillende betekenissen hebben;

Dat het besluit tot aanvaarding van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP en het MER de begrippen "groen netwerk" en "groene wandeling" met elkaar verwarren, terwijl er van die groene wandeling hier geen sprake is;

Dat het toestaan van het groen netwerk niet gelijk staat met het toestaan van de groene wandeling;

Dat alle gebieden voor groene ruimten deel uitmaken van het groen netwerk, maar dat dit niet betekent dat alle functies van dat groen netwerk overal aanwezig moeten zijn;

Dat het GBP van 2001 niet de bedoeling had om de GHW te onttrekken aan het groen netwerk maar wel om ze te beschermen voor bepaalde aspecten van dat netwerk;

Dat de wetgever in het GewOP en het GBP van 2001 de realisatie wilde officialiseren van een uitgebreid ecologisch netwerk, bestaande uit diverse landschappen, parken en andere groene ruimten (publiek of privé), binnenterreinen van huizenblokken, evenals de verbindingsruimten daartussen;

Dat dát het netwerk is dat men het groen netwerk noemt;

Que les ZVHVB contribuent de facto au Réseau Ecologique Bruxellois tel que défini dans l'Ordonnance concernant la conservation de la nature du 1er mars 2012 ;

Que pour réaliser un maillage vert cohérent et efficace, il convient de réaliser des couloirs de liaison entre les espaces verts actuels et ceux à créer et, certainement pas, d'altérer les qualités des éléments existants ;

Que ses couloirs doivent forcément être établis entre les espaces verts et non pas dans les espaces verts ;

Que le Maillage Vert se compose de plusieurs fonctions ;

Que ces fonctions doivent coexister de manière équilibrée ;

Que l'on ne peut pas développer une fonction au détriment de l'autre ;

Qu'une fonction récréative pourrait s'accepter dans le cadre d'un maillage vert social, mais pas dans le cadre du maillage vert écologique ;

Que si la modification proposée fait référence à la fonction sociale du maillage vert au sens du PRD il faudrait d'une part inclure une définition claire de la notion de maillage vert dans le texte, et d'autre part de préciser que le développement du maillage vert social ne peut en aucun cas se faire au détriment de la fonction écologique au sens de l'Ordonnance du 1er mars 2012 ;

Que les aménagements récréatifs liés au maillage vert doivent être limité, par prescription, aux zones de parc ou aux zones de sport ou de loisirs de plein air ;

Que la modification met sur un même niveau la protection passive ou active du milieu ou des espèces avec le maillage vert ;

Qu'elle ne prend pas en compte l'impact sur la ZVHVB car elle autoriserait même l'aménagement au détriment éventuel de l'unité ou de la valeur scientifique alors que cela n'est pas autorisé en ZV ;

Qu'il est inacceptable que la biodiversité puisse être mise en péril à la suite d'aménagements qualifiés de récréatifs et que ces derniers ont leur place dans les zones de parc ou les zones d'équipements d'intérêt collectif et de service public ;

Dat de GGHW de facto bijdragen tot het Brussels Ecologisch Netwerk zoals dat werd gedefinieerd in de Ordonnantie betreffende het natuurbehoud van 1 maart 2012;

Dat men, om een coherent en efficiënt groen netwerk uit te bouwen, verbindingsruimten dient te creëren tussen de huidige groene ruimten en de nog aan te leggen groene ruimten, en zeker niet de kwaliteiten van de bestaande elementen mag wijzigen;

Dat die verbindingsruimten tussen de groene ruimten moeten worden gecreëerd, en niet in de groene ruimten;

Dat het groen netwerk verscheidene functies omvat;

Dat deze functies evenwichtig naast mekaar moeten bestaan;

Dat men niet de ene functie mag ontwikkelen ten koste van de andere;

Dat een recreatieve functie aanvaardbaar zou zijn in het kader van een sociaal groen netwerk, maar niet in het kader van een ecologisch groen netwerk;

Dat als de voorgestelde wijziging verwijst naar de sociale functie van het groen netwerk in de zin van het GewOP, men enerzijds een duidelijke definitie zou moeten geven van het begrip "groen netwerk" in de tekst, en anderzijds dient te preciseren dat de ontwikkeling van het sociaal groen netwerk in geen geval ten koste mag gaan van de ecologische functie in de zin van de Ordonnantie van 1 maart 2012;

Dat de recreatieve inrichtingen verbonden aan het groen netwerk bij voorschrift beperkt dienen te worden tot de parkgebieden of gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht;

Dat de wijziging de passieve of actieve bescherming van het milieu of de soorten gelijkschakelt met het groen netwerk;

Dat er geen rekening wordt gehouden met de impact op de GGHW, omdat de wijziging zelfs een inrichting zou toestaan die eventueel de eenheid of wetenschappelijke waarde in het gedrang zou brengen, terwijl dit niet toegestaan wordt in een GG;

Dat het onaanvaardbaar is dat de biologische verscheidenheid in het gedrang zou komen door als recreatief bestempelde inrichtingen en dat die laatste thuishoren in parkgebieden of gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

Que la présence de sentiers n'est en soi pas un argument puisque ces sentiers existent (même avant le PRAS) et sont par ailleurs utilisés ;
Que l'argument de l'accessibilité dû à la présence de sentiers n'a donc rien à voir avec le maillage vert ;
Que par contre, il y a lieu d'opposer la présence d'un sentier dans une ZVHVB avec un nouveau chemin « en dur » à créer, celui-ci pouvant influencer l'unité de la zone ou être préjudiciable aux espèces et/ou au milieu ;

Que la modification de la prescription autorise tous les actes et travaux se revendiquant du maillage vert, même ceux qui ne seraient pas des aménagements de promenade ;
Qu'elle ouvre la voie à une incertitude juridique importante pour tout acte ou aménagement futur dans les zones vertes de hautes valeurs biologiques (ZVHVB) et qui se revendiquerait du maillage vert ;
Qu'il n'est pas tolérable, qu'en contradiction avec le plus élémentaire principe de précaution, l'acceptation de la modification de la prescription n°11 mette en péril l'avenir des 180 ha de ZVHVB en y permettant des aménagements irrémédiables qui seraient invalidés par la suite ;

Que vu l'importante pression démographique et urbanistique en Région bruxelloise, cette mesure mettrait rapidement en péril toutes les zones vertes de haute valeur biologique de la Région, puisque sur simple justification de la réalisation du « maillage vert », tous les aménagements qui sont généralement l'apanage des parcs en ce compris l'aspect récréatif y seraient permis ;

Que la valeur biologique des sites est en raréfaction ;
Qu'il y a une perte constante et croissante de la biodiversité, surtout dans les villes menacées par l'urbanisation et la fragmentation des espaces ;

Que cette modification est incompatible avec la définition de la zone de haute valeur biologique et nierait la richesse et la spécificité des zones vertes de haute valeur biologique par rapport aux autres zones vertes ;

Dat de aanwezigheid van paden op zich geen argument vormt, omdat die paden bestaan (zelfs al vóór het GBP) en ook gebruikt worden;
Dat het argument van de toegankelijkheid door de aanwezigheid van paden dus niets te maken heeft met het groen netwerk;
Dat men daarentegen gekant dient te zijn tegen de aanwezigheid van een pad in een GGHW met een nieuw aan te leggen "verharde" weg, vermits dit de eenheid van het gebied in het gedrang kan brengen of schadelijk zou kunnen zijn voor de planten- en diersoorten en/of het milieu;

Dat de wijziging van het voorschrift alle handelingen en werken toestaat die nodig kunnen zijn voor het groen netwerk, zelfs wanneer het niet gaat om de inrichting van wandelingen;
Dat dit de deur open zet voor een grote rechtsonzekerheid voor elke toekomstige handeling of inrichting in de groengebieden met hoogbiologische waarde (GGHW) in het kader van het groen netwerk;
Dat het onaanvaardbaar is dat de goedkeuring van de wijziging van voorschrift nr. 11, in strijd met het meest elementaire principe van het milieubehoud, de toekomst van de 180 ha GGHW in gevaar zou brengen door er onherstelbare inrichtingen toe te staan die later ongeldig zouden blijken;

Dat deze maatregel, gelet op de demografische en stedenbouwkundige druk in het Brussels Gewest, al gauw alle groengebieden met hoogbiologische waarde van het Gewest in gevaar zou brengen, aangezien alle inrichtingen die doorgaans thuishoren in parken, met inbegrip van het recreatieve aspect, er vergund zouden worden mits eenvoudige rechtvaardiging van de realisatie van het "groen netwerk";
Dat de biologische waarde van landschappen steeds schaarser wordt;
Dat de biologische verscheidenheid er voortdurend op achteruitgaat, vooral in de steden die worden bedreigd door de urbanisatie en versnippering van de ruimte;
Dat deze wijziging onverenigbaar is met de definitie van het gebied met hoogbiologische waarde en blind is voor de rijkdom en eigenheid van de groengebieden met hoogbiologische waarde ten opzichte van de andere groene ruimten;

Que cette modification mettra en péril la préservation des caractéristiques naturelles de ces zones ;

Qu'elle affaibli le statut de « protection » de la ZVHVB ce qui n'est certainement pas l'intention du PRAS de 2001 qui voulait mettre la valeur biologique et sa conservation en avant ;

Que la dégradation de la ZVHVB est en contradiction flagrante avec les objectifs régionaux, nationaux, européens et mondiaux ;

Qu'au lieu de viser pour la Promenade Verte Régionale une fonction récréative sans valeur éducative, il faudrait plutôt développer et mettre en valeur de façon équilibrée toutes les fonctions du Maillage Vert ;

Que les espaces verts sont essentiels pour le développement de la biodiversité et pour le développement de la fonction écologique du Maillage Vert et Bleu ;

Qu'une autre fonction importante est celle de permettre à un public intéressé de découvrir le patrimoine naturel de ces espaces verts ;

Qu'en toute logique, le rôle du Gouvernement est de soutenir les associations qui le font et d'écouter leurs conseils ;

Que les efforts produits par ces associations pour organiser des visites guidées et des animations de découverte sont à encourager avec des projets qui couplent le récréatif à l'éducation pour la nature et l'environnement ;

Que le PRAS démographique doit assurer l'intégrité et la pérennité de ce patrimoine commun ;

Qu'il encourage l'équipement, à l'extérieur des zones vertes de haute valeur biologique de centres d'accueil pour les visiteurs, de pied-à-terre pour les gestionnaires et d'espaces réservés aux animations scolaires comme celles assurées par les ASBL reconnues et subventionnées par la RBC (CRIE/Tournesol, GREEN Belgium, la Ferme Nos Pilifs, ...) ;

Que de grands efforts dans ce sens sont à accomplir en priorité et avec plus de moyens financiers et humains ;

Que notre région pourrait ainsi se doter, petit à petit, d'un véritable réseau ERNE/Education

Dat deze wijziging een bedreiging vormt voor het behoud van de natuurlijke kenmerken van deze gebieden;

Dat ze het "beschermingsstatuut" van de GGHW afzwakt, wat zeker niet de bedoeling is van het GBP van 2001, dat de biologische waarde en het behoud ervan net als een prioriteit naar voor wilde schuiven;

Dat de beschadiging van de GGHW ten zeerste in strijd is met de doelstellingen op gewestelijk, nationaal, Europees en wereldwijd niveau;

Dat men, in plaats van voor de Gewestelijke Groene Wandeling een recreatieve functie zonder educatieve waarde na te streven, eerder werk zou moeten maken van een evenwichtige ontwikkeling en opwaardering van alle functies van het Groen Netwerk;

Dat de groene ruimten essentieel zijn voor de ontwikkeling van de biodiversiteit en voor de ontwikkeling van de ecologische functie van het Groen en Blauw Netwerk;

Dat een andere belangrijke functie erin bestaat om het geïnteresseerde publiek in staat te stellen het natuurlijk erfgoed van deze groene ruimten te ontdekken;

Dat het logischerwijze de taak is van de Regering om de verenigingen te steunen die zich daarvoor inzetten en om naar hun advies te luisteren;

Dat de inspanningen die deze verenigingen leveren om verkennende rondleidingen en animaties te organiseren, aangemoedigd moeten worden met projecten die het recreatieve koppelen aan het opvoedkundige aspect rond natuur en milieu;

Dat het demografisch GBP moet borg staan voor de integriteit en het voortbestaan van dat gemeenschappelijk erfgoed;

Dat het een stimulans biedt voor de inrichting, buiten de groengebieden met hoogbiologische waarde, van onthaalcentra voor bezoekers, optrekjes voor de beheerders en ruimten voor schoolanimaties zoals die worden verzorgd door de vzw's die zijn erkend door en steun krijgen van het BHG (CRIE/Zonnebloem, GREEN Belgium, Ferme Nos Pilifs, ...) ;

Dat grote inspanningen in die richting een prioriteit moeten vormen en dat daarvoor meer financiële en menselijke middelen ingezet moeten worden;

Dat ons Gewest op die manier beetje bij beetje een heus netwerk voor natuur- en milieu-educatie

relative à la Nature et à l'Environnement ;

La Commission relève que la modification de la prescription n°11, en y incluant la notion de maillage vert, est sans objet car aucun considérant n'annonce la révision de cette prescription dans l'article 1 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/01/2011 ouvrant la procédure de modification partielle du plan régional d'affectation du sol.

Elle relève aussi qu'il y a une incompatibilité entre la définition de la ZVHVB et la définition du maillage vert.

Que de plus la définition de ce dernier est extrêmement large.

La Commission souligne également qu'en autorisant les actes et travaux nécessaires à la réalisation du maillage vert dans les ZVHVB, la prescription n°11 est vidée de son sens.

Qu'en raison des éléments qui précèdent, la Commission demande de ne pas modifier la prescription n°11.

Qu'à l'instar de certains réclamants, la Commission demande également que la Région se dote d'un véritable réseau ERNE (Education relative à la Nature et à l'Environnement) ;

3.5.2. Zone de parcs

Considérant qu'un réclamant relève que le 3^e paragraphe de la prescription 10 ouvre la voie à tous les abus ;

Qu'un parking de 2 000 places pourrait être autorisé dans le domaine royal de Laeken à condition qu'il ait été décrété utile à « l'aménagement de ces propriétés en tant que Domaine Royal » ;

Qu'il est demandé de supprimer ce paragraphe ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

3.5.3. Zone de sports ou de loisirs de plein air

Considérant qu'un réclamant ne comprend pas la volonté de la Région de supprimer ces zones ;

Qu'il paraît indispensable de maintenir de telles zones compte-tenu de l'augmentation de la population envisagée à court et moyen terme ;

zou kunnen uitbouwen;

De Commissie merkt op dat de wijziging van voorschrift 11, incl. de notie groen netwerk, geen nut heeft omdat geen enkele overweging de herziening van dit voorschrift aankondigt in artikel 1 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20/01/2011 tot instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan.

Ze haalt ook aan dat er onverenigbaarheid is tussen de definitie van het GGHW en de definitie van groen netwerk.

Dat de definitie van groen netwerk bovendien uiterst breed is.

De Commissie benadrukt tevens dat, als de handelingen en werken nodig voor de uitvoering van het groen netwerk in de GGHW worden toegelaten, voorschrift 11 geen enkele betekenis meer heeft.

Dat gezien deze elementen, de Commissie vraagt om voorschrift 11 niet te wijzigen.

Dat, in navolging van enkele reclamanten, de Commissie ook vraagt dat het Gewest een volwaardig NME-netwerk opricht (Natuur- en Milieu- Educatie);

3.5.2. Parkgebied

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat paragraaf 3 van het voorschrift 10 de deur opent voor allerhande misbruiken;

Dat een parking van 2.000 plaatsen toegestaan zou kunnen worden in het Koninklijk Domein van Laken op voorwaarde dat die zou worden bestempeld als zijnde nuttig voor de "inrichting van de eigendommen als Koninklijk Domein";

Dat wordt gevraagd deze paragraaf te schrappen;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

3.5.3. Gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht

Overwegende dat een reclamant niet begrijpt dat het Gewest deze gebieden wil schrappen;

Dat het onontbeerlijk lijkt om dergelijke gebieden te behouden, gezien de toename van de bevolking die op korte en middellange termijn wordt verwacht;

La Commission renvoi à l'analyse de cette réclamation au niveau des réclamations localisées relatives aux ZSLPA.

Considérant que la continuité des activités sportives sur toute l'année requiert la mise en place d'infrastructures couvertes spécifiques et permanentes, directement complémentaires et accessoires aux installations en plein air ;

Que ce type d'installation se montre extrêmement consommateur d'énergie notamment pour le chauffage ;

Que par conséquent, la réalisation de terrains couverts sous la forme de constructions permanentes, trouvant à s'intégrer dans leur contexte bâti et non bâti, dotées de tout le confort et les équipements accessoires modernes et satisfaisant aux exigences en matière de performance énergétique apparaît éminemment préférable à la mise en place de terrains sous bulle ;

Que compte tenu de la prescription 13 du PRAS, dans son libellé actuel, cette potentialité est pour le moins limitée dès lors que la superficie au sol des constructions et infrastructures ne peut excéder 20% de la superficie de la zone ;

Qu'outre les infrastructures exclusivement sportives, cette restriction frappe également les bâtiments abritant les activités annexes, tels que club house, ... ;

Que pour les motifs développés ci-après, un réclamant sollicite la modification de la prescription 13 du PRAS en vue d'un assouplissement de la norme, et plus particulièrement du plafond de 20% relatif aux constructions et infrastructures ;

Qu'une telle mesure permettra, sans remettre en cause la destination de la zone et moyennant un encadrement adéquat, au réclamant de poursuivre son activité en assurant l'accueil des pratiquants durant toute l'année au sein d'une infrastructure couverte directement complémentaire aux équipements de plein air ;

Qu'à cet égard le réclamant insiste sur la complémentarité entre la fonction sportive et récréative assurée par son asbl sur le site de la Drève des Brûlés et la fonction de logement, que le PRAS démographique actuellement soumis à l'enquête publique tend à renforcer ;

De Commissie verwijst naar de analyse van dit bezwaar in de gelokaliseerde bezwaren betreffende de GSVOL.

Overwegende dat de continuïteit van sportactiviteiten gedurende het hele jaar de uitbouw vereist van specifieke en permanente overdekte infrastructures, die rechtstreeks complementair zijn aan de openluchtinstallaties;

Dat dergelijke installaties bijzonder energieverwendend zijn, met name voor de verwarming;

Dat derhalve de realisatie van overdekte infrastructures in de vorm van permanente constructies, geïntegreerd in de bebouwde en onbebouwde context, voorzien van alle comfort en moderne uitrustingen en tegemoetkomend aan de vereisten inzake energieprestaties, de voorkeur verdient boven overkoepelingen van terreinen onder ballonnen;

Dat, rekening houdend met voorschrift 13 van het GBP, in zijn huidige vorm, dit potentieel op zijn minst beperkt wordt doordat de terreinoppervlakte van infrastructures en bouwwerken niet meer dan 20% van de oppervlakte van het gebied mag bedragen;

Dat, naast de infrastructures die uitsluitend voor sportbeoefening zijn bestemd, deze beperking ook geldt voor gebouwen waarin de bijbehorende activiteiten gehuisvest zijn, zoals clubhuizen, ... ;

Dat een reclamant, om de hierna vermelde redenen, de wijziging vraagt van voorschrift 13 van het GBP, met het oog op een versoepeling van de norm, en meer in het bijzonder van de limiet van 20% met betrekking tot bouwwerken en infrastructures;

Dat een dergelijke maatregel, zonder de bestemming van het gebied in het gedrang te brengen en mits een geschikte omkadering, de reclamant in staat zou stellen zijn activiteit verder te zetten door de sportbeoefenaars het hele jaar door te onthalen in een overdekte infrastructuur die complementair is aan de openluchtinstallaties;

Dat de reclamant in dat verband wijst op de complementariteit tussen de sport- en recreatiefunctie die zijn vzw aanbiedt op de site van de Verbrandendreef enerzijds en de woonfunctie anderzijds, die het demografisch GBP dat momenteel in de fase van openbaar onderzoek zit, wil versterken;

Qu'en effet, la fonction de logement va, à terme, générer des besoins supplémentaires en infrastructures sportives, de toutes natures, qu'il conviendra de combler ;

Que cette demande tend, à tout le moins partiellement, à répondre à ces futurs besoins ;

Que ce constat est d'autant plus frappant que le PRAS démographique propose de supprimer certaines zones de sports ou de loisirs de plein air ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

3.5.4. Zone de cimetières

Considérant qu'un réclamant demande de supprimer le dernier paragraphe de la prescription 14 ;

Qu'afin de préserver le patrimoine remarquable que représentent souvent les cimetières anciens qui sont les plus enclins à être désaffectés ;

Que ces zones ne puissent être reconverties qu'en zone verte ou en zone de parc, et à aménager en tenant compte de la nécessité de préserver le patrimoine et suivant un avis conforme de la CRMS ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

3.5.5. Zone de servitudes au pourtour des bois et forêts

Considérant que la Commune de Watermael-Boitsfort demande de préciser l'article 16 «Zones de servitude au pourtour des bois et forêts» en prévoyant une limite dans le temps pour les accroissements de volume des bâtiments existants à l'instar de ce qui est prévu à la prescription 0.9 ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Dat de woonfunctie immers op termijn bijkomende behoeften zal genereren inzake sportinfrastructuur van allerlei aard, en dat men daarop dient in te spelen;

Dat dit verzoek tot doel heeft om op zijn minst gedeeltelijk tegemoet te komen aan die toekomstige behoeften;

Dat deze vaststelling des te frappanter is omdat het demografisch GBP voorstelt om bepaalde gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht te schrappen;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

3.5.4. Begraafplaatsgebied

Overwegende dat een reclamant vraagt om de laatste paragraaf van voorschrift 14 te schrappen;

Dat het opmerkelijk erfgoed moet worden behouden dat de oude begraafplaatsen vaak vertegenwoordigen, die net de meeste kans maken om buiten gebruik te raken;

Dat deze gebieden niet geconverteerd mogen worden in groengebied of parkgebied, dat rekening gehouden moet worden met de noodzaak om het erfgoed te bewaren en dat de inrichting dient te gebeuren overeenkomstig een eensluidend advies van de KCML;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

3.5.5. Gebied van erfdienstbaarheden langs de randen van bossen en wouden

Overwegende dat de Gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt om artikel 16 "Gebieden van erfdienstbaarheden langs de randen van bossen en wouden" te preciseren en een beperking in de tijd te voorzien voor de volumestijgingen van de bestaande gebouwen, naar het voorbeeld van wat is voorzien in voorschrift 0.9;

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.